ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 360

din 25.06.2025

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

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

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

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

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

HOTARASTE:

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

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 2,4 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Industriei nr. 8, Bloc B3, sc.1, ap. 3, parter, proprietatea numiților Mărgineanu Maria, Mărgineanu Alexandru, Mărgineanu Mădălin și Căpreanu Vasilica, pentru intrare în legalitate construire și închidere balcon (nerespectare AC 62/01.04.1993), conform certificatului de urbanism nr. 1563/09.12.2024.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 318/29.05.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***0,87 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare, potrivit ***anexei nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 7,2 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Pietății nr. 30, bloc P2, sc.1, ap. 2, parter, proprietatea numiților Chirpac Stana, Toma Mariana, Karabulut Violeta - Anișoara și Brumă Georgiana, pentru intrare în legalitate construire și închidere balcon - nerespectare dimensiuni la AC nr. 1118/02.12.2013, conform certificatului de urbanism nr. 1476/20.11.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 318/29.05.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 3***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***1,87 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare, potrivit ***anexei nr. 4***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NICOLETA IVASCU

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

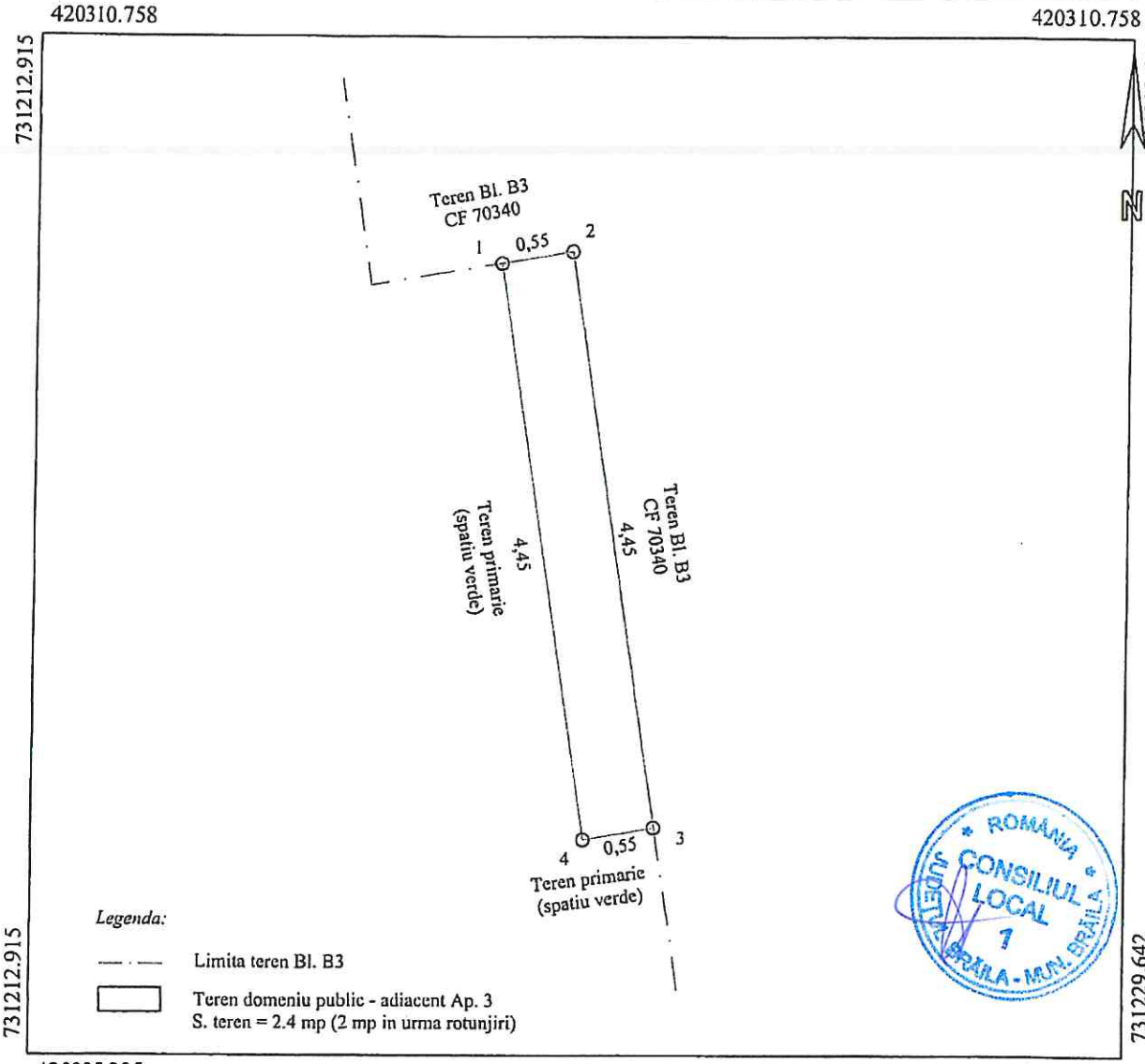
ANEXA NR 1 LA HCLM NR. 360/25.06.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

RGI 18487/10.03.2025

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
102000	2	Mun. Braila, Str. Industriei nr. 8, Bl. B3, sc. 1, et. parter, adiacent - Ap. 3.
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2	Teren domeniu public, adiacent Ap. 3 inscris in CF 70340-C1-U25 (pe teren se afla extinderea balconul Ap. 3)
TOTAL		2	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp
Suprafata din act a imobilului = 2 mp

Executant
Stamate Iulian PFA
Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067
Categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura
Data: 14.06.2025
STAMATE IULIAN
Semnat digital de STAMATE IULIAN Data: 2025.03.18 12:47:26 +02'00'

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Liliana Mihaela Sirghie
Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2025.03.18 13:24:03 +02'00'

ANEXA NR 2 LA HCL NR. 360/25.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila,str. Industriei,nr.8, bl.B3, sc.1, parter, adiacent ap.3

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I . INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	**Proprietate imobiliara – TEREN**
Localizare	**Braila,str. Industriei,nr.8, bl.B3, sc.1, parter, adiacent ap.3**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon**
Dreptul evaluat	**intregul drept de proprietate**
Proprietar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Evaluator	**Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782** **Trocan Cornel - leg.16781**
Beneficiar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Nr. raport	**37**
Data evaluarii	**16.05.2025**
Data raportului	**16.05.2025**
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** **"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar MUNICIPIUL BRAILA** ▪ [illegible] ▪ NCP 102000
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = 5.1033 lei**

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	51.00	260
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	2.04	10.41
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.17	0.87

Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

DATA

16.05.2025

SEMNATURA,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEŢUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

