



EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR - VELICU CASIANA NICOLETA  
SPECIALZAREA EPI, EBM  
TELEFON 0744/576741 velicu\_casiana@yahoo.com

Nr.186/23.06.2020

## RAPORT DE EVALUARE

***Apartament 2 camere situat in Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 inscris in CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp. Cod postal 810101.***



***CLIENT: SC C.T. ENACHE INSTALATII SRL***

***BENEFICIAR: C.T. ENACHE INSTALATII SRL prin CII SAVOIU IULIAN***

***DATA EVALUARII: 15.06.2019***





## Scrisoarea de transmitere

Către ,

**Stimate Client,**

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru :

**Apartament 2 camere situat în Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 înscris în CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp.Cod postal 810101..**

**Scopul** Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării, la un pret corect și real, în funcție de preferințele pieței.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018** – SEV 100 – Cadru general, „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar**, ” Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. ”

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele de evaluare, ediția 2018 și metodologia de lucru recomandate de către **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au obținut următoarele valori :

VALOAREA DE PIATA			
PRIN PIATA		PRIN VENIT	
EUR	RON	EUR	RON
43.000	207862	43.000	207.862

Opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a proprietății imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 4.8340 lei/1 euro valabil pentru data de referință a evaluării (15.06.2020)** este :

**Valoarea de piață :**

VALOAREA DE PIATA PRIN PIATA	
EUR	RON
43.000	207862

\* Valoarea NU conține TVA .

**Valoarea de lichidare:**

VALOAREA DE LICHIDARE	
EUR	RON
32.250	155.897

- Valoarea NU conține TVA.
- Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei specificate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în prezentul Raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă/valoarea de piață a terenului pentru înregistrarea în documentele contabile;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

**Destinatar: C.T. ENACHE INSTALATII SRL**

**prin CII SAVOIU IULIAN**

Cu stimă,

Evaluator autorizat – Velicu Casiana Nicoleta,  
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM** Legitimatie nr. 17047



## Cuprins

1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea.....	4
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport.....	7
2.2. Identificarea clientului.....	7
2.3. Identificarea proprietarului.....	7
2.4. Identificarea utilizatorilor desemnati.....	7
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat.....	7
2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat.....	8
2.7. Tipul de valoare si definitia acesteia.....	8
2.8. Data efectiva a opiniei asupra valorii.....	9
2.9. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale.....	9
2.10. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii.....	11
2.11. Identificarea evaluatorului si competenta.....	11
2.12. Clauza de nepublicare.....	12
2.13. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1.Descrierea situatiei juridice.....	13
3.2.Date despre piata imobiliara.....	13
3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate.....	18
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	19
CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare.....	19
5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL.....	21
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	21
ABORDAREA PRIN COST.....	28
6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	30
7. ANEXE.....	32





## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

**-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;**

**-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile,** a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Cu stima,

Evaluator Autorizat – Velicu Casiana Nicoleta Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**

Legitimatie nr. 17047

*Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.*





Sinteza raportului de evaluare		
1	Client	C.T. ENACHE INSTALATII SRL prin CII SAVOIU IULIAN
2	Proprietar	C.T.ENACHE INSTALATII SRL
3	Utilizator desemnat	CII SAVOIU IULIAN
4	Scopul evaluarii	Vanzare
5	Valoare stabilita in raport	Valoare de piata si Valoare de Lichidare
6	Data raportului de evaluare	23.06.2020
7	Inspectia	Exterior - da Interior - da
8	Data inspectiei	15.06.2020
9	Data evaluarii	15.06.2020
10	Evaluator autorizat ANEVAR (nume, nr. leg., specializari)	Velicu Casiana Nicoleta, legitimatie 17047, EPI, EBM
11	Membu corporativ ANEVAR (nume, nr. autorizare)	
12	Cadru legal - Editia Standardelor ANEVAR	Standarde ANEVAR editia 2018
13	Tip proprietate	Sp comercial , apartament la parter de bloc P+4E
14	Adresa proprietatii	Localitatea Braila, strada Calea Galati 49, Bloc 6, scara 3, etaj p, ap 42, jud Braila
15	Carte Funciara	74478-C1-U3
16	Numar cadastral	74478-C1-U3
17	Drept de proprietate	Deplin
18	Sarcini inscise	drept de ipoteca in favoarea Raiffeisen Bank SA
19	Zona amplasare	Median - Central, Calea Galati Braila
20	Descriere acces	Direct la drum public asfaltat strada Calea Galati , la o distanta sub 50m de Bdul Independentei, artera principala a orasului , Strada asfaltata , cu doua benzi de circulatie pe sens si linie de tranvai.
21	Anul construirii	1977
22	Regim de inaltime	P+4E
23	Utilitati	Electricitate, gaz, apa, canalizare
24	Finisaje	Simpla – slabe – sub medii
25	Suprafete	mp
	teren	-
	utila cf acte	45,35
	utila cf masuratori	45,35
	Suprafata balcon	11.28
	teren suprafata indiviza anexe	1,22%
26	Descriere imobil	<p>Apartament 2 camere situat in Braila, Strada Calea Galati 49, Bloc 6, scara 3, etaj P, ap. 42, jud Braila identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 si inscris in CF 74478-C1-U3 Braila cu Su=45,35 mp cf acte si 45,35 mp cf masuratori. Sutila balcon = 11,28 mp.</p> <p>Apartament confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E, localizat in zona median - centrala a orasului Braila, in apropierea Centrului Istoric. Structura constructiva: Fundatii continue din beton armat; Peretii : De compartimentare - zidarie din caramida ; De inchidere -</p>



		zidarie din caramida ;Acoperis tip terasa;Finisaje exterioare: pereti driscuiti si tencuiti; Instalatii : Electrice – bransata; Sanitare - apa, canal;Incalzire-centrala termica pe gaz.Finisaje interioare: Hol - pardoseli cu gresie si pereti zugraviti cu var lavabil; Camere - pardoseli cu parchet laminat si pereti zugraviti cu var lavabil ;Baie - pardoseli cu gresie si pereti placati cu faianta;Tamplarie: Exterior PVC cu geam tip termopan; Interior tamplarie din lemn;	
27	Utilizare actuala	Utilizat ca spatiu de birouri	
28	Cea mai buna utilizare	Comercial	
29	Valori	RON	EUR
	<i>Valoare de piata</i>	207.862	43.000
	<i>din care valoare teren</i>		
	<i>din care valoare constructii</i>		
	<i>Valoare de lichidare</i>	155.897	32.250
30	Curs valutar	4,8340	
31	Observatii speciale / Diferente constatate intre descrierea din documente si situatia din teren	Nu este cazul	
32	Documente avute la dispozitie si incluse in raportul de evaluare	Contract de vz cump aut sub nr.11112/21.12.2001; Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 36450/24.06.2020; Relevu ; Certificat de urbanism 553/10.05.2000 Autorizatie de Construire 747/24.07.2000	
	<i>separat daca Certificat de Urbanism valabil/nevalabil, lipsa (nr/data)</i>		
	<i>separat daca Documentatie Cadastrala completa si actualizata pentru teren si toate constructiile, avizata OCPI (inclusiv plan de amplasament, plan de situatie, fisa imobil, memoriu tehnic, relevee constructii, stereo 70.....</i>		
	<i>separat daca Documente Acces in cazul in care nu se realizeaza direct la drumul public (servitute, cota indiviza, orice alt document juridic)</i>		
33	Documente lipsa		
<b>Semnatura si stampila evaluator</b>			





## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare:**

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si 5 – Abordari in evaluare; 6 - Reconcilierea rezultatelor si concluziile; 7 - Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de evaluare, editia 2018, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

### 2.2. Identificarea clientului

Clientul raportului de evaluare este C.T. ENACHE INSTALATII SRL, cu sediul în Braila, strada Calea Galati 49, bloc 6, parter, ap 42, jud Braila , CUI 7886649 , J09/300/1993, reprezentată de administrator judiciar CII SAVOIU IULIAN .

### 2.3. Identificarea proprietarului

Proprietarul proprietatii imobiliare evaluate este C .T. ENACHE INSTALATII SRL, cu sediul în Braila, strada Calea Galati 49, bloc 6, parter, ap 42, jud Braila , CUI 7886649 , J09/300/1993.

### 2.4. Identificarea utilizatorilor desemnati

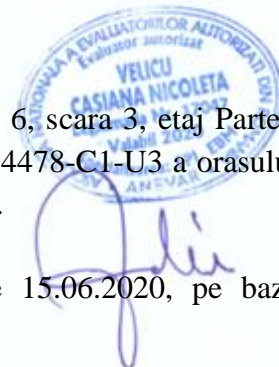
Utilizatorul raportului (destinatarul) este **clientul/propietarul , administratorul judiciar, creditorii si judecatorul sindic.**

### 2.5. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din:

Apartament 2 camere situat in Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 inscris in CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp.Cod postal 810101.Suprafata utila balcon : 11,28 mp.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator, la data de 15.06.2020, pe baza documentelor puse la dispozitie atat la exterior cat si la interior.





