

PRETURI INFORMATIVE

**DE VANZARE – CUMPARARE A
LOCUIATELOR, SPATIILOR COMERCIALE ,
TERENURILOR INTRA SI EXTRAVILANE
din municipiul si judetul Braila**

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI

**Evaluatori: ing. ION MARCEL
ing.DINU VALERICA**

Cap.1. PREZENTAREA GENERALA

1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii

Prezenta lucrare are ca obiectiv stabilirea preturilor informative de cumparare a bunurilor imobiliare : apartamente in blocuri de locuinta, case, spatii comerciale, administrative si de productie si terenuri , din municipiul Braila si de pe raza judetului Braila, corelate cu evolutia actuala a pietei imobiliare.

Utilizatorul lucrarii este Camera Notarilor Publici din judetul Braila.

1.2 Premiza preturilor stabilite

Preturile stabilite sunt preturi informative de vanzare –cumparare a imobilelor de la pct.1.1.

1.2 Data estimarii valorilor

Preturile informative sunt stabilite pe baza analizei pietei imobiliare de la sfarsitul anului 2010 si sunt valabile incepand cu anul 2011.

1.3.Surse de informare

Evaluarea se bazeaza pe publicitiile de specialitate:

- Evaluarea proprietatii imobiliare - editata de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania
- Buletinele documentare ale Corpului Expertilor Tehnici din Romania
- Ghid practic de evaluare - editat de IROVAL, autor Sorin V. Stan
- Standardele Internationale de Evaluare – editia 2008.
- Internet;
- Publicatii de specialitate din domeniul imobiliar;
- Informatii despre tranzactii imobiliare efectuate pe parcursul anului 2010 de la agentii imobiliare si birouri notariale.

1.4 Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare nu poate fi publicata nici inclusa intr-un document destinat publicitatii , fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor si al Camerei Notarilor Publici din Braila, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

1.5 Responsabilitatea fata de terti

Lucrarea este destinata scopului precizat la punctual 1.1 si numai pentru uzul clientului precizat la punctual 1.1. Raportul nu poate fi utilizat in expertize judiciare.

Cap.2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze si conditii limitative

Acesta lucrare a fost intocmita pe baza urmatoarelor ipoteze:

- o Informatiile sunt obtinute din sursele prezentate la pct. 1.3

- Concluziile exprimate in lucrare sunt valabile incepand cu trimestrul I al anului 2011.
- Evaluatorii au presupus ca bunurile imobile de evaluat se conformeaza reglementarilor impuse de autoritatile legale – autorizatii, avize- si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor daca va fi necesar.

2.2 Conditii limitative generale

- Evaluatorii nu vor putea fi facuti raspunzatori pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor imobile.
- Continutul acestei lucrari, in special concluziile si identitatea evaluatorilor nu va fi facut public fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorilor.

2.3 Ipoteze si conditii suplimentare

- Estimările valorilor de piata continute in lucrare sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipanti ai ofertei si cererii pe termen scurt.
- Evaluatorii isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezenta lucrare.
- Valorile estimate in aceasta lucrare nu pot fi utilizate decat pentru scopul declarat anterior.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentarea proprietatilor

Proprietatile ce constituie obiectul acestei lucrari sunt: apartamente cu 1,2,3 si 4 camere, confort I, II si III , in blocuri de locuinte , case terenuri , spatii comerciale , de productie si administrative , situate in municipiul Braila si in judetul Braila.

3.2 Prezentarea si descrierea zonelor

In prezenta lucrare s-au stabilit preturi informative pentru apartamentele din municipiu , pentru unitatea de suprafata pentru unitati locative individuale , pentru terenuri, pentru spatii comerciale si de productie si pentru imobilele situate in judet si arondate Biroului de carte funciara Braila.

In plus pentru municipiul Braila s-a prezentat si delimitarea celor 5 zone , in ANEXA 1 , dupa harta municipiului .

Deasemenea s-au stabilit preturi informative pentru imobile din orasele Faurei si Ianca care apartin de circumscriptia Judecatoriei Faurei si a celor din circumscriptia Judecatoriei Insuratei.

3.3 Analiza pietei

Criza financiara internationala ce a debutat la sfarsitul anului 2008, a afectat cel mai puternic sectorul imobiliar . In urma cu 2 ani, piata imobilelor cunostea un maxim de efervescenta , preturile imobilelor cresteau de la o luna la alta , asa incat s-a ajuns la o perioada de varf intre iulie 2007 si martie 2008, conform analistilor economici .

Incepand cu sfarsitul anului 2008, declinul pietii imobiliare este evident de la o luna la alta, ajungandu-se la o prabusire a ei la sfarsitul anului 2009 continuind si in anul 2010.

In Romania , preturile au scazut in anul 2010 fata de sfarsitul anului 2009 cu aprox.10-15% in cazul locuintelor. Au scazut numarul tranzactiilor imobiliare si s-au redus preturile la toate imobilele : terenuri mai ales, locuinte, spatii comerciale si de productie, constructii speciale.

Pe perioada anului 2010, pretul imobilelor a continuat sa scada , dar cu toate acestea numarul tranzactiilor imobiliare a fost redus . Dezechilibrul dintre cerere si oferta , in perioada urmatoare , va mentine nivelul scazut al tranzactiilor imobiliare. In viitorul apropiat , lipsa surselor de finantare nu va permite modificarea majora a preturilor, sustin analistii economici.

Referitor la piata imobiliara braileana, cum era firesc, ea a urmat tendintele pietei imobiliare internationale si nationale. Tranzactiile imobiliare in Braila , in anul 2010, au scazut fata de anul 2009, pe fondul crizei economice.

Lucrarea de fata raspunde cerintelor birourilor notarilor publici din Braila, de corelare a preturilor din piata imobiliara braileana cu conditiile actuale.