16.05.2025

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	***IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI***	<table><tr><td>**EVALUATOR**</td><td>**Trocan Corneliu-Alexandru**</td></tr><tr><td>**Legitimaţie ANEVAR**</td><td>Nr. 16782 valabilă 2025</td></tr><tr><td>**Adresa evaluatorului**</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>**Telefon mobil**</td><td>0745/632312</td></tr><tr><td>**e-mail**</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr><tr><td>**EVALUATOR**</td><td>**Trocan Cornel**</td></tr><tr><td>**Legitimaţie ANEVAR**</td><td>Nr. 16781 valabilă 2025</td></tr><tr><td>**Adresa evaluatorului**</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>**Telefon mobil**</td><td>0744/203204</td></tr><tr><td>**e-mail**</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr></table> - La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
B.	***IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI***	**Client:** MUNICIPIUL BRAILA **CUI: 4205670** **Utilizator:** MUNICIPIUL BRAILA **CUI: 4205670** Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
C.	***SCOPUL EVALUARII***	Raportul de evaluare a fost **solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon**
D.	***TIPUL VALORII***	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta ***valoarea de piata***. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel: **„(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** **"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**
E.	***DATA EVALUARII***	<table><tr><td>**Data evaluarii**</td><td>16.05.2025</td></tr><tr><td>**Data raportului**</td><td>16.05.2025</td></tr><tr><td>**Data inspectiei**</td><td>16.05.2025</td></tr></table>

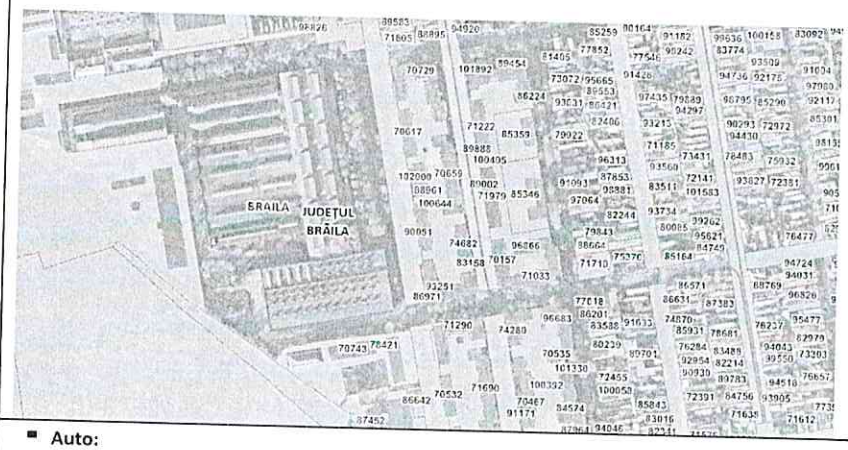
F.	***DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII***	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informațiile utilizate au fost: **A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:** - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților **B. Informații la care are acces evaluatorul** - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	***IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE***	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; -Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; -Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. **Ipoteze speciale :** - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 ***Standardele de evaluare SEV***, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐☐**SEV 100** – *Cadrul general (IVS – Cadru general)* ☐☐**SEV 101** – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)* ☐☐**SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* ☐☐**SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* ☐☐**SEV 230** – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)* ***Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:*** ☐☐**GEV 630** – *Evaluarea bunurilor imobile*
K.	***DESCRIEREA RAPORTULUI***	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona Brailita/Pisc

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - STR Industriei ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă in zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă in zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă in zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă in zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 2 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona str. Industriilor
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat in proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru ▪

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

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

EVALUAREA TERENULUI

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

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**
SUPRAFATA(MP)	2	427	14168	210
PRET DE VANZARE		22900		15400
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		53.63	50	73.33
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila,str. Industriei,nr.8, bl.B3, sc.1, parter, adiacent ap.3	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, Brailita, str. Targoviste
SUPRAFATA(MP)	2	427	14168	210
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
CONSTRUCTII	NU	CONSTRUCTIE APROX 60 MP STARE BUNA	NU	CONSTRUCTIE APROX 60 MP STARE BUNA

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	2	427	14168	210
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		53.62997658	50	73.33333333
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		2.681498829	2.5	3.666666667
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	*Braila,str. Industriei,nr.8, bl.B3, sc.1, parter, adiacent ap.3*	*Mun Braila, zona Brailita*	*Mun Braila, zona Brailita*	*Mun Braila, Brailita, str. Targoviste*
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
Cuantum ajustare(%)		0.00%		-26.87%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	-18.71818891
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	50.95
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	2	427	14168	210
Cuantum ajustare(%)		7.26%	7.26%	7.26%
Cuantum ajustare(euro/mp)		3.70	3.45	3.70
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%		0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	NU	CONSTRUCTIE APR	NU	CONSTRUCTIE APR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		7.26%	7.26%	7.26%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		3.70	3.45	3.70
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.65	50.95	54.65
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.65	50.95	54.65
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		3.70	3.45	-15.02
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		7.26%	7.26%	-19.61%
NUMAR AJUSTARI		2	1	1
VALOAREA DE PIATA	51 EURO/MP		0.00 EURO	

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

Ajustari:

(COMP1-COMP3)/COMP3

(COMP1-COMP2)/COMP2

AM CALCULAT VALOAREA CONSTRUCTIEI DE PE TEREN 13600 EURO ,PE CARE AM SCAZUT-O DIN VAL IMOBIL =>VAL TEREN

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

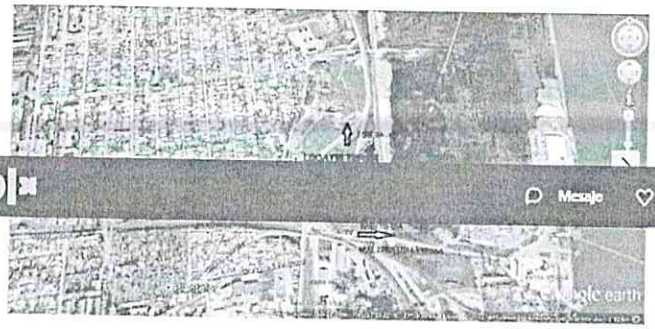
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi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

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	51.00	260
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	2.04	10.41
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.17	0.87

Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare



PRIVAT

Tiplip

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

LOCALITATE

Braila,
Braila

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 28 noiembrie 2024

Teren intravilan 14268 mp intrare dig Galati colt cu Str. M. Malaeru

50 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

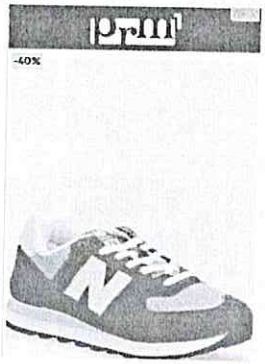
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila 14268 mp | Intravilan / Intravilan intravilan

DESCRIERE

Terenul se afla in Braila, cu suprafata de 14268 mp si se afla la intrarea in Braila de pe Digul dinspre Galati, intersectia cu Str. Mircea Malaeru, vis a vis de Caramidarie. Sunt prezente toate utilitatile.
Terenul este INTRAVILAN!
Se preteaza foarte bine pentru zona comerciala si zona locuite colective.
Are vedere foarte buna la Podul peste Dunare !!!