## 2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din:

Apartament 2 camere situat in Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 inscris in CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp.Cod postal 810101. Balcon : 11.28 mp

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate apartinand C.T. ENACHE INSTALATII SRL care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

**Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.**

## 2.7. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018** – SEV 100 – Cadru general „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018-Glosar**, ” Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. ”

Valoarea de lichidare / vanzare fortata

Valoarea de piata in ipoteza vanzarii fortate este diferita de valoarea de piata , vanzatorul fiind nevoit sa vanda intr-un timp limitat fara a fi indeplinite in timpul tranzactiei conditiile din definitia valorii de piata.

Definitie: Termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

**Valoarea de lichidare** este diferita de valoarea de piata , vanzatorul fiind nevoit sa vanda intr-un timp limitat fara a fi indeplinite in timpul tranzactiei conditiile din definitia valorii de piata.

**Valoarea de lichidare** reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii





activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

(a) *vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing.*

Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active, în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă activele în starea și în locul în care se află acestea. Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului și condițiile de piață.

(b) *vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.*

Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii ar putea să nu realizeze analizele proprii necesare. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată.

De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

**Vânzarea forțată** reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos: (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp, (b) activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției, (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză, (d) vânzătorul este constrâns să vândă, (e) cumpărătorul are o motivație tipică, (f) ambele părți acționează în interesul propriu, (g) nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și (h) plata se va face în numerar.

Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că un vânzător ar putea spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției valorii de piață

Evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vânzare forțată este redusă în comparație cu valoarea de piață cu 25%.

## 2.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care se exprimă opinia asupra valorii (**data evaluării**) este **15.06.2020**.

**Data inspecției : 15.06.2020 .**

Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 4.8340 LEI**

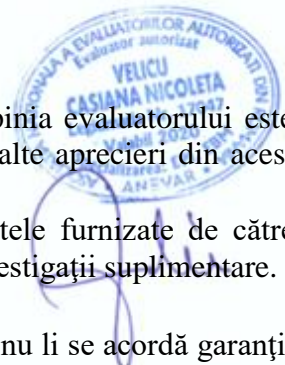
## 2.9. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

• La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

• Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

• Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;

• Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții





pentru acuratețe ;

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

- Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;

- Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;

- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;

- Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatate care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;

- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație,



evoluția cursului de schimb);

- Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2.10. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

**Etapele misiunii de evaluare** : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin raționament profesional** și prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantității și calității** informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

**Sursele de informații** care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro); [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro).
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR la data evaluării;
- **Standardele de Evaluare**, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- alte date și informații culese de pe piață.

## 2.11. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **Velicu Casiana Nicoleta, evaluator autorizat** în specializările **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, membru titular ANEVAR**, având legitimația cu numărul 17047, cu sediul în Braila, strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud Braila, **telefon 0744576741**, e-mail: [velicu\\_casiana@yahoo.com](mailto:velicu_casiana@yahoo.com) .





Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află situat bunurile imobiliare evaluate. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

### 2.12. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

### 2.13. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, am aplicat următoarele abordări în cadrul procesului de evaluare:

- **Abordarea prin piață-Da** pentru proprietatea subiect (apartament/sp com) am utilizat abordarea prin piață deoarece am identificat pe piața imobiliară specifică suficiente informații adecvate pentru a utiliza această abordare.
- **Abordarea prin cost –Nu**.
- **Abordarea prin venit-DA** deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare de tip comercial pentru care există o piață activă a închirierilor. Astfel, am putut identifica date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să pot aplica metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.





### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispoziție de proprietar:

- Extras de carte funciara nr 74478-C1-U3 nr cerere 36450/24.06.2020
- Relevu Spatiu Comercial
- Contract de vanzare cumparare aut sub nr 11112/21.12.2001
- Certificat de urbanism 553/10.05.2000
- Autorizatie de construire 747/24.07.2000

Suprafata utila a fost preluata de evaluator din releveele puse la dispoziție de client si anexate la raport.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. Mentionez ca nu s-au pus la dispozitia evaluatorului alte documente fata de cele mentionate mai sus care sa ateste dreptul de proprietate sau alte caracteristici tehnice referitoare la proprietatea evaluata.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate apartinand **C.T. ENACHE INSTALATII SRL** care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietății imobiliare. **Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.**

#### 3.2. Date despre piata imobiliara

**Piața imobiliară** reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

**Tranzacția imobiliară** reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

**Prețul tranzacției imobiliare** este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

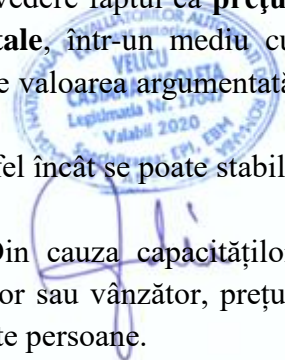
Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar și SEV 101 – Cadru general, termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

O **pieță** este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală. Având în vedere faptul că **prețul** bunurilor imobiliare depinde de **valoarea viitoare a datelor fundamentale**, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

O **pieță activă** este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

**Prețul** este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.





Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, "**proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:**

- terenul
- toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii sau mineralele
- toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile electrice, de încălzire, ca și elemente încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare."

Piața imobiliară diferă de piețele bunurilor sau serviciilor prin următoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică și amplasamentul său este fix
- numărul de vânzători și cumpărători care activează pe piața imobiliară este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere de cumpărare mare din partea cererii
- piața imobiliară este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și poate fi influențată de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformatate
- evoluția piețelor imobiliare este dificil de previzionat
- subtipuri de piețe imobiliare, clasificate pe baza nevoilor, dorințelor, motivațiilor, localizării, tipului și vârstei participanților la piață, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, cu utilizare specială, cu utilizări mixte.

#### **Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:**

- **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
- **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** ( cererea pieței este comparată cu oferta pieței, atât în prezent cât și în viitor, pentru a determina dacă există cerere sau ofertă în exces).
- **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață.**
- **Analiza productivității pieței:** constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.

Identificarea proprietății: Apartament 2 camere cu destinație comercială. Utilizarea proprietății imobiliare evaluate este comercială, iar cererea existentă în zonă este pentru preponderent comercială, nefiind fezabilă o altă utilizare alternativă, așa cum am concluzionat și în cadrul



analizei celei mai bune utilizări(CMBU)-Analiza celei mai bune utilizări.

➤ **Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă):** impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.



Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

*Tipul proprietății imobiliare subiect*

Apartment 2 camere situat in Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 inscris in CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp.Cod postal 810101.

Modul de ocupare/utilizare: dreptul de proprietate și folosință este certificat conform documentelor de proprietate anexate in copie la raport, in favoarea C.T. ENACHE INSTALATII SRL.

Dotări funcționale: specifice acestui tip de proprietate. Exista racorduri pentru toate utilitatile de care proprietarul dispune pe proprietate.

Design-ul și funcționalitatea: adecvate utilizării comerciale.

*Aria pieței:* am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zonele comerciale ale orasului Braila, zona median centrala.

*Căi de acces:* Proprietatea este situata la drumul public , accesul realizandu-se prin intermediul strazii Calea Galati, artera principala a orasului Braila, cu doua benzi pe sens si linie de tranvai, strada asfaltata, sistematizata superior.

*Proprietăți substitut disponibile:* am identificat proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similară, proprietăți ce concurează cu proprietatea imobiliară subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare cu destinație comerciala din zonele specific comerciale situate in zona analizata : zona median centrala a orasului Braila.

➤ **Analiza cererii:** presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei delimitate a pieței.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Totodată, pentru fiecare proprietate analiza pieței urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes în a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au putere financiară) să îl achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții mai ales în zonele în care activitatea economică și segmentul de producție s-au restrâns. Tranzacțiile cu spații comerciale/industrial în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piață depășeste de multe ori 1-2 ani.

În ceea ce privește închirierea, piața este mult mai activă iar intervalul mediu de închiriere, în



funcție de zonă, finisaje și dotari, este de 5-15 euro/mp.

În ceea ce privește rata de neocupare, anul 2019 a marcat o creștere a numărului de spații comerciale disponibile, ca urmare a diminuării cererii și creșterii ofertei (piața cumpărătorului). Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriabile, rezultă că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-3 luni de la postarea acestora. Ca urmare, luând în considerare informațiile preluate din piață, tipul, caracteristicile fizice și localizarea proprietății imobiliare subiect, precum și profilul utilizatorului final, am apreciat că gradul de neocupare și/sau de neîncasare al chiriei pentru spațiile comerciale din localitate în prima jumătate a anului este de 42% (5 luni/12 luni).