Pe segmentul de piata imobiliara al locuintelor si anume pentru apartamentele situate in blocuri din Braila , s-au stabilit preturi informative pentru apartamente cu 1,2,3 si 4 camere, in tabelele prezentate in continuare.

Aceste valori sunt medii , ele pot fi corectate in plus sau minus in functie de : starea finisajelor interioare, de dotarile ce asigura gradul de confort, de starea de intretinere (asigurarea mentenantei) pentru fiecare imobil in parte.

Categoriile de preturi estimate:

- 1. Preturi informative de cumparare a apartamentelor cu 1,2,3 si 4 camere, confort I, II si III din municipiul Braila.*
- 2. Preturi informative de cumparare pentru unitatea de suprafata (unitati locative individuale) din municipiul Braila*
- 3. Preturi informative pentru terenurile din municipiul Braila (zonarea in ANEXA 1)*
- 4. Preturi informative pentru unitatea de suprafata pentru imobile din judetul Braila , aferente circumscriptiei Judecatoriei Braila.*
- 5. Preturi informative pentru spatii comerciale si administrative situate in judetul Braila, aferente circumscriptiei Judecatoriei Braila.*
- 6. Preturi informative pentru terenuri intravilane si extravilane din judetul Braila (arondate B C F Braila)*
- 7. Preturi informative pentru spatii comerciale in constructii independente din municipiul Braila*
- 8. Preturi informative pentru hale industriale*
- 9. Preturi informative pentru apartamente din comune aflate in circumscriptia Judecatoriei Braila*
- 10. Preturi informative pentru apartamente din orasele Faurei, Ianca si alte comune aflate in circumscriptia Judecatoriei Faurei.*
- 11. Preturi informative pentru unitatea de suprafata pentru imobile din judetul Braila, aferente circumscriptia Judecatoriei Braila.*

12. *Preturi informative pentru terenuri situate in intravilanul orasului Ianca, pentru terenuri din satele arondate.*
13. *Preturi informative pentru unitatea de suprafata pentru spatii comerciale.*
14. *Preturi informative pentru terenuri intravilane, situate in Faurei si in circumscriptia Judecatoriei Faurei .*
15. *Preturi informative pentru terenuri extravilane, situate in circumscriptia Judecatoriei Faurei.*
16. *Preturi informative pentru apartamente situate in orasul Insuratei si in comunele aflate in circumscriptia Judecatoriei Insuratei.*
17. *Preturi informative pentru unitatea de suprafata la imobile din circumscriptia Judecatoriei Insuratei..*
18. *Preturi informative pentru unitatea de suprafata, pentru spatii comerciale aferente circumscriptiei Judecatoriei Insuratei..*
19. *Preturi informative pentru terenuri intravilane, situate in circumscriptia Judecatoriei Insuratei.*
20. *Preturi informative pentru terenuri extravilane , situate in circumscriptia Judecatoriei Insuratei.*
21. *Preturi informative pentru grajduri si alte constructii agricole pe unitatea de suprafata , din mediul rural.*

EXPERTI EVALUATORI
Ing. Ion Marcel
Ing. Dinu Valerica

1.Preturi informative de cumparare a apartamentelor confort 1,2,3, blocuri pentru