Publicitate

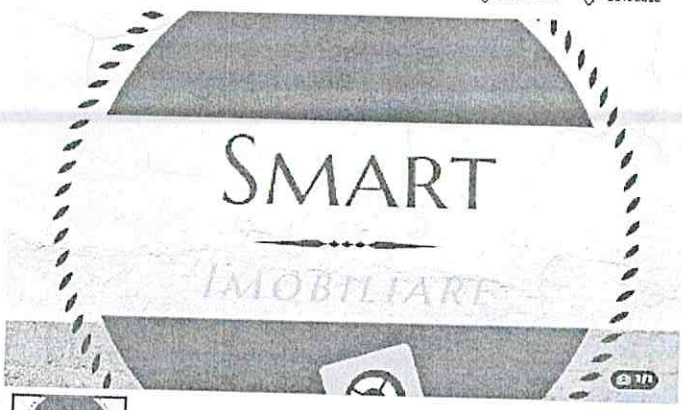


storia

Smart Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie Salvează



De vânzare teren arabil 427 mp deschidere 11 m

36 500 € 85 €/mp

1 Mai, Braila, Braila

Teren de vânzare

427 m²

Tip teren	Teren intravilan
Utilități	Toate utilitățile
Suprafață utilă	427 m²
Dimensiuni	Front stradal 11 m
Front	Front stradal
Tip acces	Drum asfaltat
Împrejmuire	Toate laturile
Mobilat	Nemobilat
Tip vânzător	Agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan arabil cu deschidere de 11 metri liniari și suprafață de 427 mp, situat în apropiere de canalul Șaitu Darie, oferind acces ușor la apă și posibilități de amenajare conform nevoilor dvs. Terenul este plan, cu utilități disponibile la limita de proprietate (curent electric și apă), ceea ce facilitează racordarea rapidă. Zona este liniștită, ideală pentru o locuință permanentă sau de vacanță, la doar câțiva kilometri de orașul Brăila. Documentație completă, fără sarcini. Ideal pentru cei care caută un loc liniștit, aproape de natură, dar și de facilități urbane.

Mai mult

Actualizat: 8.11.2024

Stroe Claudiu
Anunț agenție
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Informațiile colectate de către S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) sunt mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate

Publicitate

60.000 EUR

6.310 EUR

14.900 EUR

9.900 EUR

storia

CRISTIAN IMOBILIARE

Înapoi la listă

Distribuie Salvează

Brăila Casă 4 camere 2 băi Mobilată Teren: 5m front stradal

29 000 € 483 €/m²

Strada Tarabostes, Piaz, Brăila, Brăila

Estimează cota ta de RATĂ

Case de vânzare

60m² 4 camere

Detaliile clădirii

Parcela și împrejurimi

Descriere

Mai puțin

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vreau notificări

Harta

Hartă Satelit

Remus

Afișează numărul

Trimite mesajul

Publicitate

Anunț înregistrat

Publicitate

Publicitate

Contactează

Remus

Afișează numărul

Trimite mesajul

Nr. cerere	18487
Ziua	10
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187168443

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102000 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str INDUSTRIEI, Nr. 8, Bl. B3, Sc. 1, Et. parter, Ap. adiacent - Ap. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	102000	2	Teren imprejmuit; Teren domeniu public, adiacent Ap. 3 inscris in CF 70340-C1-U25 (pe teren se afla extinderea balconul Ap. 3)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18487 / 10/03/2025		
Act Administrativ nr. 4. HCLM nr. 252, din 29/05/2021 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. 5. HCLM nr. 745, din 27/12/2022 emis de CLM Braila+ Anexă; Act Administrativ nr. 2. Adresa nr. 26928, din 21/02/2025 emis de Primaria Mun. Braila; Act Administrativ nr. 6. HCLM nr. 395, din 31/07/2023 emis de CLM Braila+ Anexă;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE până la prezentarea Hot. de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRAILA**, CIF:4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării, 06-05-2025	Asistent Registrator, ALICE ROXANA MUSAT	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa și semnătura)*	*(parafa și semnătura)*

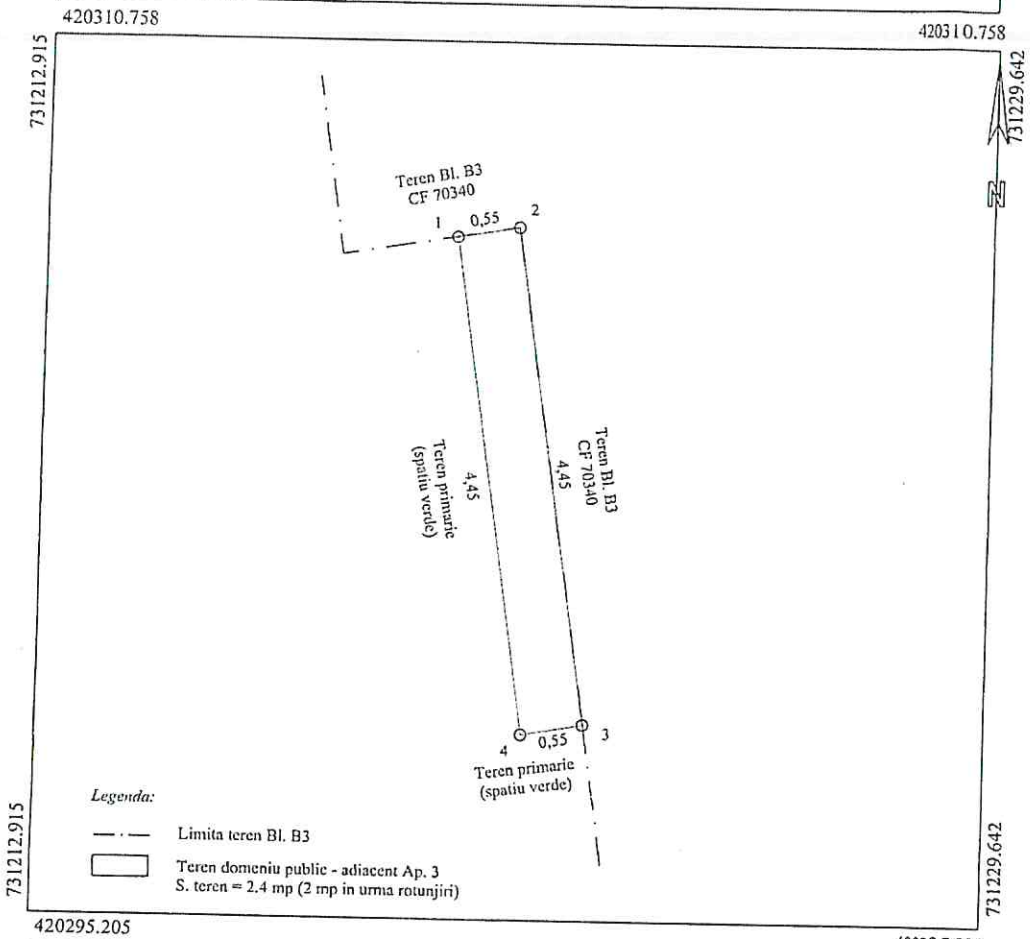
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

RGI 18487/10.03.2025

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
102000	2	Mun. Braila, Str. Industriei nr. 8, Bl. B3, sc. 1, et. parter, adiacent - Ap. 3.
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2	Teren domeniu public, adiacent Ap. 3 inscris in CF 70340-C1-U25 (pe teren se afla extinderea balconul Ap.3)
TOTAL		2	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp
Suprafata din act a imobilului = 2 mp