În acest moment se poate vorbi despre o stagnare sau chiar o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari. Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituită în cerere nu este susținută de schimbările economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere semnificativă a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

➤ **Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței): presupune estimarea ofertei disponibile și care este așteptată să fie disponibilă pentru a satisface cererea determinate în etapa precedent. Se fac investigații asupra concurenței, construcțiilor noi, demolărilor, conversiilor și spațiilor libere.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață și care prezintă caracteristici similare.

Proiectele de dezvoltare imobiliară cu destinație comerciale se regăsesc doar conjunctural, finanțate din propriile resurse financiare sau prin creditări bancare sau alte facilități acordate de acestea sau de alte instituții de stat sau private.

Se observă astfel o reticență din partea unor proprietari care, deși nu doresc păstrarea sau conversia proprietății imobiliare, preferă să o închiriereze și studiază bine piața până să efectueze o tranzacție, luând în considerare mult mai multe aspecte atunci când oferă spre vânzare proprietăți imobiliare de tip comercial.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare sau spre închiriere și care sunt asimilabile proprietății subiect.







Valoarea de piat	Localizare	Suprafata	Finisaje	Etaaj	Sursa
Eur /mp		mp			
1202	Strada 1 Decembrie 1918 - superior	79	Medii	P	<a href="https://www.storia.ro/oferta/bd-ul-dorobantilor-1-decembrie-1918-spatiu-comercial-liber-IDgfAL.html#deb126d0f7">https://www.storia.ro/oferta/bd-ul-dorobantilor-1-decembrie-1918-spatiu-comercial-liber-IDgfAL.html#deb126d0f7</a>
1000	Calea Galati - similar	48	Medii	P	<a href="https://lajumate.ro/spatiu-comercial-str-galatii-11807808.html">https://lajumate.ro/spatiu-comercial-str-galatii-11807808.html</a>
1000	Calea Galati - similar	46	Simple	P	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/46-mp-apartament-vanzare-plantelor-32030892">https://www.imoradar24.ro/anunturi/46-mp-apartament-vanzare-plantelor-32030892</a>

➤ **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă:** presupune definirea raportului cerere-ofertă, în prezent și în viitor pentru a determina preferințele pieței, susținerea ierarhiei valorilor, prezentarea istoricului relevant de evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

**Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață:** prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

Datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”.

**Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.**

In concluzie, raportul dintre oferta si cererea de proprietati imobiliare de tipul celei evaluate este intr-un **dezechilibru total, oferta surclasand cererea, deci este o piata a cumparatorului.**

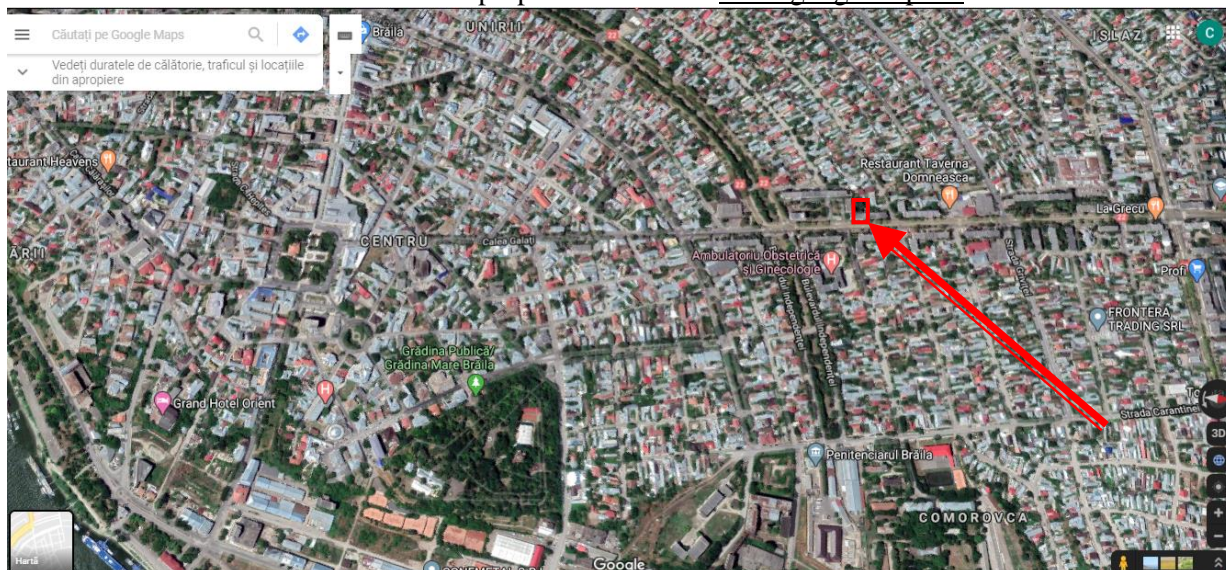




### 3.3.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Apartment 2 camere situat in Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 inscris in CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp.Cod postal 810101.

Localizare proprietate conform [www.googlemaps.ro](http://www.googlemaps.ro)



- Topografie plana
- Utilitati complete : apa-canalizare, energie electrica, gaze
- Strazi de acces asfaltate
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.
- Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă
- **Acces:** Proprietatea este situata la drumul public , accesul realizandu-se din strazi publice .

Spatiu comercial, situat la parterul unui bloc de locuinte fara spatii comerciale la parter , regim de inaltime P+4E, suprafața utila este de 45,35 mp si teren indiviza 1,22%.

Blocul la parterul caruia este amplasat spatiu commercial se situeaza in prima linie, la strada Calea Galati, in apropiere de Maternitatea Braila.

Finisajele exterioare: tencuieli driscuite, praf de piatra.

Tamplarie: Tamplaria exterioara este realizata PVC cu geam termopan.

Tamplaria interioara lemn vechi. Finisaje inechite.



Localizare proprietate conform [www.googlemaps.ro](http://www.googlemaps.ro)➤ **Date referitoare la amplasament**

- Topografie plana
- Forma in plan : regulata
- Utilitati complete : apa-canalizare, energie electrica, gaze
- Incalzire : sistem de incalzire nemontat.
- Strazi de acces pietruite (in plin process de amenajare)
- Comasare – nu este cazul.
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.
- Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă
- **Acces:** Proprietatea este situata la drumul public , accesul realizandu-se din strazi publice .

✓ **Date referitoare la constructie**

- Tipul construcției – Apartament transformat in Spațiu comercial situat la parter de bloc cu regim de inaltime P+4E fara spatii comerciale la parter.
  - Infrastructura – fundatie din beton, stalpi, grinzi si centur din beton armat, zidărie portantă din bca, acoperiș terasa hidroizolata.
  - Finisaje interioare simple, gresie, parchet laminat, tâmplărie lemn si PVC cu geam termopan.
- Utilități: instalație electrică, apă-canal, gaze.  
Starea tehnică este buna. PIF 1977 .  
Au:45,35 m<sup>2</sup>

#### 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

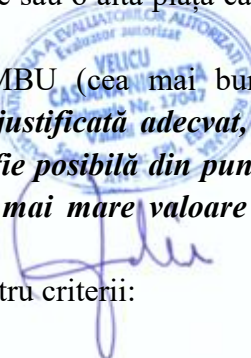
**CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare**

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedește a fi mai avantajoasă.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind "**utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare**".

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

⇒ Permisibilitatea legală





- ⇒ Posibilitatea fizică
- ⇒ Fezabilitatea financiară
- ⇒ Profitabilitatea maximă

Premisele analizei celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect sunt:

**Analiza CMBU a proprietății construite** ⇒ presupune luarea în considerare a uneia dintre cele 3 situații/posibilități:

- 1) Păstrarea amenajărilor existente / continuarea utilizării prezente
- 2) Transformarea amenajărilor (conversia, renovarea sau modificarea construcției sau a destinației)
- 3) Demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil ale proprietății imobiliare subiect realizată anterior, precum și identificarea celei mai bune utilizări ale terenului considerat liber conduc la concluzia că singura utilizare probabilă este cea de proprietate comercială, astfel că variantele 2 și 3 le-am exclus, rămânând de demonstrat că cea mai bună utilizare a proprietății construite este continuarea utilizării prezente, cea comercială / administrativă.

• **Testarea pastrării amenajărilor existente (continuarea utilizării existente a proprietății ca fiind construită)**

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă din punct de vedere legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

• **Testarea transformării amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea utilizării existente a proprietății ca fiind construită**

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, studiul productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt fizic și permise legal.