municipiul BRAILA

-- 2011 --

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
P-ta Independentei bl. 2 ; 2bis ; 3 ; 4, 4 bis	-	100.000	135.000	180.000	207.000
Calea Calarasilor bl. 10, 11; (duplex)	-	100.000	135.000	200.000	235.000
Centru str. GOLESTI, bl.20-22; bl. 6-8-10-12-14; str. M Eminescu bl. 1-3-5-7-9; bl. 16-18-20; bl. B1, B2 str. Polona bl.1A, 1B, 1C, str. Cojocari Bl. B3, B4, B5 P-ta Traian Bl. B6, str. Ana Aslan bl. 1, Bloc CENTRAL (11 Iunie)	-	80.000	115.000	162.000	200.000
Str. Delfinului P 1 ; P2 ; P3 (hexagoane)	-	-	153.000	190.000	-
B-dul CUZA bl. DUPLEX	-	-	-	190.000	225.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Calea Calarasilor: bl. A1, A, B, C, D, bl. C (Asirom), C1, D1 B-dul Cuza bl.104	-	108.000	140.000	190.000	225.000
Bd. Independentei: A1; A2; A2bis; A3, Bl. de la B1 la B6; D1; Str. Scolilor bl. C5 , bl. D2	-	100.000	140.000	190.000	225.000
Str. 1 Decembrie 1918: Bl. 3A + 3B (Obiectiv) Str. 1 Decembrie 1918 b. B34 + C2 (PNT)	-	90.000	130.000	170.000	198.000
C Calarasi bl.1 (Oreos) bl. 1, 2– Petrol (str. Ghiocailor)			117.000	144.000	
Str. 1 Decembrie 1918 bl. A, B, C, D, E (hala centrala) bl. P+10 (colt cu Dorobanti)	-	-	100.000	120.000	153.000
Siret (Autogara) S4A + S4B Dorobanti 435 bl.A1	- -	76.000	100.000	117.000	153.000
str.Tineretului bl. A45, A46, - Blocuri Laminoru – confort similar ans. Hipodrom Obor		60.000	90.000	110.000	125.000
str.Ghiocailor bl.E + A49 A51, A57, A58, A59, A60, A61, A62 (4 nivele)	-	100.000	117.000	135.000	180.000
Str. Dorobanti bl. A 7, A11, A14, A17, A19, A21,	-	76.000	112.000	130.000	153.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Str.Dorobanti bl.A9, A12, A15, A16, A22, A24, A26, A31, A34	-	76.000	112.000	130.000	-
str.Tineretului bl.A40, A42, A44, A48, A52 , A53, C1, D1, str.Dorobanti bl. A54bis, A54, A55, A56, A30, A32, A36 , A38, A39, A40, C1, C4, P+7 Albinei / Dorobanti: bl. B3, B5, B7 , B9 - B10; B20, B23, B25 B1, B12, B14, B17, B28, B31, B33, str.Ghiocilor A13 + A14		100.000	121.000	153.000	180.000
Str. Dorobanti bl. 25B (abonamente), 25A Str.Dorobanti A1-Capitol, A5, 2Abis, A2, bl. RENEL Aleea Parcului bl.A1bis,	-	85.000	121.000	153.000	190.000
Str.Ghiocilor bl. A56, A56 bis Str.Franceza bl. 20A	-	77.000	121.000	153.000	180.000
Str.Dorobanti/Victoriei bl. 2A, 2B, 3B, 5B Str. Apollo bl. 7 Progresul Str.Victoriei/Dorobanti bl. 3A – 5A, 2C		76.000	113.000	130.000	153.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Calea Calarasilor bl.13; 14; 15; 16 Str.Franceza bl.19	-	76.000	121.000	153.000	180.000
Str.Unirii bl. C1 TURN;(Sport)	67.000	-	100.000	121.000	140.000
str.Calarasi nr.49 bl.40 (Cuza)		76.000	110.000	126.000	153.000
str. INDEPENDENTEI bl. D4	-	55.000	103.000	121.000	130.000
Str. Mioritei bl. G, G1, H, H1, 17, 18 Str. Rosiori A29, A33, A35, A37, A41, A43, A47 B16, B18, B19, B21, B22, B24, B26, B27, B29, B30, B32, C3, C5, C6	76.000	85.000	112.000	130.000	150.000
Calea Calarasilor : B1; B1bis; B2; B2bis; (TMUCB)	-	76.000	112.000	130.000	-
Str.Grivita bl. 5 Str. Mihai Bravu bl. F, F1	67.000	-	112.000		-
Str. Plevna: de la bl. A4 –A9 (spate CEC)	67.000	-	112.000	148.000	
Str. Scolilor bl.C1, CC, D1 (Cinema Bulevard), str.Plevna bl.D1, D2, D3	-	-	100.000 100.000	121.000 121.000	148.000 -
Str. Scolilor bl. A si B (la Biserica)	-	-	108.000	130.000	-
Str.Scolilor App; Bpp; Cpp si Dpp, A28, B15, bl. FC	-	76.000	108.000	130.000	153.000
Str.Scolilor (de la Dorobanti spre Cimitir): Confort I: AB1, AC1, AD1, AF1, M1, PP	67.000	-	90.000	121.000	153.000
Confort II: P4	-	-	63.000	85.000	-
b-dul Independentei bl.TURN -Galati (10 nivele)	-	-	112.000	140.000	170.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Ans. H Botev (Strada Humulesti Bl.A1, C1, D1, B-dul Independentei Bl. B1, B2, Strada Plevnei Bl. E1, E2, Strada Ipotesti Bl. A2, C2, D2) b-dul Independentei bl.11 -15 (4 nivele); bl. EXPRES Strada Unirii Bl.B B-dul Independentei Bl. A	-	-	76.000	112.000	126.000
Str. Rubinelor + Imparatul Traian + Str. Fabricilor bl. 22 ; 23 + bl. PAL/SANAB	45.000	67.000	85.000	112.000	-
Calea Calarasilor: bl.24, 24A, bl.UJCM	-	-	112.000	148.000	-
ANSAMBLUL CALARASI IV Str. Pietii; Pontonieri; C-tin Nottara; Vasile Lupu; Odessa; Celulozei	-	67.000	85.000	112.000	130.000
Str.ICBratianu: bl. A2 bis; A2; A3; A3 bis; A4; A4BIS, A6; FB	-	72.000	100.000	126.000	153.000
ANSAMBLUL APOLLO+ SELENA Str.Kogalniceanu; I.Ghica bl.Saturn + Jupiter+ Neptun+ Uranus + Selena	40.000	-	54.000	86.000	-
ANSAMBLUL KOGALNICEANU Bl. A1 – A6	-	-	67.000	86.000	-
Cart. Marna: al. Mestecanisului; Nada Florilor; al. Almajului + Siret - bl. S1; S2; S3; 1, 2 , 3, 4, 5, 6, 7, 9	-	63.000	72.000	90.000	-

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Str. G-ral Eremia Grigorescu (3 nivele) bl. A; B; C Str. Eremia Grigorescu (2 nivele) A, B, D, E	-	67.000	90.000	112.000	-
Str. Victoriei/Rosiori bl. 5 Bis, bl. 1 (C1)	-	67.000	100.000	121.000	153.000
Str. G-ral Eremia Grigorescu bl.33; 40; 56; 11; 63; 10	-	-	86.000	108.000	-
Str. G-ral Eremia Grigorescu bl. 9PP; 10PP; 7PP; 8PP	-	72.000	100.000	121.000	-
ANSAMBLUL BUZAULUI	-				
Sos.Buzaului: A1A, A1B, A2, A2bis, A11bis, A10, A11, A12, A18bis B1, B2, B12bis, 1, 2,		76.000	100.000	121.000	153.000
Str.Simion Barnutiu: A3, A4bis, A4, A6, A9, A9bis, A11bis, A13, A14, A15, A18, A25, A26, A27, A30, A32, A34, A34bis, A36, A37		72.000	90.000	121.000	139.000
Str.Comunarzi: A5, A7, A8, A10bis, A16, A17, A19, A28, A29, A30bis, A32bis, A33, A35, A38, A36bis		72.000	90.000	117.000	
Str.Calugareni: B4, B19, B30, B36, B37, B40, B50, B51, B51bis, B35, B32, B22, B16, B17, B13, B14, B15, B6, B8, B11		76.000	103.000	135.000	
Str.Praporgescu: B53bis, B52, B33,		76.000	103.000	135.000	
Str.George Enescu: B25, B26		76.000	100.000	135.000	153.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Str.Chisinau: B53, B53bis, B50, B40,	-	76.000	90.000	130.000	
Str.Sebesului: A31, A32, A32bis, A24, A24bis, A30, A30bis,	-	67.000	108.000	112.000	
Str.Negoiului: B5, B3, B14, B13, B12, B12bis, A11bis, A10, A8,	-	76.000	108.000	144.000	
ANL-uri: B9, B10 (str.Calugareni) B30, B31, B32, B38, B39, B18, B26 B34 -bloc armatei (str.Calugareni) B32 bis- str.Praporgescu	-	76.000	112.000	144.000	
Sos.Buzaului: A23, A24, A24 bis, A31	-	67.000	100.000	117.000	
Calea GALATI + Carantina(intre intersectia Calea Galati - b-dul Al.Cuza si intersectia Calea Galati cu b-dul Dorobantilor) -zona 2: Bl.1,Bl.3,Bl.5Bl.7,Bl.L,Bl.K,Bl.J,Bl.I,Bl.H,Bl.G,Bl.F; Calea Galati –zona 1: Bl.14,Bl.TURN,Bl.4,Bl.6; -zona 2 : Bl.A,Bl.B,Bl.C; Str. Carantinei – zona 2: Bl.1,Bl.2,Bl.3;	-	-	75.000	112.000	121.000
Bloc 11 IUNIE	-	-	108.000	117.000	-