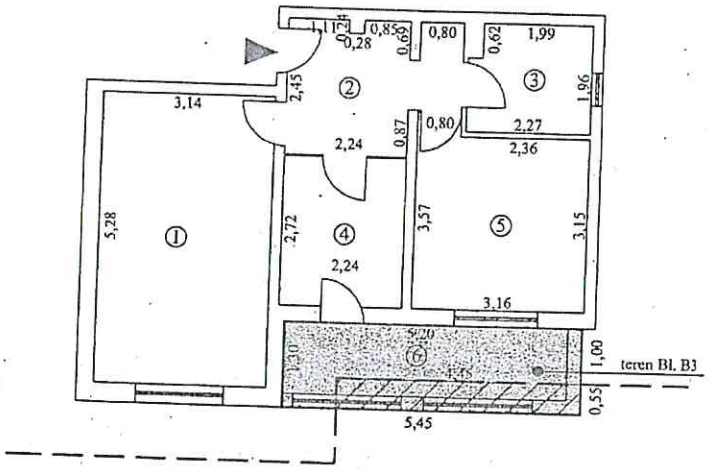
Executant	Inspector
Stamate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Data: 14.06.2025	Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura

SCARA 1: 100

70340-C1-U25

86897 din data 19-09-2024

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
1131		Mun. Braila, cart. Progresul, Str. Industriei nr. 8, Bl. B3, sc. 1, et. parter, ap. 3.	
Cartea Funciara colectiva nr.	70340-C1	U.A.T.	Braila
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



Legenda:

— — Limita teren Bl. B3

balcon edificat in anul 1993 fara acte (nu s-a respectat autorizatia de construire), avand Su = 6.8 mp, respectiv Sc = 8.4 mp din care: 6.0 mp pe terenul Bl. B3 si 2.4 mp pe teren domeniu public

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	Camera	16.6
2	Hol	6.8
3	Baie	4.3
4	Bucatarie	6.1
5	Camera	10.3
Suprafata Utila =		44.1
Suprafata Totala =		44.1
Dreptul de folosinta asupra terenului in cota indiviza de 2.62 % din terenul blocului.		

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA				Beneficiar: MARGINEANU MARIA MUN. BRAILA, STR. INDUSTRIEI, BL. B3, AP. 3	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: INTRARE IN LEGALITATE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON - NERESPECTARE A.C. NR. 62/1993	Faza: D.T.A.C.
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU				
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		Data: IAN. 2025	Titlu planse:	Planse nr.
DESENAT	pr.arh. PETROIU EUGEN				

ANEXA NR. 3 LA HCLM NR. 360/25.06.2025

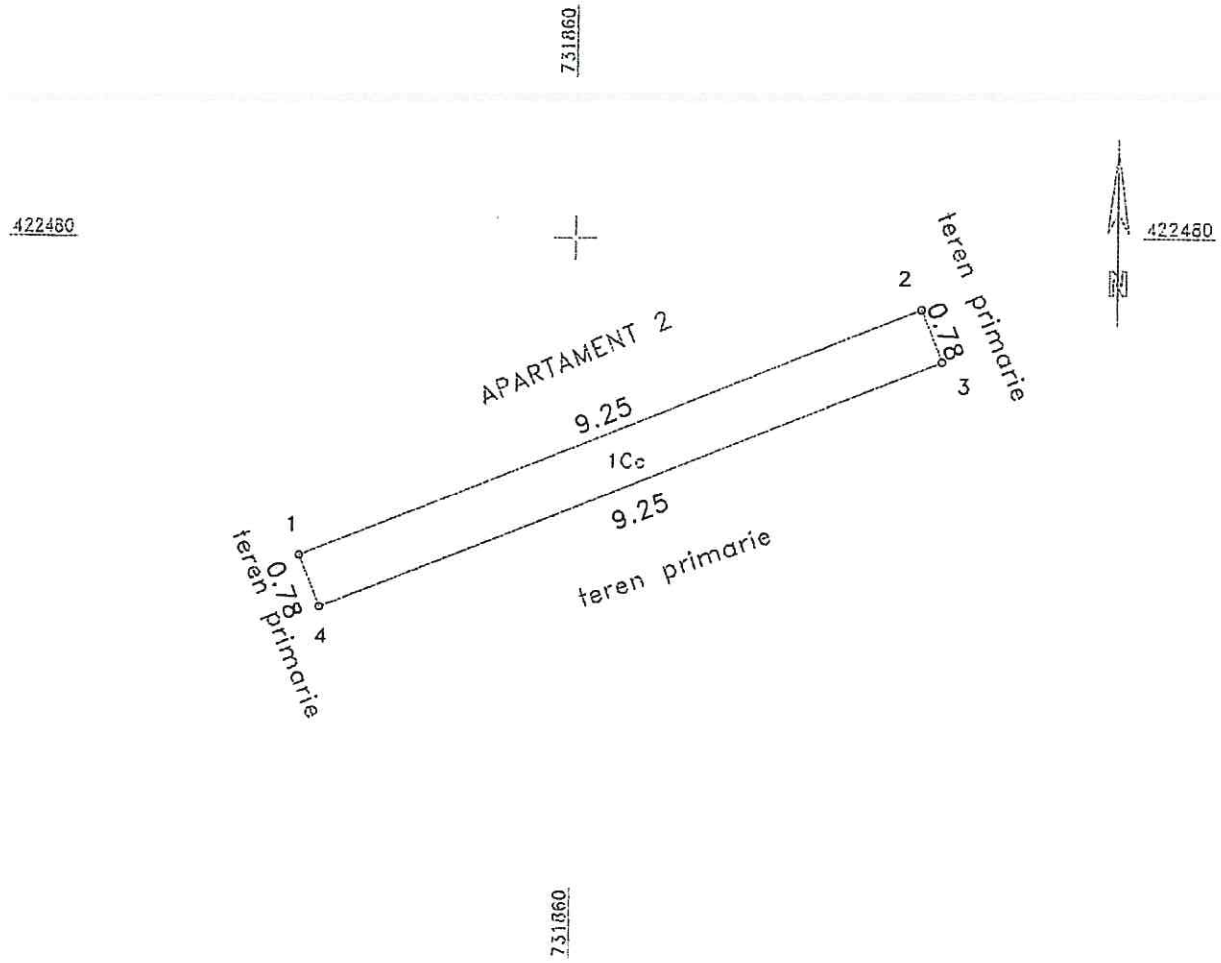
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

RGI 24574/2025

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
102033	7	Str. Pietatii, Nr. 30, Bl. P2, Sc. 1, parter, adiacent Ap. 2 Loc. Braila, Mun. Braila

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	Cc	7	Imobil imprejmuit Teren domeniul public Mun. Braila
Total		7	

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol(mp)	Menţiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp
Suprafata din act = 7 mp

Executant PFA STOIAN VASILE
Cat. B, Aut. RODPI-F-0122/2018

STOIAN VASILE Digitally signed by STOIAN VASILE Date: 2025.05.26 12:39:42 +02'00'

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura
Data Martie 2025

Inspector

Conform introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

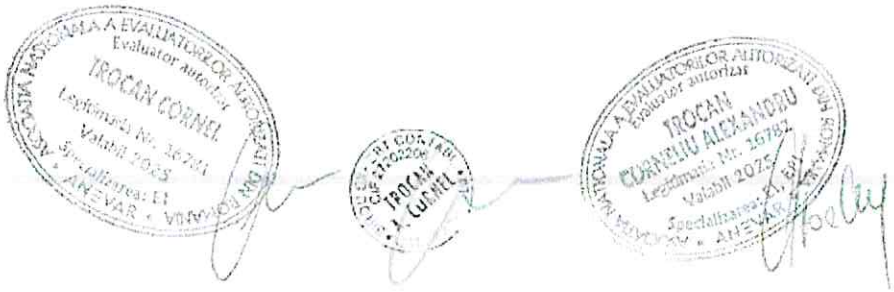
Semnatura
Data .....