*O modificare a utilizării existente a construcției poate fi posibilă doar prin obținerea de autorizații de modificare. Din punct de vedere legal, este posibilă o modificare a construcției în sensul transformării acesteia în clădire rezidențială. Având în vedere localizarea terenului (într-o zonă rezidențială, orice modificare a construcției în clădire cu destinație industrială nu ar fi fezabilă și nici productivă (implică și costuri de reconstrucție și modificare majore).*

• **Testarea demolării proprietății ca fiind construită și redevoltarea terenului**

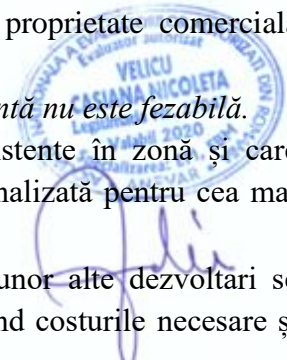
Demolarea poate fi considerată o formă extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă, decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Ținând cont că o utilizare alternativă a terenului ar implica costuri de demolare și de reconstrucție a terenului, s-a ajuns la concluzia că CMBU a terenului construit este de proprietate comercială (utilizare prezentă).

*Din punct de vedere al costurilor de demolare și redevoltare, această variantă nu este fezabilă.*

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația actuală care ar putea respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legală:** există pentru utilizarea prezentă. Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicând costurile necesare și





demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil la data evaluării și luând în considerare scopul evaluării.

- **Fizic posibilă:** vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale spațiului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), funcționalitate conduc la respectarea acestei condiții;
- **Fezabilă financiar și maxima productivă:** pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Astfel, cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei CMBU. CMBU a terenului construit este de proprietate comercială /administrativă.

## 5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

### ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, metodologia de evaluare cuprinde trei abordări, care se bazează pe date de piață: abordarea prin piață (comparația directă sau comparația vânzărilor), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

⇒ **Abordarea prin piață** (comparația directă sau comparația vânzărilor), definită ca "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate."

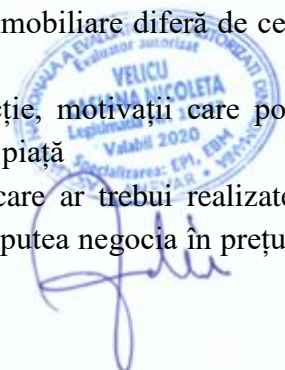
**Abordarea prin piață** este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață și este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure, valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

**Etapetele parcurse în aplicarea abordării de piață** sunt următoarele:

- ✓ **Identificarea proprietății imobiliare subiect**
- ✓ **Cercetarea pieței imobiliare specifice**
- ✓ **Verificarea informațiilor**
- ✓ **Alegerea unor criterii de comparație relevante**
- ✓ **Elementele de comparație**

⇒ **Elemente specifice tranzacției**

- **Drept de proprietate transmis**
- **Condiții de finanțare** – dacă prețul de tranzacționare a proprietății imobiliare diferă de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite
- **Condiții de vânzare** – reflectă motivația participanților la tranzacție, motivații care pot afecta prețul plătit sau chiar pot genera tranzacții diferite de cele efectuate pe piață
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – acele cheltuieli care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății subiect și pe care un cumpărător avizat le-ar putea negocia în prețul de achiziție
- **Condiții de piață** – reflectă modificările pieței la data tranzacției



⇒ **Elemente specifice proprietății imobiliare**

- **Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate
  - **Caracteristici fizice** – analiza comparativă și ajustările pentru localizare se realizează în cazul în care caracteristicile fizice ale proprietății comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate (dimensiunea, calitatea construcției și starea tehnică a construcției, stilul arhitectural, materialele de construcții utilizate, vechimea, utilitatea funcțională, atractivitatea pe piață).
  - **Caracteristici economice** – includ toate atributele unei proprietăți imobiliare care au impact asupra venitului net din exploatare generat de aceasta.
  - **Utilizare/zonarea** – în analiza comparativă se vor utiliza numai proprietăți imobiliare care au cea mai bună utilizare similară.
  - **Componente non-imobiliare ale valorii** – se analizează separat de proprietatea în sine și cuprind acele elemente care definesc personalitatea dar care nu sunt părți componente ale proprietății imobiliare dar care fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate evaluat.
- ✓ **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**
- ✓ **Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii**

Conform concluziei analizei celei mai bune utilizări, ținând cont de specificul proprietății imobiliare subiect și de amplasarea acesteia, utilizarea comercială de la momentul dării în folosință a proprietății până în prezent, precum și de datele prezentate anterior, rezultă că cea mai bună utilizare a acesteia este utilizarea, **de proprietate imobiliară de tip comercial**.

Ca urmare, nu am utilizat abordarea prin piață deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind oferte de vânzare recente, care au putut fi verificate. Nu am putut să identific suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analizarea și efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect, referitoare la elementele de comparație: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, zonare, elemente non-imobiliare ale valorii, să conducă la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

**ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)**

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (E /mp)		1.203	1.000	1.000
Suprafata utila (mp)	45,35	79	48	46
Pret ajustat (EURO/mp)		1.203	1.000	1.000
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-60	-50	-50
Pret estimat (EURO/mp)		1.142	950	950
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		1.142	950	950
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0



<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>1.142</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Conditii de piata</b>	iunie 2020	<b>Actual</b>	<b>Actual</b>	<b>Actual</b>
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>1.142</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Localizare</b>	Calea Galati	<b>1 Dec 1918 - superior</b>	<b>Calea Galati - similar</b>	<b>Calea Galati - similar</b>
ajustare (%)		-20%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-228	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>914</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Etaj</b>	P/P+4.E	P/P+4E	P/P+4E	P/P+4.E
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>914</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>Finisaje</b>	medii-simple	<b>medii</b>	<b>medii</b>	<b>medii - simple</b>
ajustare (%)		-3%	-3%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-30	-30	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>884</b>	<b>920</b>	<b>950</b>
<b>Mobilat</b>	Nu	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>884</b>	<b>920</b>	<b>950</b>
<b>Compartimentare</b>	SD	<b>SD</b>	<b>SD</b>	<b>SD</b>
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>884</b>	<b>920</b>	<b>950</b>
<b>Sistem incalzire</b>	Da	Da	Da	Da
ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/ mp)</b>		<b>884</b>	<b>920</b>	<b>950</b>
ajustare totală netă (EURO/mp)		-258	-30	0
ajustare totală netă (%)		-21%	-3%	0%
ajustare totală brută (EURO/mp)		258	30	0
ajustare totală brută (%)		21,5%	3,0%	0%
<b>VALOARE ESTIMATA (E)</b>	<b>43.000</b>			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				<b>C</b>

Justificarea ajustărilor aplicate în abordarea prin piata utilizată în evaluarea terenului

⇒ **Detalieri referitoare la ajustările efectuate în cadrul analizei**

**Marjele de negociere** aplicate în grila datelor de piață au fost determinate în funcție de analizele efectuate și în urma discuțiilor telefonice avute cu fiecare dintre ofertanții proprietăților imobiliare comparabile. Astfel, am aplicat o marjă de negociere de 5% tuturor comparabilelor pentru a prezenta încadrarea proprietăților în intervalul mediu specific de piață.

⇒ **Detalieri referitoare la ajustările specifice tranzacției efectuate în cadrul analizei**

Pentru următoarele elemente de comparație:

- ✓ dreptul de proprietate transmis - absolut
- ✓ condiții de finanțare - numerar
- ✓ condiții de piață – curente

nu au fost aplicate ajustări deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect din punctul de vedere al celor 3 elemente specifice tranzacționării.

⇒ **Detalieri referitoare la ajustările specifice proprietății efectuate în cadrul analizei**

⇒





**Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită localizării în zonă. Au fost necesare ajustări pentru localizare, întrucât ajustarea aplicată reprezintă practic cât ar plăti un cumpărător tipic mai puțin, pentru proprietatea amplasată într-o zonă mai puțin sau mai mult favorabilă față de proprietatea subiect. În cazul de față, Comparabila A se afla la o distanță mai mică de punctele strategice ale orașului, poziționat strategic lângă Piața Centrală, în zona superioară a subiectului din punct de vedere urbanistic. Analiza pe perechi de date utilizând comparabilele A și B, diferă la localizare  $(1142-950)/950=0,20$ , ajustare negativă 20% comparabilei A.

**Suprafața utilă** - ajustările se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti în plus sau în minus pentru o proprietate în funcție de suprafața acesteia. Toate comparabilele au fost ajustate diferențiat, întrucât acestea au suprafețe mai mici/mai mari decât bunul evaluat.

**Etaj, sistem de încălzire, boxa, balcon** – nu am aplicat ajustări pentru criteriile amintite întrucât din punctul de vedere al acestor elemente de comparație, cele 3 comparabile sunt similare cu proprietatea imobiliară subiect.

**Mobilier** – Nu am aplicat ajustări.

**Tip imobil/compartimentare** – Nu am aplicat ajustări proprietăților comparabile deoarece, din punctul de vedere al acestui element de comparație, acestea sunt similare cu proprietatea imobiliară subiect, având o configurație semidecomandată.