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Str. PLANTELOR bl. ISICIP+ Petrol + Progresul	45.000	-	72.000	100.000	-
PLANTELOR cu ANSAMBLUL ARDEALULUI str.Ciocarliei, Ardealului, Galati Bl.:10, 11, 12; D+E; 8; TURN;	-	-	72.000	100.000	117.000
Ans.PLANTELOR II 9; 2pp; 2 ppbis; 3; 4; 4bis; 1pp; 5; 6; 7	-	63.000	85.000	112.000	126.000
ANSAMBLUL OBOR					
CONFORT I: str. Scolilor- AF1, AC1, AD1, AB1- AF2, AD3, AD2, AC3, AC2, AB2, AB3, AB4, AB5, AG2, AG5, AG6, AG7(8 nivele), B1, 24, 23, 23BIS(8 nivele), 25, 25BIS, 26, 27, 27BIS, 28, 29, 29BIS(8 nivele), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, G1, G2, Str Anton Pann bl. 19	-	67.000	100.000	126.000	153.000
Semidecomandate:A1, A2, A3, A4, D1, D2, L1, L2, L3	-	-	100.000	112.000	-
Str. 1 Decembrie 1918 – C, 38+ 39+ 40 (5 nivele)	-	72.000	100.000	112.000	126.000
CONFORT II - H1, H2, H3, H4, H5, N1, N2, N3, N4, N5, G3, G4, G5, S, F1, F2, F3,	-	-	67.000	90.000	-
CONFORT III : O5, O6, O8, R7, R8, K, K1, I	36.000	-	45.000	58.000	-
ANSAMBLUL VIZIRU 1					

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
CONFORT I – Bl.TURN; 2bis ; 3; 4, 13; 20; 21; 22; 23; 41bis; 42bis	-	54.000	85.000	103.000	126.000
CONFORT II – 2; 5; 6; 7; de la 10 pana la 43	54.000	-	67.000	85.000	100.000
CONFORT III: 8; 9 si 26	-	-	54.000	72.000	-
ANSAMBLUL VIZIRU 2					
CONFORT I :bl. TEI	-	-	63.000	76.000	90.000
CONFORT II: bl.Salcam; Stejar; Salcia	-	-	63.000	76.000	90.000
Frasin; Mesteacan; Artar; Caraiman Camine: <i>Dunacor, Concivia, PAL</i>	40.000	-	54.000	67.000	-
ANSAMBLUL VIZIRU 3					
Confort 1 – A1- A10, B1-B3, D1-D4, F1, F2, F3, F4, F5, V, C1, al. COCORILOR	54.000	-	76.000	100.000	108.000
ANSAMBLUL VIZIRU 3					
CONFORT II : E1, E2, E3, E4 si U	45.000	-	54.000	67.000	-
STRADA HIPODROM					
CONFORT I: N1, N2, C10, I, C8, C6, A25, A27, A23, A13, A10, A8, A4, A3, A2, Str.Hipodrom spre lic. Cerna: B9, B13, AF3, AG1, L2	-	72.000	90.000	112.000	140.000
CONFORT II: T2, T3	-	-	76.000	90.000	108.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
CONFORT III : I, K (fara balcon)	36.000	-	50.000	63.000	-
ANSAMBLUL HIPODROM CONFORT I : M2, H1, H2, H3, H4, H5, H6, 140, N3, C1, C2, C3, C4, C5, C9, D1, F1, F2, E1, TEM, B1, B2	-	-	100.000	117.000	148.000
CONFORT II : T1, T4, T5, O1, O2, O3, O4, O5, P1, P2, P3, P4, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7,G8,G9, G12,G16, U	-	-	76.000	90.000	112.000
CONFORT III: G10, G11, G13, G14, G15, Bloc 104	27.000	-	50.000	58.000	67.000
GARSONIERE Str.Pietatii bl.A1, A2, A3, A4, A5 Str.Pietatii A6, A7, A8, A9, A10 str.Hipodrom, A4, A6, A16, A18, A20, Z	45.000	-	-	-	-
Str.Hipodrom (de la Scolilor spre str.Albinei) - B2, B4, B6, B10	54.000				
ANSAMBLUL RADU NEGRU					
11;12; 13; A1bis; N;	54.000	72.000	76.000	117.000	135.000
Sebes: A; V1; O1;N1;B;K;J;C;N2;S;V;	-	76.000	112.000	135.000	126.000
Milcov:A1;C1; F1;H1; L1;P1;R1;S1; P2;G1; E1;	-	76.000	112.000	126.000	126.000
Mircea Voda; I1; B1; D1; I; M1	-	76.000	112.000	126.000	126.000
Nicolae Iorga J1;D; G	-	76.000	112.000	126.000	126.000
Baraganului X; E; O	-	-	112.000	126.000	126.000
Ec.Teodoroiu : O2; R	-	-	112.000	126.000	126.000

Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Apart. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Abrud: R2; U1; T	-	-	112.000	126.000	126.000
Gr.Alexandrescu: T1; U	-	-	112.000	126.000	126.000
Chisinau : M; H; F; L; P	54.000	76.000	112.000	126.000	126.000
ANSAMBLUL PROGRESUL					
Industriei:A1; A2; B2; B3; B4	-	76.000	100.000	108.000	126.000
O.Doicescu :A3, A5; A6; A7; B1 , B5, B13; B10; B11; B12; A4; B7; ; B8; B9 ; B6, D-uri(toate), 33 bis, 33A, 33B	-	76.000	90.000	112.000	126.000
Progresului : A8; A9, bl. 3	-	-	90.000	108.000	112.000
Ans.VIDIN – Calea GALATI					
Bl.4 Progresul; 15; 20; 16; 19; 17; 37; 22; 21; 38; 11; 12; 13; bl. E1	58.000 54.000	67.000	90.000	112.000	117.000
Cal.GALATI : 1; 2; 3; 5; 13; 18, bl. TURN		67.000	90.000	112.000	117.000
Zona de amplasament	Garsoniere	Apart. 1 camera	Aparta. 2 camere	Apart. 3 camere	Apart. 4 camere
Cucului: F1	-	67.000	90.000	108.000	126.000
Industriei: 7; 8; 31; 6; 11; 12; 9					
Garofitei: 28 Eroilor: 36, 40 IXIM	36.000	-	-	-	-
Dudului: 24; 26; H3; 28	-	58.000	85.000	100.000	112.000
Cometei: H1; H2; 25; 14; 16; 17					
CAMIN NEFAMILISTI	18.000				

NOTA:

1. Pentru apartamentele situate la etajele 3,4 in **blocuri de 4 etaje** se recomanda diminuarea valorilor informative de pret cu :

- 15% pentru apartamente situate la ultimul nivel;
- 8 % pentru apartamente situate la etajul 3;

2. Pentru apartamentele situate la etajele superioare, **in blocuri de 7-10 nivele**, preturile informative se corecteaza astfel:

a) blocuri **cu 10 etaje**:

- apartamente situate la etajele 9,10 – diminuat cu 20%
- apartamente situate la etajele 7,8 – diminuat cu 15%
- apartamente situate la etajele 5,6 – diminuat cu 8%

b) blocurile **cu 7 etaje**:

- apartamente situate la etajele 6,7 – diminuat cu 15%
- apartamente situate la etajele 4,5 – diminuat cu 8%

3. Pentru apartamentele situate in blocuri edificate **inainte de 1977** valorile informative prezentate se diminueaza cu 12 %.

4. Pentru **spatiile comerciale situate la parter de bloc** se majoreaza valoarea apartamentului corespondent ca numar de camere situat la etajul 1 cu 30%.

5. Valorile estimative nu contin TVA.

EXPERTI EVALUATORI,

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

Preturi informative de cumparare-vanzare a imobilelor, spatii comerciale, administrative si de productie din municipiul Braila si judetul Braila

Piata imobiliara internationala, nationala si in speta cea braileana , prezentata la pct.3.3 , s-a manifestat in acelasi mod pentru toate segmentele pietei: terenuri, locuinte, spatii comerciale si de productie. La fel ca si la sectorul rezidential , analistii financiari si analistii pietii imobiliare , sustin ca pretul imobilelor ca si valoarea chiriilor , isi vor mentine linia descendenta, cea mai mare scadere fiind preconizata pentru spatiile din zonele centrale , iar pentru cele din zonele periferice scaderea va fi mai lenta si chiar va fi posibila stagnarea lor.

In acest context este necesara corelarea preturilor informative si pentru aceste imobile. Estimarea preturilor pentru aceste imobile s-a facut pentru unitatea de suprafata desfasurata. Valorile prezentate in tabelele urmatoare sunt valori medii si ele pot fi corectate in plus sau minus in functie de :

- structura constructiei;
- de gradul de dotare ce confera confortul interior;
- marimea si forma terenului;
- amplasament;
- topografia terenului;
- utilitatile ce deservesc proprietatile;
- vechimea constructiei;

2.PRETURI INFORMATIVE IMOBILE

Pentru unitatea de suprafata (unitati locative individuale) din
MUNICIPIUL BRAILA

Nr. Crt.	Sistem constructiv	Indice de pret – Lei/mp	
1	Constructie din caramida cu toate utilitatile amplasata central (zona 0,1,2)		
	- cladire noua		630
	- cladire veche		360
2	Constructie zidarie amplasata in cartier (Brailita, Radu Negru)		
	- cladire noua		450
	- cladire veche		225
3	Constructie zidarie amplasata in cartier (Chercea)		
	- cladire noua		315
	- cladire veche		180
4	Constructie paianta amplasata central		
	- cladire noua		-
	- cladire veche		135
5	Constructie paianta amplasata in cartier		
	- cladire noua		160
	- cladire veche		76
6	Constructie paianta amplasata in cartier (Chercea, Islaz)		
	- cladire noua		112
	- cladire veche		54

NOTA: Prin **constructie noua** se intelege constructia edificata **dupa 1990** iar prin **constructie veche** se intelege constructia edificata **inainte de 1990**.

NOTA: Prin **constructie noua** se intelege constructia edificata **dupa 1990** iar prin **constructie veche** se intelege constructia edificata **inainte de 1990**.