Gheorghiu Violeta

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ANEXA NR. 5

LA HCLM NR. 360/25.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila,str. Pietatii,nr.30, bl.P2, sc.1, parter, adiacent ap.2

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I . INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	**Proprietate imobiliara – TEREN**
Localizare	**Braila,str. Pietatii,nr.30, bl.P2, sc.1, parter, adiacent ap.2**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon**
Dreptul evaluat	**intregul drept de proprietate**
Proprietar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Evaluator	**Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782** **Trocan Cornel - leg.16781**
Beneficiar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Nr. raport	**36**
Data evaluarii	**16.05.2025**
Data raportului	**16.05.2025**
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** **"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar MUNICIPIUL BRAILA** ▪ [illegible] ▪ NCP 102033
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = 5.1033 lei**

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	561
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.45
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.87

Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

DATA

16.05.2025

SEMNATURA,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

16.05.2025

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	**Trocan Corneliu-Alexandru**
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
Telefon mobil	0745/632312
e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
EVALUATOR	**Trocan Cornel**
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
Telefon mobil	0744/203204
e-mail	trocan_cornel@yahoo.com

- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Client: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

C. SCOPUL EVALUARII

Raportul de evaluare a fost **solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon**

D. TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta ***valoarea de piata***.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel:
„(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":
"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

E. DATA EVALUARII

Data evaluarii	**16.05.2025**
Data raportului	**16.05.2025**
Data inspectiei	**16.05.2025**

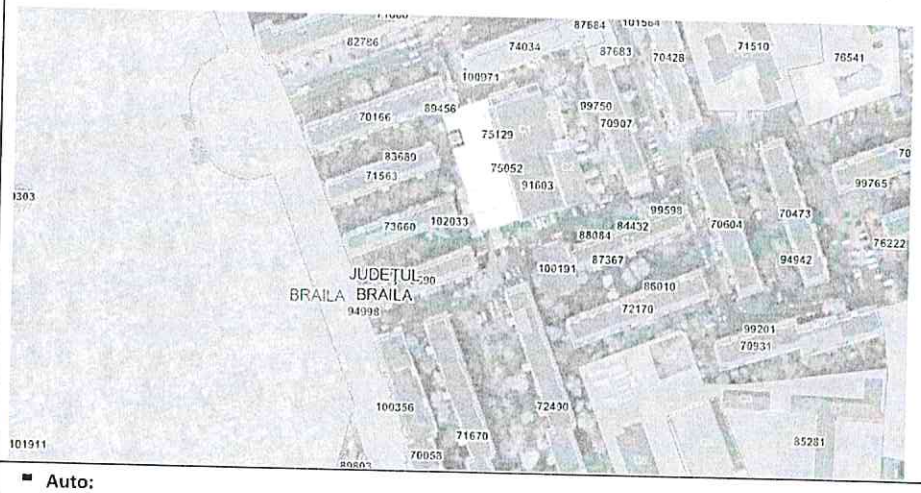
F.	***DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII***	Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării. Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:** - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale clădirii. - Suprafaţele construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate - Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	***IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE***	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; -Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. **Ipoteze speciale :** - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 ***Standardele de evaluare SEV***, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ **SEV 100** – *Cadrul general (IVS – Cadru general)* ☐ **SEV 101** – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)* ☐ **SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* ☐ **SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* ☐ **SEV 230** – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)* ***Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:*** ☐ **GEV 630** – *Evaluarea bunurilor imobile*
K.	***DESCRIEREA RAPORTULUI***	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona cart.Lacul Dulce /Hipodrom

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - STR Pietatii ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă in zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă in zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă in zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă in zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 7 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona str. Pietatii
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat in proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru ▪

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

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

EVALUAREA TERENULUI

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

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	Comp4
SUPRAFATA(MP)	7	477	374	210	292
PRET DE VANZARE		67000	82280	24990	49000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila,str. Pietatii,nr.30, bl.P2, sc.1, parter, adiacent ap.2	Mun Braila,zona centrala/Scolilor	Mun Braila,zona centrala	Mun Braila,zona centrala/Obor	Mun Braila,zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	7	477	374	210	292
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	7	477	374	210	292
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	15.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		14.05	22.00	11.90	25.17
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	*Braila,str. Pietatii,nr.30, bl.P2, sc.1, parter, adiacent ap.2*	*Mun Braila,zona centrala/Scolilor*	*Mun Braila,zona centrala*	*Mun Braila,zona centrala/Obor*	*Mun Braila,zona centrala/1 Mai*
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	-36.15%	18.03%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	-71.58	19.32	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	126.42	126.42	142.64
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	7	477	374	210	292
Cuantum ajustare(%)		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19	124.34
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19	124.34
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-16.22	-55.37	35.54	-18.30
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-12.83%	-23.32%	30.87%	-12.83%
NUMAR AJUSTARI		3	3	5	4
VALOAREA DE PIATA	110 EURO/MP		770 EURO		LEI/MP

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

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE:(COMP1- COMP2)COMP2 ; (COMP1- COMP3)COMP3 ;

AJUSTARI SUPRAFATA:(COMP3- COMP4)COMP3

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

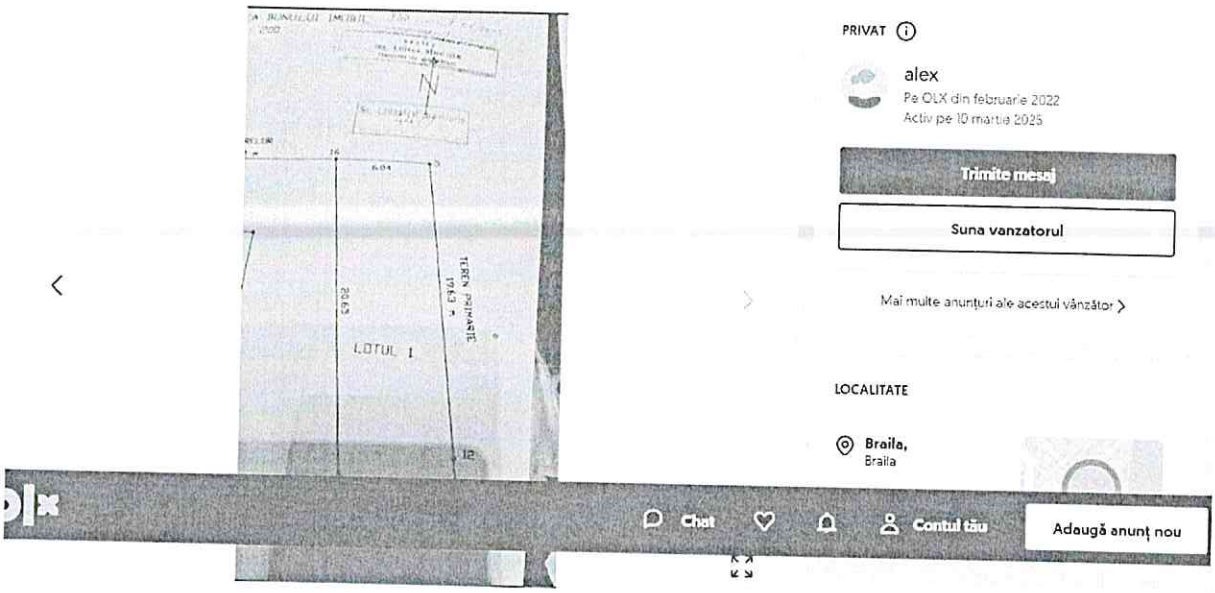
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi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