**Finisaje** – Am aplicat ajustări, comparabilele A și B au finisaje medii, iar comparabila Subiect are finisaje simple/slabe/sub medie similare comparabilei C. Costul de aducere a imobilului subiect la nivelul comparabilelor utilizate se încadrează în suma de 30 eur/mp de comparabilă.

**An PIF** – Nu am aplicat nicio ajustare.

**Abordarea prin venit** este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit este utilizată, de regulă, pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, dar poate fi folosită și la estimarea valorii de investiție a proprietății imobiliare, care reprezintă valoarea acesteia pentru un anumit investitor.

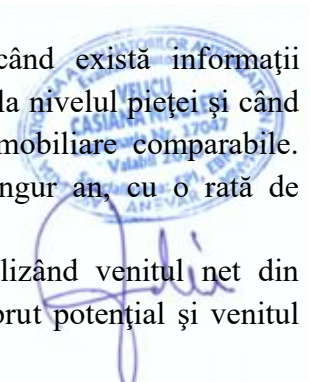
Metoda capitalizării este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

**Capitalizarea venitului**, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.







Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Informațiile necesare aplicării metodei capitalizării venitului sunt preluate din piață, din oferte de vânzare și/sau închiriere, de pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriable.

Forma de venit luată în calcul în raportul de evaluare este **chiria de piață**, definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018: *"suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Pentru a estima chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect, am adunat, comparat și ajustat informațiile despre chirii pentru proprietăți comparabile pe piață. Apoi am comparat și ajustat informațiile despre chirii pentru proprietăți comparabile pe piață pentru a estima chiria de piață, după ce am aplicat un procent de 5% marjă de negociere.

Criteriul de comparație utilizat în analiză este prețul pe metru pătrat, criteriu recunoscut de piața proprietăților imobiliare comerciale constituite în ofertă pentru închiriere.

După estimarea chiriei de piață, am calculat venitul brut potențial (VBP) anual pentru proprietatea imobiliară subiect, înmulțind suprafața utilă a proprietății subiect cu chiria de piață încasată pe parcursul a 12 luni.

Pentru estimarea venitului net efectiv (VNE) al proprietății imobiliare subiect, din venitul brut potențial (VBP) am scăzut gradul de neocupare și de neîncasare al chiriei, stabilit în urma analizei pieței imobiliare specifice la 5%, și cheltuielile de exploatare (CE) în quantum stabilit în funcție de informațiile primite de la administratorul proprietății imobiliare.

După estimarea chiriei de piață, se calculează venitul brut potențial (VBP) anual pentru proprietatea imobiliară subiect, înmulțind suprafața utilă a proprietății subiect cu chiria de piață încasată pe parcursul a 12 luni.

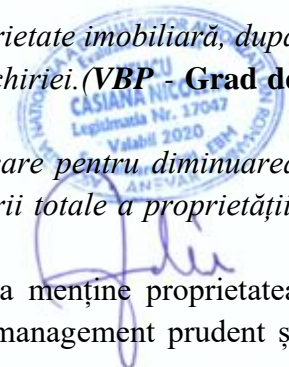
Pentru estimarea venitului net efectiv (VNE) al proprietății imobiliare subiect, din venitul brut potențial (VBP) se scad gradul de neocupare și de neîncasare al chiriei, stabilit în urma analizei pieței imobiliare specifice și cheltuielile de exploatare (CE) în quantum stabilit în funcție de informațiile primite de la proprietar.

**Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

**Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei. **(VBP - Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei).**

**Pierderea din neocupare și/sau din neîncasarea chiriei** reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriașului și/sau neplății chiriei.

**Cheltuielile de exploatare (CE)** sunt cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și





competent. Se împart în 3 categorii: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile și alocări pentru înlocuiri.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Rata de capitalizare reprezintă o rată a venitului, exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare a unei proprietăți și prețul acesteia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind oferte de vânzare/inchiriere sau tranzacții încheiate.

*Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.*

*Venitul brut efectiv (VBE) este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei. (VBP - Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei).*

*Pierderea din neocupare și/sau din neîncasarea chiriei reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplătirii chiriei.*

Alocarea pentru neocupare și pentru neîncasarea chiriei se estimează, în mod obișnuit, ca procentaj din venitul brut potențial (VBP) și variază în funcție de tipul și caracteristicile fizice ale proprietății, de calitatea chiriei, de tipul și nivelul fluxurilor de venit, de raportul curent sau previzionat dintre cerere și ofertă și de condițiile economice naționale, regionale și locale.

La momentul evaluării, cererea pentru închiriere este mică, ocazional profilul utilizatorului final constituit în cerere pentru proprietăți imobiliare de tip comercial, concretizându-se în potențiali chiriași care nu au putere de cumpărare mare sau nu pot accesa credite de finanțare pentru achiziționare a unui drept de proprietate pentru proprietate imobiliară-spațiu comercial.

Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriate, am concluzionat că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 2-4 luni de la postarea acestora. Ca urmare, luând în considerare informațiile preluate din piață, tipul, caracteristicile fizice și localizarea proprietății imobiliare subiect, precum și profilul utilizatorului final, am apreciat că gradul de neocupare și/sau de neîncasare al chiriei la 5%. ( $VBE = VBP - \text{Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei}$ ).

**Cheltuielile de exploatare (CE)** sunt cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent. Se împart în 3 categorii:

- Cheltuieli fixe – care nu depind de gradul de ocupare a proprietății și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial. Cele mai relevante cheltuieli din această categorie sunt: impozitele, taxele pe proprietate (construcții, teren, dotări și amenajări) și asigurări.
- Cheltuieli variabile – care se modifică în funcție de gradul de ocupare al proprietății sau de volumul serviciilor prestate. Cele mai întâlnite cheltuieli variabile sunt: cheltuieli de management și administrație, comisioane pentru închiriere, utilități, aer condiționat, salarii, curățenie, reparații ale construcțiilor, amenajări interioare, întreținerea spațiilor de parcare, etc).
- Alocări pentru înlocuiri – se referă la reparația și înlocuirea unor elemente, cum ar fi: învelitoarea acoperișului, acoperirea pardoselilor cu covor pvc și/sau textil, gresie, placările pereților cu faianță, instalații sanitare, compresoare, lifturi, cazane apă caldă, reamenajări interioare, zugrăveli exterioare, zone de parcare. În cheltuielile anuale, alocarea pentru



înlocuiri se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcție de durata de viață rămasă estimată a acestora.

Am estimat cheltuielile de exploatare în urma informațiilor primite de la administratorul proprietății privind cuantumul cheltuielilor de exploatare avute cu proprietatea anual, a interviurilor avute cu alți administratori ale altor proprietăți oferite la închiriere referitor la modul de percepere și de calcul al chiriilor practicate.

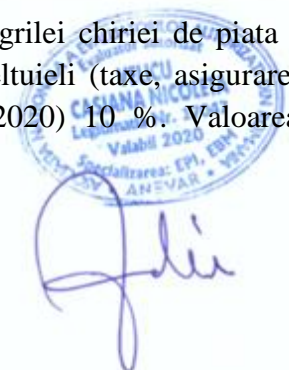
Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv ( $VBE = VBP - \text{Grad de neocupare și de neîncasare a chiriei}$ ), și cheltuielile de exploatare totale.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Rata de capitalizare reprezintă o rată a veniturii, exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare a unei proprietăți și prețul acesteia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate.

#### Abordarea prin venit – SPATIU COMERCIAL Su = 45,35 mp

ABORDAREA PRIN VENITURI		
Venit brut potential VBP		4.800
	Chiria SP comercial E/mp / luna	9
	Suprafata SP Comercial	45,35
	Chirie Eur/luna	400
Grad de ocupare (%)		95
Venit brut efectiv VBE		4.560
Cheltuieli de exploatare		296
	<b>FIXE</b>	<b>200</b>
	taxe proprietate	150
	asigurare	50
	altele	0
	<b>VARIABLE</b>	<b>96</b>
	management	46
	administrator	50
	salarii	0
	electricitate	0
	alte utilitati	0
	reparatii-intretinere	0
	Cheltuieli de renovare	0
	<b>Reparatii capitale</b>	<b>0</b>
	<b>Fond Rulment</b>	<b>0</b>
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		4.264
RATA DE CAPITALIZARE (%)		10,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		42.644
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND		43.000

Am estimat o chirie de cca 400eur/ luna pentru spatiul analizat conform grilei chiriei de piata . Astfel la un grad de ocupare de 95% rezulta un VBE de 4560 eur. Cheltuieli (taxe, asigurare, reparatii intretinere) 296 eur, rata de capitalizare (revista Valoarea 03.2020) 10 %. Valoarea obtinuta 43.000 eur respective 948 eur/mp.





## ABORDAREA PRIN COST

✓ **Abordarea prin cost** este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018, ca fiind "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor<sup>1</sup> a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."

**Abordarea prin cost** se utilizează pentru determinarea valorii de piață a proprietăților însumând valoarea terenului cu cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar.