EXPERTI EVALUATORI,
ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

MUNICIPIUL BRAILA

3. TERENURI

Nr.crt	Denumirea zonei	<u>Indice de pret</u> <u>Lei/ mp</u>
1	Zona 0	425
2.	Zona 1	300
3.	Zona 2	180
4.	Zona 3	120
5.	Zona 4	55
Teren intravilan agricol **		
6	Sos.Rm. Sarat	55
7	Sos. de centura	55
8	Sos.Focsani	55
9	Teren intravilan agricol Cazasu	50

** S-a luat in considerare ca terenurile au deschidere la soselele nationale.

-- Daca **NU** au deschidere la soselele nationale se poate aplica o reducere a valorii cu **10%**.

--In situatia in care terenul intravilan agricol se afla in alte zone decat cele de mai sus , se va lua in considerare zona corespunzatoare cea mai apropiata si se va diminua cu **15 %**.

EXPERTI EVALUATORI,
ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

4.PRETURI INFORMATIVE IMOBILE IN JUDET

Pentru unitatea de suprafata
din Circumscripția Judecatoriei BRAILA

Materiale de constructie Stare constructie	PAIANTA Lei/mp	CARAMIDA Lei/mp
Cladire Noua	70	150
Cladire Veche	35	70

Nota:

1. Valorile din tabel se vor utiliza pentru constructii cu destinatia de **locuinta**.
2. Pentru **Anexe gospodaresti** se vor utiliza valorile diminuate cu **70%**.
3. Prin **constructie noua** se intelege constructia edificata **dupa 1990** iar prin **constructie veche** se intelege constructia edificata **inainte de 1990**.

5.PRETURI INFORMATIVE PENTRU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE IN JUDET – Circumscripția Braila

- 1.Spatii comerciale si administrative situate la parterul blocurilor - 800 Lei/mp;
- 2.Spatii comerciale si administrative edificate independent - 900 Lei/mp;

EXPERTI EVALUATORI

ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

6.Preturi informative pentru terenuri intravilane si extravilane din Judetul Braila - Judecatoria BRAILA

COMUNE – pret TEREN INTRAVILAN

Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de pret Lei/mp
1.	CHISCANI - comuna VARSATURA	35 24
2.	FRECATEI - comuna sate arondate	5 2
3.	GEMENELE - comuna sate arondate	5,5 2,8
4.	GROPENI - comuna Sate arondate	8 4
5.	MARASU - comuna sate arondate	5 2
6.	MAXINENI - comuna sate arondate	8 5
7.	MOVILA MIRESHI - comuna sate arondate	8 5
8.	RIMNICELU - comuna sate arondate	10 5
9.	ROMANU - comuna sate arondate	12 5
10.	SALCIA TUDOR - comuna sate arondate	14 5
11.	SCORTARU NOU - comuna sate arondate	14 5
12.	SILISTEA - comuna sate arondate	14 5
13.	TICHILESTI - comuna sate arondate	14 5
14.	TRAIAN - comuna sate arondate	17 5
15.	T.VLADIMIRESCU - comuna	17
16.	UNIREA - comuna sate arondate	8 2,5
17.	VADENI - comuna sate arondate	25 10
18.	CAZASU	45

NOTA:

- Valorile de mai sus se vor utiliza pentru evaluarea unei “vetre de casa” – termenul fiind utilizat pentru suprafete de teren de pana la 1200 mp. Pentru restul terenului se vor utiliza preturile diminuate cu **70%**, respectiv valorile din tabel se inmultesc cu 0,30.

EXPERTI EVALUATORI,

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

JUDETUL BRAILA

Terenuri extravilane

Arondate B.C.F. - BRAILA

Nr.crt	Denumirea zonei	Indice de prôt Lei/ha
1	CHISCANI	3.600
2.	VARSATURA	4.200
3.	FRECATEI	1.050
4.	GEMENELE	1.800
5.	GROPENI	2.500
6.	MARASU	1.050
7.	MAXINENI	1.800
8.	MOVILA MIREȘII	2.500
9.	RAMNICELU	2.800
10.	ROMANU	2.800
11.	SALCIA TUDOR	2.500
12.	SCORTARU NOU	1.800
13.	SILISTEA	2.100
14.	TICHILEȘTI	2.500
15.	TRAIAN	2.800
16.	TUDOR VLADIMIREȘCU	2.800
17.	UNIREA	2.100
18.	VADENI	3.600
19.	CAZASU	3.600

EXPERTI EVALUATORI,

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

7.SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

– indice de pret : Lei / mp -

Zone urbanistice	0	1	2	3	4
Constructii pereti din zidarie, invelita placa b.a.	1.800	1.500	1.200	800	610
Constructii structura aluminiu si geam termopan,invelita cu tabla	1.080	800	850	540	290
Constructii structura metalica, pereti tabla, invelita cu tabla (chiosc)	400	315	180	55	23

8.HALE INDUSTRIALE -- indice de pret : Lei /mp. --

Zone urbanistice	0	1	2	3	4
Constructii fara pod rulant cu structura din beton armat si caramida	385	290	230	230	230
Constructii cu pod rulant cu structura din beton armat	585	540	450	315	315
Constructii cu structura metalica	540	450	315	315	315
Constructii cu pod rulant cu structura din metal	800	765	585	450	450

EXPERTI EVALUATORI,

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

9.EVALUARE APARTAMENTE din comune aflate in Circumscriptia Judecatoriei Braila

ZONA DE AMPLASAMENT	GARSONIERE	APART. 1 CAMERA	APART.2 CAMERE	APART. 3 CAMERE	APART.4 CAMERE
Movila Miresii	-	9.500	14.000	16.000	19.000
Tudor Vladimirescu	-	9.500	14.000	16.000	19.000
Maxineni	-	9.500	14.000	16.000	19.000
Vadeni	-	9.500	14.000	16.000	19.000
Alte comune	-	9.500	14.000	16.000	19.000