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	561
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.45
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.87

Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare



Postat 10 aprilie 2025

Teren ultracentral,spate BCR

19 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 121 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 121 m,ultracentral,zona faleza in spatele BCR, str.Vapoarelor nr 20,liber de sarcini

PRIVAT

alex
Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 10 martie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Braila,
Braila

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central, Brăila - Vezi Harta

140.46 €/mp

67.000 €

Rate de la 1.485 RON/lună simulează credit

Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsiri imobiliare

Adaugă anunț | Cont nou | Intră în cont

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €

Central, Brăila - Vezi Harta

Salvează | 0743 ... ... Vezi tot numărul

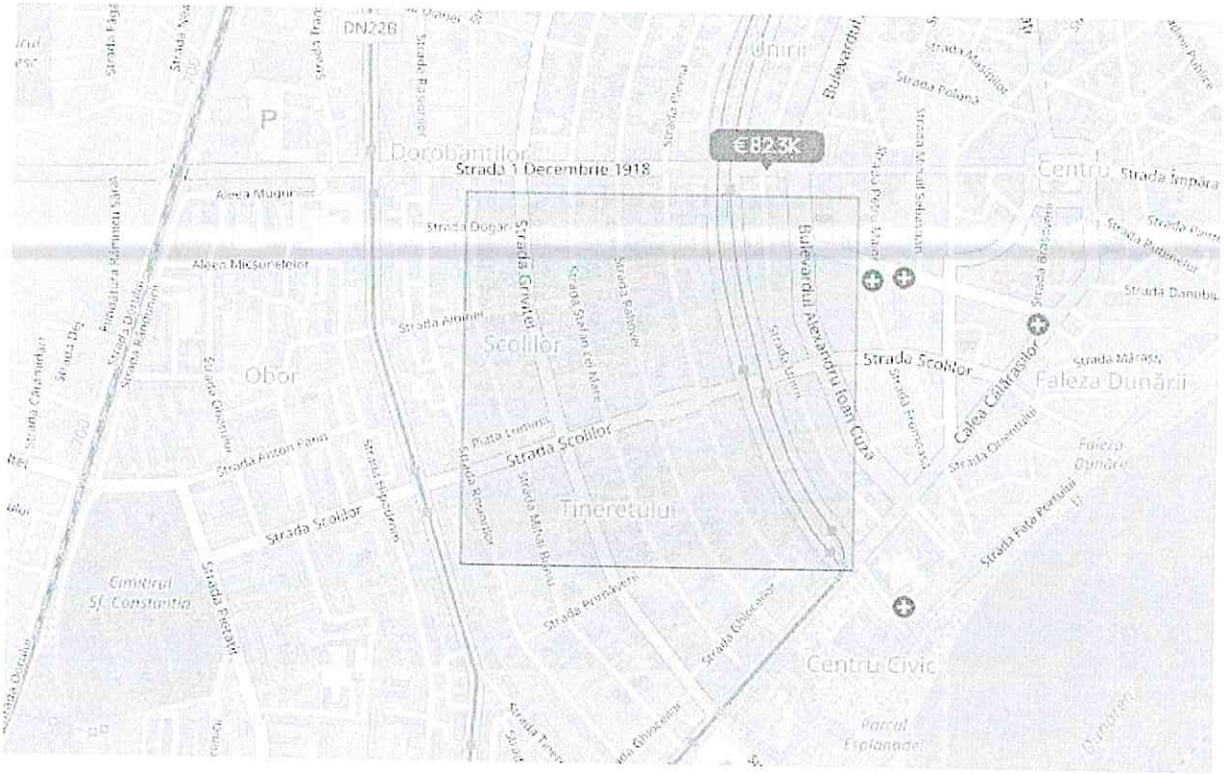
Vezi Hartă

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

Activează Notificările

Descriere

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.


DN22B
Dorobanților
Strada 1 Decembrie 1918
Obor
Școlilor
Tineretului
Centru
Centru Civic
Faleza Dunării
Strada Școlilor
Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Calea Călărașilor
Strada Ștefan cel Mare
Strada Grivița
Strada Mihai Bravu
Strada Ghiocelor
Strada Fata Pertului
Cimitirul Sf. Constantin
Parcul Esplanadei
Strada Dogari
Strada Albinei
Strada Școlilor
Strada Arizonei Fanei
Strada Scolilor
Strada Danubiu

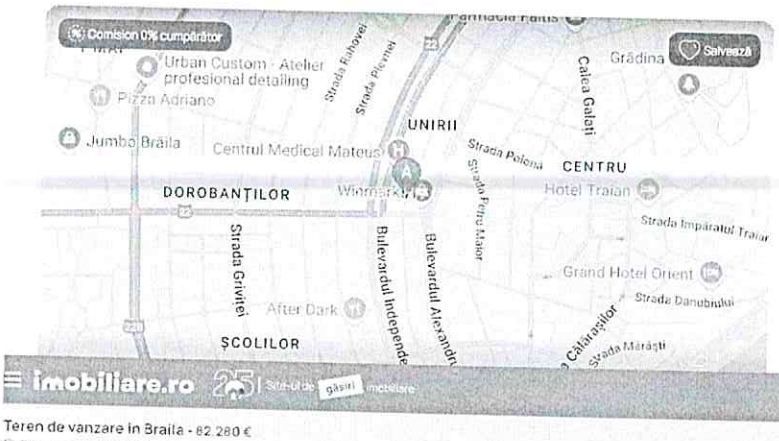
Teren de vanzare in Braila

Centrul, Braila - Vezi harta

220 € / mp

82.280 €

Rate de la 1.824 RON/lună · simulează credit



PARASCHIV GETA

Proprietar

0722 ... ...