Abordarea prin cost este credibilă în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață și este adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ⇒ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ⇒ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- ⇒ construcții aflate în faza de proiect;
- ⇒ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. **Metoda comparațiilor unitare**
2. **Metoda costurilor segregate**
3. **Metoda devizelor**

### Aplicarea abordării prin cost

**Etape parcurse în evaluare pentru a estima valoarea proprietății imobiliare prin abordarea prin cost:**

**Etapa 1.** Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa .

**Etapa 2.** Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar:

**Costul de reconstruire** este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

**Costul de înlocuire** este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

**Etapa 3.** Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii și construcțiilor speciale

**Etapa 4.** Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului imobiliar

**Profitul dezvoltatorului imobiliar** reprezintă o sumă derivată de pe piață, pe care un dezvoltator o primește pentru inițiativă, pentru contribuția sa la proiect și pentru riscul asumat.

**Etapa 5.** Însurarea costurilor construcției obținute în etapa 3 cu profitul dezvoltatorului estimate în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor

**Etapa 6.** Estimarea deprecierii cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018, **deprecierea** este definită ca "o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare".

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună.

✓ **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-

<sup>1</sup> Construcții/construcție-cumulul clădirilor/clădirii și al construcțiilor speciale edificate pe teren-Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generata de folosirea regulate a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

✓ **Deprecierea funcțională** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

✓ **Deprecierea externă (economică)** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși active, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanent a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. Deprecierea externă aplicată a ținut cont de condițiile actuale ale pieței imobiliare, de posibila modificare raport cerere / oferta în zona analizată ca și de perioada sezonieră.

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției.

**Etapa 7.** Scăderea deprecierei cumulate (etapa 6) din costul de nou al cladirilor (etapa 5), respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a **costului de înlocuire net**.

**Etapa 8.** Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net al tuturor construcțiilor de pe amplasament ⇒ se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.





## 6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluate este formata din :

Apartament 2 camere situat in Braila, strada Calea Galati nr.49, Bloc 6, scara 3, etaj Parter, ap.42, jud Braila, identificat cadastral sub nr.74478-C1-U3 inscris in CF 74478-C1-U3 a orasului Braila cu Su=45,35 mp.Cod postal 810101.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piață in vederea garantarii imprumutului, la o valoare corecta si reala, in functie de preferintele pietei. Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate.

In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării s-au obtinut urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIATA			
PRIN PIATA		PRIN VENIT	
EUR	RON	EUR	RON
43.000	207862	43.000	207.862

In **opinia evaluatorului**, **valoarea estimata** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea **abordarii prin piata este urmatoarea** :

VALOAREA DE PIATA PRIN PIATA	
EUR	RON
43.000	207862

\* Valoarea NU conține TVA .

VALOAREA DE LICHIDARE	
EUR	RON
32.250	155.897

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

**Adecvarea** – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

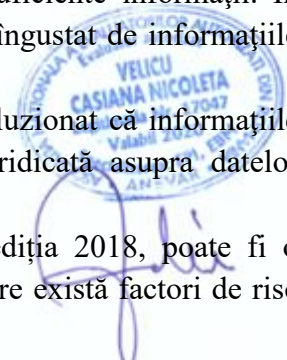
Astfel, am considerat abordarea prin venit cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, deoarece tendința pe piața specifică este în mod specific de inchiriere și nu de tranzactionare.

**Precizia** – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul și mărimea corecțiilor aplicate, am considerat că abordarea prin venit este cea mai precisă în acest caz.

**Cantitatea informatiilor** - **Adecvarea** și **precizia** influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații**, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul aplicării abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2018, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.





Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



## 7. ANEXE

### Anexa FOTO - Fotografii proprietate

#### Exterior si Acces



#### Balcon







Birou (1)





Birou (4)



Oficiu (5)



Arhiva (6)



Centrala termica



SAS (3)



Grup sanitar (2)



## Comparabile utilizate in procesul de evaluare Comparabile utilizate in estimarea chiriei de piata

Comparabila A: <https://www.storia.ro/oferta/bd-ul-dorobantilor-1-decembrie-1918-spatiu-comercial-liber-IDgfAL.html#deb126d0f7>

### Bd-ul Dorobantilor- 1 Decembrie 1918 Spatiu Comercial Liber

Braila (judet), Dorobantilor

95 000 €

1 203 €/m<sup>2</sup>



OFERTA AGENTIE

Topala Florinel II  
0733 402 443

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

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

Vreau sa primesc oferte similare

95 000 €

79 m<sup>2</sup>

Braila (judet), Dorobantilor



#### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 79 m<sup>2</sup>  
Orientare: sud

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 79  
Numar locuri de parcare: street-stand

Stare: utilizat

#### Descriere anunt

Spatiu Comercial, parter, in suprafata utila de 79 mp, terasa in suprafata de 28 mp, dotat cu Centrala termica noua, instalatie electrica noua, tamplarie exterioara termopan, grup sanitar. Pret de vanzare: 95.000 euro. Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Calarasilor, Nr.57, bl. 4 bis, parter (Complex Romarta Noua).

#### Caracteristici

Detector de gaz	Zone comerciale	Restaurante si facilitati de agrement
Farmacii	Scoli	Transport public
Terasa	Conducta de gaze naturale	Baie privata
Vitrina (magazin la parter)	Canalizare	Apa curenta



S-a contactat vanzatorul , s-a confirmat existenta anuntului si veridicitatea datelor prezentate. S-a localizat proprietatea pe strada 1 Decembrie 1918 intersectie cu Bulevardul Dorobantilor, in apropiere de Piata Centrala, locatie superioara subiectului. Finisaje medii – renovate recent <1 an.



Comparabila B: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-str-galatii-11807808.html>

**lajumate.ro** Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Spații comerciale - Birouri din:

- Judetul Braila
- Braila
- Chiscani
- Lacu Sarat
- Gemecele
- Vadeni
- Insuratel
- Martacesti
- Ianca

**Spatiu comercial str. Galatii**

Braila, Braila

Acum 2 zile

**48.000 EUR**

Zona	<b>Calea Galati</b>	Tip tranzacție	<b>Vânzare</b>
Tip	<b>Spații comerciale</b>	Suprafața utilă (m²)	<b>48</b>
Compartimentare	<b>Circular</b>		

Vand spatiu comercial 48m.parter de bloc.str.Galatii viz a viz de biserica.

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Clara Rolea  
PERSONĂ FIZICĂ

0744631590

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

bodax  
Fiber Laser Cutting Machine  
Max 30kw laser power  
3 years warranty


S-a contactat vanzatorul , s-a confirmat existenta anuntului si veridicitatea datelor prezentate. S-a localizat proprietatea pe strada Calea Galati in apropiere de Bulevardul Dorobantilor, locatie similara subiectului. Finisaje medii – renovate recent <1 an.



Comparabila C: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/46-mp-apartament-vanzare-plantelor-32030892>

Apartment de vânzare cu 2 camere și 46 mp

Braila > Braila > Plantelor > Vand apartament 2 camere parter calea Galati



46.000 €

2 zile în urmă

Proprietar verificat

Salvează Distribuie

**Proprietar**

0744775182

Chat WhatsApp >

Sesizează o problemă

**Vand apartament 2 camere parter calea Galati**

**Detalii**

<b>Camere</b>	2	<b>Bai</b>	1
<b>Suprafata</b>	46 m <sup>2</sup>	<b>Total etaje</b>	4
<b>Construit</b>	1966	<b>Comision</b>	Nu
<b>Etaj</b>	Parter	<b>Confort</b>	Confort I
<b>Compartimentare</b>	Semidecomandat	<b>Stadiul constructiei</b>	Finalizat
<b>Tip Apartament</b>	Apartament in Bloc		

**Facilitati**

✓ Electricitate      ✓ Canal      ✓ Apa

**Caracteristici**

✓ Termopan

**Descriere**

Apartment la parter, parțial îmbunătățit cu vedere la str. Galați vizavi de blocul Turn Plantelor. Apartamentul a fost transformat in spațiu comercial și a funcționat timp de 20 de ani. Anunț

S-a contactat vanzatorul , s-a confirmat existenta anuntului si veridicitatea datelor prezentate. S-a localizat proprietatea pe strada Calea Galati in apropiere de Pod Brailita, locatie similara subiectului. Finisaje similare subiectului – simple , sub medii.