EXPERTI EVALUATORI,

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

10. PRETURI INFORMATIVE PENTRU
APARTAMENTE din ORAȘELE FĂUREI ȘI IANCA
și alte comune, aflate în Circumscripția Judecătorei Făurei

ZONA DE AMPLASAMENT	GARSONIERE	APART. 1 CAMERĂ	APART. 2 CAMERE	APART. 3 CAMERE	APART. 4 CAMERE
FĂUREI	-	40.000	58.000	63.000	72.000
IANCA	-	40.000	58.000	63.000	72.000
ALTE COMUNE	-	4.500	6.300	8.000	11.500

EXPERTI EVALUATORI,
ing. Ion Marcel
ing. Dinu Valerica

11. PRETURI INFORMATIVE IMOBILE

Pentru unitate de suprafata

Din Circumscripția Judecătorei FAUREI

Materiale de constructie	PAIANTA Lei/mp	CARAMIDA Lei/mp
Stare constructie		
Cladire Noua	80 1.000 Lei - anexe	200 1.200 Lei - anexe
Cladire Veche	40 dar nu mai puțin de 4.000 Lei/locuinta 800 Lei -anexe	120 800 Lei - anexe

EXPERTI EVALUATORI,
ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

12. EVALUARE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI IANCA

I. ZONA A.

NR.C RT.	STRADA	DE LA NR. _____ LA NR. _____	EVALUARE
1.	CALEA BRĂILEI	nr.2 - la nr. 118 (inclusiv) nr.1 - la nr. 167 (inclusiv)	24 Lei/mp
2.	STR. TEILOR	nr.35 - la nr. 87 (inclusiv) nr.34 - la nr. 74 (inclusiv)	
3.	STR. PRIMĂVERII	nr.31 - la nr. 75 (inclusiv) nr.48 - la nr. 96 (inclusiv)	
4.	STR. MORII	nr.1 - la nr. 47 (inclusiv) nr.2 - la nr. 32 (inclusiv)	
5.	STR. PARCULUI	ÎN TOTALITATE	
6.	STR. GĂRII	ÎN TOTALITATE	
7.	STR. SĂRĂȚENI	nr.1 - la nr. 89 (inclusiv) nr.2 - la nr. 82 (inclusiv)	
8.	STR. EROILOR	ÎN TOTALITATE	
9.	STR. NICOLAE ONCESCU	ÎN TOTALITATE	
10.	STR. FABRICII	ÎN TOTALITATE	
11.	STR. INDUSTRIEI	ÎN TOTALITATE	
12.	STR. LIBERTĂȚII	ÎN TOTALITATE	
13.	STR. ION TH. SION	ÎN TOTALITATE	
14.	STR. ȘCOLII	ÎN TOTALITATE	

NOTĂ: valoarea din tabel se aplică suprafețelor de teren corespunzătoare unei "vetre de casă"-
1.200 m.p. Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare a valorii cu 70%,
(valorile se înmulțesc cu 0,3).

II. ZONA B.

1.	CALEA BRĂILEI	nr.120 - la nr. 280 (inclusiv) nr.169 - la nr. 313 (inclusiv)	16 Lei/mp
2.	STR. TEILOR	nr.1 - la nr. 33 (inclusiv) nr.2 - la nr. 32 (inclusiv)	
3.	STR. PRIMĂVERII	nr.1 - la nr. 29 (inclusiv) nr.2 - la nr. 46 (inclusiv)	
4.	STR. SĂRĂȚENI	nr.91 - la nr. 207 (inclusiv) nr.84 - la nr. 202 (inclusiv)	
5.	STR. AVIATORILOR	ÎN TOTALITATE	

6.	STR. MORII	- de la nr.77 – până la ultimul număr fără soț - de la nr.98 – până la ultimul număr cu soț	
----	------------	--	--

NOTĂ: valoarea din tabel se aplică suprafețelor de teren corespunzătoare unei “vetre de casă”- 1.200 m.p. Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare a valorii cu 70%, (valorile se înmulțesc cu 0,3).

III. ZONA C.

1.	STR. MECANIZATORILOR	ÎN TOTALITATE	8 Lei/mp
2.	STR. SALCÂMILOR	ÎN TOTALITATE	
3.	STR. CASTANILOR	ÎN TOTALITATE	
4.	STR. CÂMPULUI	ÎN TOTALITATE	
5.	STR. ALBINEI	ÎN TOTALITATE	
6.	STR. ROZELOR	ÎN TOTALITATE	
7.	STR. STADIONULUI	ÎN TOTALITATE	
8.	STR. VIILOR	ÎN TOTALITATE	
9.	STR. ZORILOR	ÎN TOTALITATE	
10.	STR. PRIMĂVERII	- de la nr.77 – până la ultimul număr fără soț - de la nr.34 – până la ultimul număr cu soț	

NOTĂ: valoarea din tabel se aplică suprafețelor de teren corespunzătoare unei “vetre de casă”- 1.200 m.p. Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare a valorii cu 70%, (valorile se înmulțesc cu 0,3).

SATE ARONDATE

1.	SAT PLOPU	7 Lei/mp
2.	SAT OPRIȘENEȘTI	
3.	SAT PERIȘORU	

1.	SAT TÎRLELE FILIU	3 Lei/mp
2.	SAT BERTEȘTI	

NOTĂ: valoarea din tabel se aplică suprafețelor de teren corespunzătoare unei “vetre de casă”- 1.200 m.p. Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare a valorii cu 70%, (valorile se înmulțesc cu 0,3).