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

imobiliare.ro

Adaugă anunț · Contribuie · Intră în cont

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

Centrul, Braila - Vezi harta

Salvează · 0722 ... ... Vezi tot numărul

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

Activează Notificările

Descriere

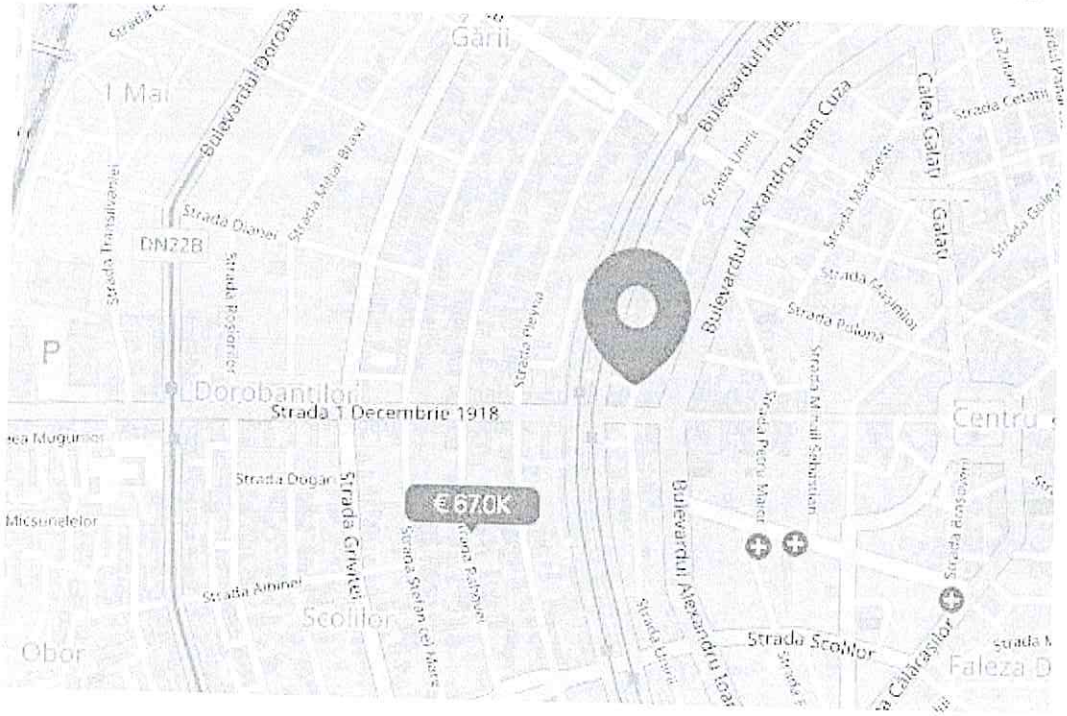
374 mp de teren aplanat pe colț cu dublă deschidere

Specificații

ID anunț: xVAC034NT

Actualizat în: 24.04.2025

Suprafață teren:	374 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	45 m



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Eur

Setează o reamintire

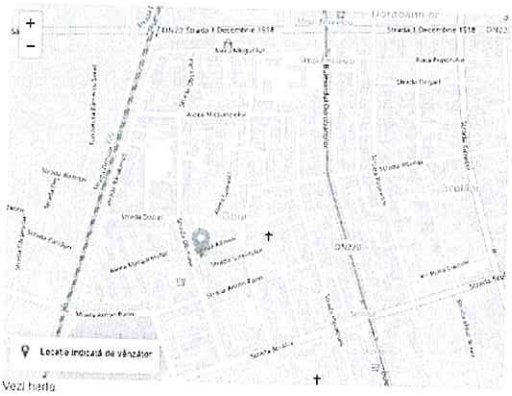
Detalii

Preț / m²:	119 €	**Suprafață utilă**	210 m²
Clasificare teren:	Intravilan	**Tip terenuri**	Constructii

Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de constructii zona Centrala * Suprafata 210 mp * Deschidere 10 m * Apa trasa pe teren * Posibilitati gaze, canalizare si curent electric * Acte la zi CRS4698 ID 19445 amp;02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici

Hartă



Vezi harta

Salvează Distribuie

24.990 €

Contactează vanzatorul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 14.04.2025 Actualizat pe: 01.05.2025

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

67.000 EUR

1/1

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	477
Front stradal (metri)	9	Utilități	Nu

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

MUSTAȚĂ IMOBILIARE

Florin Mustata

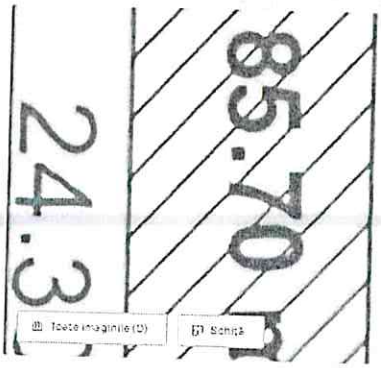
07xx - ARĂTĂ

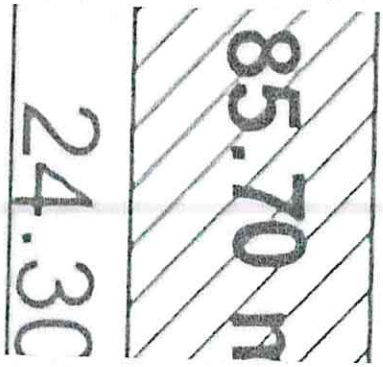
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Înapoi

Distribuie Salvează





Teren zona Bariera , sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Publicitate

Teren de vânzare

292m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	
Suprafață utilă:	292 m²
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	
Media:	
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Agentia imobiliara Expert va propune spre cumparare teren situat pe zona Barliera in apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren :

Sup 292.4 mp / lot

Deschidere 12 ml

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va asteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobantilor nr.35 Bl.B5 parter sau sunați la numarul de telefon din anunț

Mai puțin

ID: 92455816

Raportează

laurentiu

Expert imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

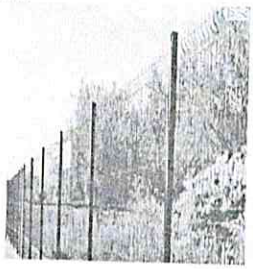
Prin trimiterea acestui mesaj, SC OLX Online Services S.R.L. își va... mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

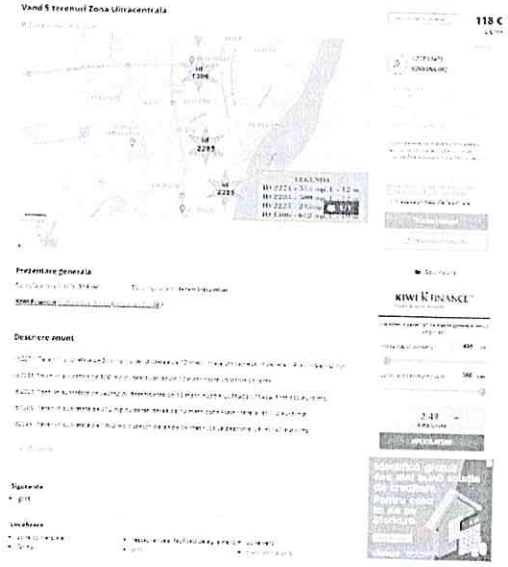
Containere de Locuit

Publicitate



55 000 €
KIWI FINANCE

Comp


118 €
KIWI FINANCE

20 999 €
KIWI FINANCE
Credit ipotecar, caut proprietari

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

ANCPI

Nr. cerere	24574
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
1001878 31757

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102033 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str PIETATII, Nr. 30, Bl. P2, Sc. 1, Et. PARTER, Ap. ADIACENT AP.2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	102033	7	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
24574 / 26/03/2025		
Act Administrativ nr. 11939, din 03/03/2025 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 252, din 28/05/2021 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 277, din 29/05/2024 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRAILA**, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