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74478-C1-U3 Brăila

Nr. cerere	36450
Ziua	24
Luna	06
Anul	2020



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:4667  
Nr. cadastral vechi:896/42

Adresa: Loc. Braila, Calea Galati, Nr. 49, Bl. 6, Sc. 3, Et. P, Ap. 42, Jud. Braila

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	74478-C1-U3	-	45			apartament compus din 2 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 1,22% teren in folosinta, avand supraf utila de 45,35 mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>87 / 08/01/2002</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 11112 din, din 21/12/2001 emis de BNP AM Plasoianu;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC C.T. ENACHE INSTALATII SRL BRAILA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4667)	
<b>41727 / 14/08/2013</b>	
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr.1009, din 14/08/2013 emis de Plasoianu Alina Madalina;	
B2	A1
odata cu ipoteca inregistrata sub C3 se noteaza si interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alpire, demolare, construire, restructurare si amenajare.	
1) RAIFFEISEN BANK S.A., CIF:361820	

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>23638 / 20/12/2005</b>	
Contract De Ipoteca nr. AUT NR 2547 DIN, din 20/12/2005 emis de BNP AM PLASOIANU;	
C1	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:75000 RONPLUS DOBANZI, COMISIOANE, MAJORARI, PENALITATI SI ALTE CHELTUIELI SI INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE	
1) RAIFFEISEN BANK SA SUC BRAILA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4667)	
<b>13051 / 23/06/2006</b>	
Contract De Ipoteca nr. AUT NR 1108 DIN, din 23/06/2006 emis de BNP AM PLASOIANU;	
C2	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 RONPLUS DOBANZI, COMISIOANE, MAJORARI, PENALITATI SI ORICE ALTE SUME DATORATE SI CHELTUIELI SI INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE	
1) RAIFFEISEN BANK SA SUC BRAILA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4667)	
RANG II	
<b>41727 / 14/08/2013</b>	
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara aut nr.1009, din 14/08/2013 emis de Plasoianu Alina Madalina;	
C3	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 RONsi toate celelalte costuri aferente creditului	
1) RAIFFEISEN BANK S.A., CIF:361820	

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: rang III		
<b>57953 / 11/06/2019</b>		
Somatie nr. 10468, din 10/06/2019 emis de BEJ PLACINTA ADINA MARIA; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere nr 7617, din 26/11/2018 emis de Judecatoria Braila;		
C4	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 149.734,59 lei	A1
1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:5022670		
<b>58909 / 14/06/2019</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3591, din 20/05/2019 emis de Judecatoria Braila; Act Administrativ nr. 393, din 27/05/2019 emis de BIROU EXECUTOR JUDECATORESC EFTENE PETRUT;		
C5	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 68.688,77 LEI + 7.003,56 LEI cheltuieli de executare	A1
1) RAIFFEISEN BANK SA, CIF:22950737		
<b>59398 / 19/06/2019</b>		
Act Administrativ nr. 392, din 14/06/2019 emis de BIROU EXECUTOR JUDECATORESC EFTENE PETRUT; Hotarare Judecatoreasca nr. incheierea nr 3643, din 20/05/2019 emis de JUDECATORIA BRAILA;		
C6	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 10595,19 lei si suma de 1571, 01 lei cheltuieli de executare silita	A1
1) S.C.RAIFFEISEN BANK S.A., , CIF:361820		





**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Braila, Calea Galati, Nr. 49, Bl. 6, Sc. 3, Et. P, Ap. 42, Jud. Braila**Părți comune:** nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	74478-C1-U3	-	45	-	-	apartament compus din 2 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 1,22% teren in folosinta, avand supraf utila de 45,35 mp

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

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

**Data și ora generării,**

24/06/2020, 09:50



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE



1. PARTILE CONTRACTANTE:

ENACHE TUDOR si ENACHE TITINA soti domiciliati in mun. BRAILA, str. HIPODROM nr. 13, bl. I, sc.5, et. 2, ap. 91, jud. BRAILA in calitate de vanzatori si-----  
Societatea comerciala C. T. ENACHE INSTALATII SRL, cu sediul in mun. BRAILA calea GALATI nr. 49, bl. 6, sc. 3, parter, par. 42, jud. BRAILA, inmatriculata la O.R.C. BRAILA cu nr. 109/300/1993 reprezentata de asociat unic si administrator ENACHE TUDOR domiciliat in mun. BRAILA, str. HIPODROM nr. 13, bl. I, sc.5, et. 2, ap. 91, jud. BRAILA, in calitate de cumparator,---  
au solicitat Notarului Public, redactarea si autentificarea prezentului contract de vanzare-cumparare:-

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 VANZATORII vand CUMPARATORULUI dreptul de proprietate asupra apartamentului situat in mun. BRAILA calea GALATI nr. 49, bl. 6, sc. 3, parter, ap. 42, jud. BRAILA, inregistrat in Cartea Funciara a localitatii BRAILA cu nr. 4667/N avand numar cadastral provizoriu 896/42 compus din doua camere si dependite, avand o suprafata utila de 45,35 mp impreuna cu dreptul de proprietate fortata si perpetua asupra tuturor partilor din imobil care prin natura si destinatia lor, sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor din imobil.-----  
2.2 VANZATORII transmit totodata si dreptul de folosinta asupra terenului in suprafata indiviza de 1,22% din terenul pe care este construit blocul.-----  
2.3 VANZATORII declara ca bunul imobil se afla in proprietatea lor, fiind dobandit in baza contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 394/2000 Biroul Notarului Public GAUBE GEORGETA de sub B+1 Foaia de Proprietate.-----

3. PRETUL

Pretul total al acestei vanzari este **585.000.000 lei** (cincisute optzeci si cinci milioane lei) pret ce a fost achitat integral de catre CUMPARATOR, astazi data incheierii prezentului contract, acest in scris reprezentand chitanta descarcatoare de primire a pretului;-----  
Transmisiunea posesiei, a folosintei si a dispozitiei are loc astazi data autentificarii prezentului contract, sub conditia inscrierii in cartea funciara a jud. Braila.-----

4. GARANTII

Apartamentul se vinde liber de sarcini si servituti, nu a fost scos din circuitul civil prin vre-un act normativ de trecere in proprietatea statului, VANZATORII garantand pe CUMPARATOR impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, conform art. 1337 Cod Civil.-----  
Pentru prezentul contract de vanzare cumparare s-a eliberat Extras de Carte Funciara nr. 2466/20.12.2001 de catre Judecatoria Braila.-----

5. DISPOZITII FINALE

CUMPARATORUL prin reprezentant declara ca a cumparat de la VANZATORI dreptul de proprietate asupra apartamentului situat in mun. BRAILA calea GALATI nr. 49, bl. 6, sc. 3, parter, ap. 42, jud. BRAILA, descris mai sus, cu pretul de **585.000.000 lei** (cincisute optzeci si cinci milioane lei) pe care l-a achitat integral astazi data incheierii prezentului contract si este de acord cu continutul prezentului contract de vanzare cumparare.-----  
Incepand de azi data autentificarii prezentului contract de vanzare-cumparare, taxele si impozitele aferente apartamentului ce face obiectul contractului, cad in sarcina noului dobanditor.-----



Partile contractante, declara ca au luat cunostinta de prevederile art. 6 coroborat cu art. 4 din ordonanta Guvernului nr. 12/1998, privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si de dispozitiile legii 87/1994 privind evaziunea fiscala.

Cheltuielile, ocazionate pentru intocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, taxe de timbru, intabulare, onorariu, cad in sarcina cumparatorului.

CUMPARATORUL solicita in mod expres Notarului Public sa inscrie drepturile sale de proprietate asupra imobilului de mai sus, in Cartea Funciara la Judecatoria Braila.

Redactat editat si autentificat la Biroului Notarilor Publici asociati "VASILE VARGA & ALINA MADALINA PLASOIANU & GRIGORESCU CRISTINA" in cinci exemplare din care un exemplar a fost depus la arhiva biroului.

VANZATORI,



CUMPARATOR

prin reprezentant



ROMANIA  
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI  
"VASILE VARGA & ALINA MADALINA PLASOIANU & GRIGORESCU CRISTINA"  
BRAILA C.CALARASI nr. 40A

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1162

26.12.2001

In fata mea ALINA MADALINA PLASOIANU notar public la sediul biroului locul unde s-a indeplinit actul s-au prezentat:

**ENACHE TUDOR** domiciliat in mun. BRAILA, str. HIPODROM nr. 13, bl. I, sc.5, et. 2. ap. 91, jud. BRAILA identificat cu BI seria DH nr. 564658/1988/BRAILA personal si in calitate de reprezentant al SC C. T. ENACHE INSTALATII SRL

**ENACHE TITINA** domiciliata in mun. BRAILA, str. HIPODROM nr. 13, bl. I, sc.5, et. 2. ap. 91, jud. BRAILA identificata cu BI seria DE nr. 696876/1998/BRAILA

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.

In temeiul art. 8 lit. b si art 65 din Legea Nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 6.800,00 lei cu chitanta nr. 213

S-a perceput onorariul de 6.725,00 lei cu chitanta nr. 212

Timbrul judiciar 50.000 lei

Red. O.M.