13. PRETURI INFORMATIVE PENTRU MP PENTRU SPAȚII COMERCIALE

- 1. Spații comerciale situate la parterul blocurilor 800 Lei /mp**
- 2. Spații comerciale edificate independent – 900 Lei /mp**

EXPERTI EVALUATORI

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

14. PRETURI INFORMATIVE PENTRU TERENURI
INTRAVILANE situate în Circumscripția FĂUREI

NR. CRT.	DENUMIREA ZONEI	INDICE DE PREȚ Lei / mp
1	FĂUREI SATE ARONDATE	21 7
2	BORDEI VERDE SATE ARONDATE	10 7
3	CIREȘU SATE ARONDATE	8 5
4	DUDEȘTI SATE ARONDATE	8 3
5	GALBENU SATE ARONDATE	8 3
6	GRADIȘTEA SATE ARONDATE	7 3
7	JIRLĂU	8
8	MIRCEA VODĂ SATE ARONDATE	10 5
9	RACoviȚA SATE ARONDATE	7 3
10	SURDILA GĂISEANCA SATE ARONDATE	8 4
11	SURDILA GRECI SATE ARONDATE	8 4
12	ȘUȚEȘTI SATE ARONDATE	7 3
13	VIȘANI SATE ARONDATE	7 3
14	ULMU SATE ARONDATE	8 5
15	FILipeȘTI	7

NOTĂ: valorile din tabel se aplică suprafețelor de teren corespunzătoare unei „vetre de casă” - 1.200 m.p. Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare al valorii cu 70%, (valorile se înmulțesc cu 0,3).

EXPERTI EVALUATORI,

ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

**15.PRETURI INFORMATIVE PENTRU TERENURI
EXTRAVILANE** situate în Circumscripția FĂUREI

NR. CRT.	DENUMIREA ZONEI	INDICE DE PREȚ Lei / ha
1	FĂUREI	3.200
2	IANCA	2.800
3	BORDEI VERDE	2.400
4	CIREȘU	1.700
5	DUDEȘTI	2.100
6	GALBENU	2.100
7	GRADIȘTEA	1.700
8	JIRLĂU	2.100
9	MIRCEA VODĂ	2.400
10	RACoviȚA	1.700
11	SURDILA GĂISEANCA	2.400
12	SURDILA GRECI	2.400
13	ȘUȚEȘTI	1.700
14	VIȘANI	1.700
15	ULMU	1.700
16	FILIPeȘTI	2.100

EXPERTI EVALUATORI,
ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

16. PREȚ APARTAMENTE DIN ORAȘ ÎNSURĂȚEI
și alte comune aflate în circumscripția Judecătoriai Însurăței,
Jud. Brăila

Nr. crt.	Zona Amplasament	Garsoniere	Apartament 1 cam.	Apartament 2 cam.	Apartament 3 cam.	Apartament 4 cam.
1.	Str. Șc. Veche bl. B5	-	19.125	26.700	34.000	46.000
2.	Sos. Brailei și alte strazi	13.000	15.000	22.000	28.500	34.000
3.	Alte comune	-	4.900	6.000	7.600	9.500

EXPERTI EVALUATORI
ing. Ion Marcel
ing. Dinu Valerica

17. PREȚURI INFORMATIVE IMOBILE

Pentru unitate de suprafata din Circumscripția Judecătorei Însurăței
Jud. Brăila

Nr. crt.	Material de constructie Stare constructie	Paianta	Caramida
1.	Cladire noua	80 1.000 Lei -anexe	200 1.200 Lei -anexe
2.	Cladire veche	40 Dar nu mai puțin de 4.000 Lei / Locuinta 800 Lei -anexe	100 800 Lei -anexe

18 .EVALUARE PENTRU SPATII COMERCIALE –ÎNSURĂȚEI

1. Spatii comerciale situate la parterul blocurilor 700 Lei/mp
2. Spatii comerciale edificate independent 800 Lei/mp

EXPERTI EVALUATORI

ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

**19. PRETURI INFORMATIVE PENTRU TERENURI
INTRAVILANE** situate în circumscripția Judecătorei **Însurăței**

Nr. crt	Denumirea Zonei	Indice de preț Lei/mp
1.	ÎNSURĂȚEI	11
	Sate arondate	5
2.	BĂRĂGANU	11
	Sate arondate	5
3.	BERTEȘTII DE JOS	8
	Sate arondate	2,5
4.	CIOCILE	5
	Sate arondate	2,5
5.	ROȘIORI	8
	Sate arondate	2,5
6.	STĂNCUȚA	5
	Sate arondate	2,5
7.	TUFEȘTI	8
	Sate arondate	2,5
8.	VICTORIA	5
	Sate arondate	2,5
9.	VIZIRU	14
	Sate arondate	5
10.	ZĂVOAIA	8
	Sate arondate	2,5

EXPERTI EVALUATORI

ing.Ion Marcel
ing.Dinu Valerica

20. PRETURI INFORMATIVE PENTRU TERENURI

EXTRAVILANE

situate în circumscripția Judecătorei **Însurăței**,
Jud. Brăila

Nr. crt	Denumirea Zonei	Indice de preț Lei/ha
1.	ÎNSURĂȚEI	2.800
2.	BĂRĂGANUL	3.600
3.	BERTEȘTII DE JOS	1.700
4.	CIOCILE	2.500
5.	ROȘIORI	2.100
6.	STÂNCUȚA	2.100
7.	TUFEȘTI	2.100
8.	VICTORIA	2.100
9.	VIZIRU	2.800
10.	ZĂVOAIA	1.700

EXPERTI EVALUATORI

ing.Ion Marcel

ing.Dinu Valerica

**21.PRETURI INFORMATIVE PENTRU GRAJDURI SI ALTE
CONSTRUCTII AGRICOLE PE UNITATEA DE
SUPRAFTA , DIN MEDIUL RURAL (Lei/mp)**

Nr. crt.	Material de constructie Stare constructie	Paianta	Caramida
1.	Cladire noua	40	150
2.	Cladire veche	20	70