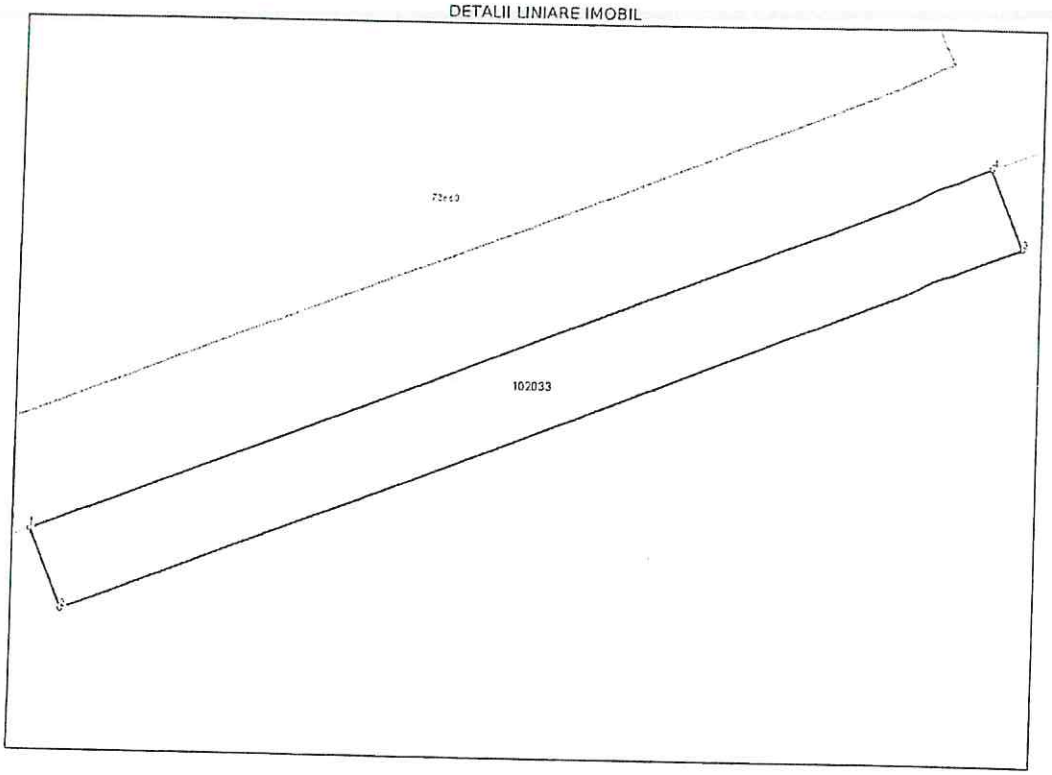
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
102033	7	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	0.78
2	3	9.25
3	4	0.78
4	1	9.25

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
16-04-2025	ALINA DUMITRU	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

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

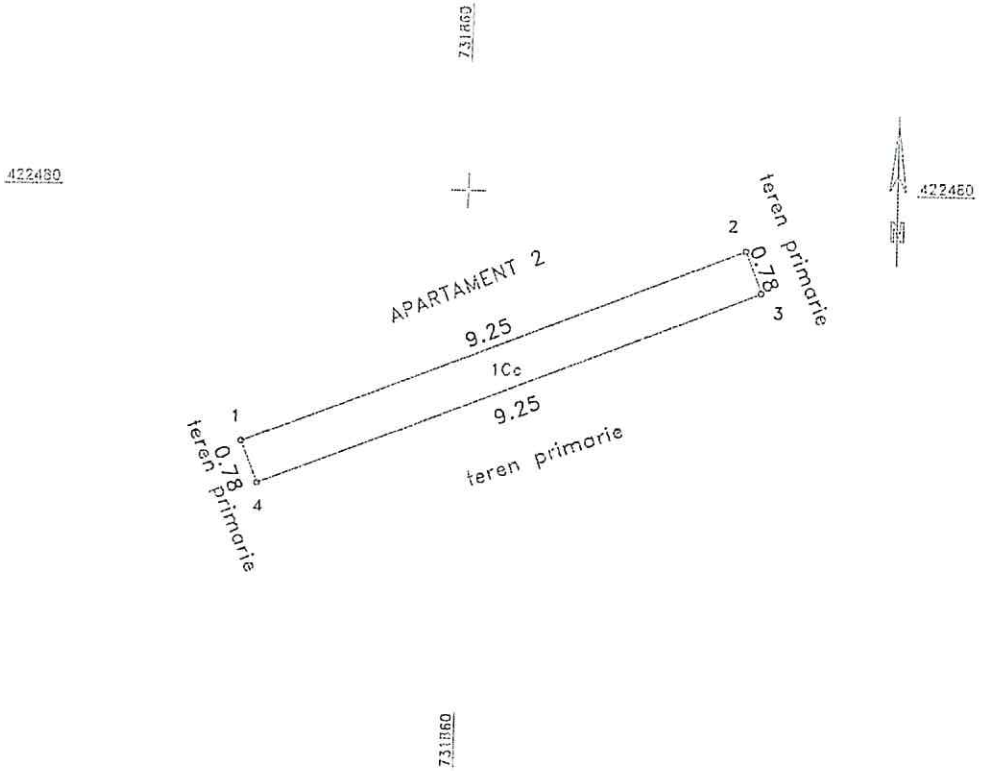
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

RGI 24574/2025

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
102033	7	Str. Pietatii, Nr. 30, Bl. P2, Sc. 1, parter, adiacent Ap. 2 Loc. Braila, Mun. Braila

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	Cc	7	Imobil imprejmuit Teren domeniul public Mun. Braila
Total		7	

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol(mp)	Menţiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp
Suprafata din act = 7 mp

Executant PFA STOIAN VASILE
Cat. B, Aut. RO/BR/ [illegible]

STOIAN VASILE
Digitally signed by STOIAN VASILE
Date: 2025.03.26 12:39:42 +02'00'

Confirm executarea masuratorilor la teren, concludenta intocmirii documentatiei cadastrale si corespunderea datelor cu realitatea din teren.

Semnatura
Data Martie 2025

Inspector

Conform introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura
Data .....

Gheorghiu Violeta

Semnătură electronică de Gheorghiu Violeta
Data: 2025.04.01 13:20:33 +03'00'

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila
Adresa: LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.cerere	24574
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL BRAILA
Domiciliul Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Bdul INDEPENDENTEI, Nr. 1

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **24574** din data **26-03-2025**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepţia documentaţiei cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentaţia depusă spre recepţie, s-a constatat că identificarea şi localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare şi in consecinţă, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidenţa OCPI BRAILA cu numărul cadastral

1) **102033**, Loc. Braila, Str PIETATII, Nr. 30, Bl. P2, Sc. 1, Et. PARTER, Ap. ADIACENT AP.2, Jud. Braila, UAT Brăila, , in suprafaţă măsurată de 7 mp şi suprafaţă din acte 7 mp,

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 01-04-2025.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
VIOLETA GHEORGHIU

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7			
	TOTAL:		7			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.78
2	3	9.25
3	4	0.78
4	1	9.25

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

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 01-04-2025
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

VIOLETA GHEORGHIU