ROMANIA

JUDEȚUL Brăila  
PRIMĂRIA Brăila COMUNEI  
ORAȘULUI  
MUNICIPIULUI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 563 din 10.05 199 2000

Ca urmare a cererii adresate de Enache Titina

cu domiciliul în județul Brăila municipiul Brăila  
sediul în județul Brăila orașul Brăila  
sectorul cod poștal 6100 comuna strada Hipodrom  
satul nr. 13 bloc I sc. 5 etaj 2 ap. 94 înregistrată la nr. 19230 din 25.04. 199 2000

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

CERTIFICĂ:

Pentru terenul și construcțiile situate în județul Brăila  
municipiul Brăila sectorul parter, nr.49  
orașul Calea Galați bl.6, sc.3, ap.42  
comuna 6100 satul nr.  
cod poștal strada

Nr. fișă cadastrală \_\_\_\_\_ numărul topografic al parcelei \_\_\_\_\_  
Nr. Carte Funciară \_\_\_\_\_  
sau identificat prin plan de situație

1. REGIMUL JURIDIC - teren intravilan



2. REGIMUL ECONOMIC


- teren fără reglementări fiscale speciale

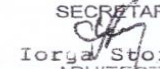
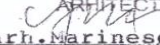
2. REGIMUL TEHNIC - se va respecta plastica arhitecturală a blocului, iar

accesul se va realiza pe o alee cu lăţimea de max. 1,5 m din dale montate provizoriu

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, conform cererii pentru: aut. de constr. amenajare acces sediu firmă și reconfigurare spațiu

Valoarea loc de autorizație de construire și are valabilitate 12 luni de la data emiterii.

L.S.   
Anton Luni  
DIRECTOR A.P.L.,  
Jr. Bosoanca Sorina

SECRETAR,  
  
Iorga Stoian  
ARHITECT ȘEF,  
  
arh. Marinescu Marcel  
TEHNICIAN URBANISM  
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,  
ing. Ion Maria

NOTĂ:

Documentația tehnică, pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită de

următoarele avize și studii:

- certificat de urbanism - copie xerox
- act de înțelegere spațiu + schiță anexă
- documentație PAC în 2 ex. conf. legii 50/91 republicată
- avize : ICC, ADPP
- expertiză tehnică
- avizul Comisiei 2 a CLM
- contract de închiriere cu Primăria Brăila pentru aleea de acces

Achitat taxa de 17400 lei conform chitanței nr. 7649 din 10.05 1992000

Transmis solicitantului la data de 10.05 1992000 direct prin poștă

PRELUNGIT VALABILITATEA CU \_\_\_\_\_ LUNI

L.S.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM  
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_\_ direct prin poștă

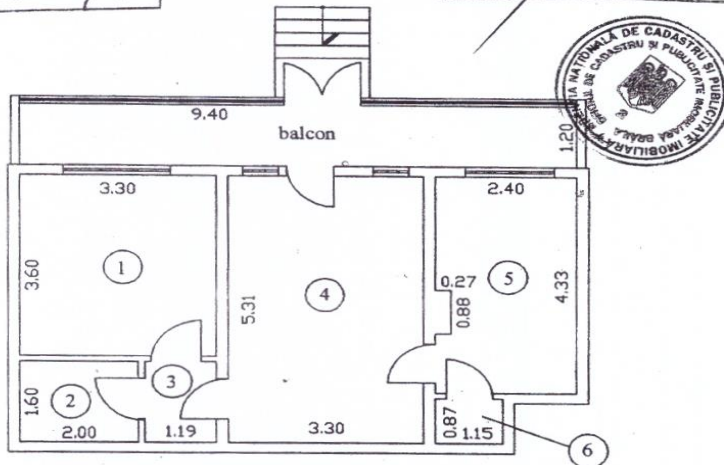


**RELEVEU APARTAMENT**  
scara 1:100

Judetul : Braila  
 Teritoriul administrativ Braila  
 Adresa : ANS. GALATI - CALEA GALATI, NR. 49 , BLOC "6", SC. 3 , APT. 42  
 - PARTER -  
 Cod SIRUTA: 42682/2  
 Nr. cadastral provizoriu :

Nr. cadastral provizoriu  
896/42

OFICIUL DE CADASTRU  
 SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
 BRAILA 11 APR 2006  
 Nr. Inreg. h256 data  
 VERIFICAT SI RECEPTIONAT  
 SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
 Inspector  
 Ing. SCARLET GHEORGHE  
 CONSILIER



**RECAPITULATIE**

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Birou	11.88
2	Grup sanitar	3.20
3	S.A.S.	1.90
4	Birou	17.52
5	Oficiu	10.15
6	Arhiva	1.00
<b>Total suprafata utila</b>		<b>45.65</b>
Suprafata balcon		11.28

Intocmit : S.C.



**MASTERS S.R.L.**  
SC MASTERS SRL

Data : aprilie 2006



*Velicu*

JUDEȚUL Brăila  
PRIMĂRIA COMUNEI  
Brăila ORAȘULUI  
MUNICIPIULUI

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 767 din 26.07 1992000

Ca urmare a cererii adresate de Enache Titina

cu domiciliul/sediul în județul Brăila municipiul/orașul Brăila  
sectorul/satul \_\_\_\_\_ cod poștal 8100 strada Hidrorom  
nr. \_\_\_\_\_ bloc I sc. 5 etaj \_\_\_\_\_ ap. 91 înregistrată la nr. 29289 din 4.07.1992

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

### AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREALUCRĂRILOR DE Amenajare acces sediu firmă

AVALOARE DE " 12.000.000 lei COD [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]

pe terenul situat în municipiul/orașul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal \_\_\_\_\_ strada Calea Galați bl.6, ap.42 nr. \_\_\_\_\_

Nr. fișă cadastrală \_\_\_\_\_ numărul topografic al parcelei \_\_\_\_\_

Nr. Carte Funciară \_\_\_\_\_  
în următoarele condiții - se va respecta cu strictețe documentația anexată  
- Ca urmare a Ordinului MLPAT 58/N/99, în mod obligatoriu se va raporta trimestrial stadiul executării lucrării, conf. formularului anexat. Prima raportare se va face pînă la 15.09.2000, iar următoarele pînă la data de 15 ale fiecărei luni următoare trimestrului încheiat, pe toată durata de execuție a lucrării.

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire în funcție de valoarea rezultată.



Proiectul lucrărilor nr. \*) \_\_\_\_\_, a fost elaborat de  
"PRODROMUS" S.R.L. \_\_\_\_\_ cu sediul în județul \_\_\_\_\_  
municipiul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
crașul \_\_\_\_\_ satul \_\_\_\_\_  
comuna \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
cod poștal \_\_\_\_\_

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ LUNI  
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.  
ZILE ~~ZILE~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

L.S.

PRIMAR,  
Antonia Lungu  
DIRECTOR A.P.L.  
Jr. Bosoanca Sorina

SECRETAR,  
Iorga Stoian  
ARHITECT ȘEF,  
arh. Marinescu Marcel  
TEHNICIAN URBANISM  
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,  
ing. Ion Maria

Taxa pentru autorizare în valoare de \_\_\_\_\_ 121.000 \_\_\_\_\_ lei a fost achitată conform  
chitanței nr. \_\_\_\_\_ 11098 \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 24.07 \_\_\_\_\_ 2000 \_\_\_\_\_

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului \_\_\_\_\_ direct \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ 24.07 \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ însoțită  
cu \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ exemplar (e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU \_\_\_\_\_ LUNI  
ZILE

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM  
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ 199 \_\_\_\_\_ direct \_\_\_\_\_  
prin poștă

**TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de desfășurare și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.  
Rețutarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma desfășurării, în limita termenului stabilit prin autorizația de desfășurare.
- \*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.





insotită de  
al  
nune



7396/ 02. Dec 2019

Către: **CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA „SAVOIU IULIAN”**  
Adresa: **Bucuresti, str. Veteranilor nr. 10 bloc C2, sc. 1, et. 6, ap. 25, sector 6**

Ca urmare a notificarii dumneavoastra nr. 3/30.09.2019, vă comunicăm că în urma verificărilor efectuate în evidențele de publicitate imobiliară, pe numele SC C.T. ENACHE INSTALATII SRL figureaza imobilul inscris in cartea funciara 74478-C1-U3/Braila.

**DIRECTOR**  
Petrică DRĂGAN

**REGISTRATOR ȘEF**  
Simona VANK

Ediția 3/revizia 0

OCPI BRĂILA/Calea Călărașilor, Nr. 27, Cod poștal 810017, Brăila, Jud. Brăila, ROMÂNIA  
Telefon: (0239) 62 72 07; (0239) 61 94 12; (0239) 62 97 71; Fax: (0239) 61 00 06; (0239) 62 00 30;  
e-mail: br@ancpi.ro; [www.ancpi.ro](http://www.ancpi.ro)  
Extrase de carte funciara pentru informare online: [ePay.ancpi.ro](http://ePay.ancpi.ro)

Certificat SR EN ISO 9001:2015  
Nr. 27921/09/R

