

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 432

din 30.07.2025

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, înregistrat sub nr. 473642/24.07.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 469040/22.07.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 487113/29.07.2025 și nr. 487119/29.07.2025;

Prin raportare la prevederile cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2, referitoare la definirea dreptului de execuție a lucrărilor de construcții;

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, 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) și (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 suprafață de 7,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mihail Kogălniceanu nr. 9C, Bloc Neptun, sc.1, ap. 4, parter, proprietatea [REDACTED] pentru intrare în legalitate construire și închidere balcon (recompartimentare apartament, prin nerespectare AC 1324/30.11.2009), conform certificatului de urbanism nr. 820/16.07.2024.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 359/25.06.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,68 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 11,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Octav Doicescu nr. 8, Bloc B10, sc.1, ap.1, parter, proprietatea [REDACTED], pentru intrare în legalitate construire și închidere balcon, conform certificatului de urbanism nr. 700/06.06.2024, cu valabilitate până la 05.06.2026.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 359/25.06.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,85 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Unirii, Bloc Turn, adiacent apartament spațiu comercial, parter și etaj 1, proprietatea [REDACTED] pentru recompartimentare interioară spațiu comercial, modificări goluri fațade și creare accese multiple – intrare în legalitate, conform certificatului de urbanism nr. 167/21.02.2025, cu valabilitate până la 20.02.2026.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 359/25.06.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,87 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Abrud nr. 1, Bloc R2, sc. 3, ap. 4, parter, încheiat între Municipiul Brăila și Asociația de Proprietari nr. 556, reprezentată de [REDACTED] pentru construire rampă pentru persoane cu handicap – construcție provizorie, conform certificatului de urbanism nr.1553/09.12.2024, cu valabilitate până la 08.12.2025.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 4 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 359/25.06.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 7**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,32 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 8**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU JANTEA - CRICAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 432/30.07.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa Nr. 16

Scara 1:100

18486 din data 10-03-2025

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
101987	7	Mun. Braila, Str. Mihail Kogalniceanu nr. 9C, Bl. Neptun, sc. 1, parter, adjacent Ap. 4.
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA

424940.73

424940.73

732231.07

73249.57

73249.57

424926.13

Legenda:

Limita teren bloc Neptun inscris in CF 72633

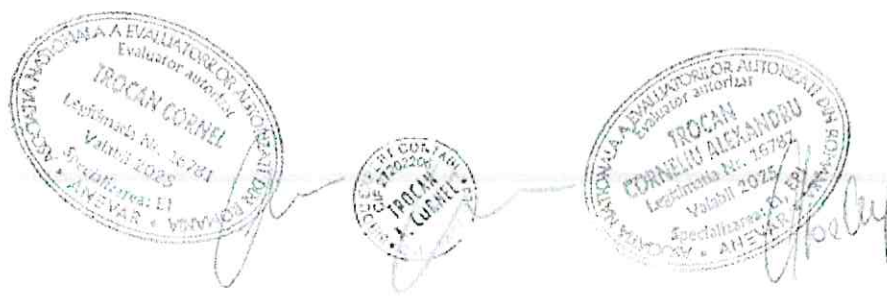
Bloc Neptun



424926.13

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	7	Teren domeniu public, adjacent Ap. 4 (pe teren se afla parte din balcon Ap. 4 (45.21 %), ce va fi inscris in CF 72633-CI-U66, dupa intrarea in legalitate)
TOTAL		7	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp			
Suprafata din act a imobilului = 7 mp			
Executant Stamate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categorie B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si		Inspector Confirm atribuirea nr. nr. cadstral si introducerea imobilului in Carmen Vlas Data: 2025.03.11 13:05:34 +02'00'	

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 432/30.07.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Str. Mihail Kogalniceanu, nr.9C, bloc Neptun, sc.
1, adiacent ap.4

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. Mihail Kogalniceanu, nr.9C, bloc Neptun, sc. 1, adiacent ap.4
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	43
Data evaluarii	12.06.2025
Data raportului	12.06.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪  ▪ NCP 101987
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei puse la dispoziție de către Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0291lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	100.00	503
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.00	20
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.33	1.68

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

DATA

12.06.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și 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 și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

12.06.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and their corresponding handwritten signatures. The first seal on the left is for TROCAN CORNEL, Legitimare Nr. 16781, Valabil 2025, Specialitatea: EI. The middle seal is for TROCAN A. CORNEL. The third seal on the right is for TROCAN CORNELIU ALEXANDRU, Legitimare Nr. 16782, Valabil 2025, Specialitatea: EI. Each seal is accompanied by a handwritten signature in blue ink.

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>Legitimatie 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></table> <table><tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr><tr><td>Legitimatie 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	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru	Legitimatie 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	Legitimatie 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
EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru																					
Legitimatie 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																					
Legitimatie 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																					
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	<table><tr><td>Client:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670</td></tr><tr><td>Utilizator:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670</td></tr></table> Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piața</u>; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670	Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670																
Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670																					
Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670																					
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 <u>valoarea de piata</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,																				

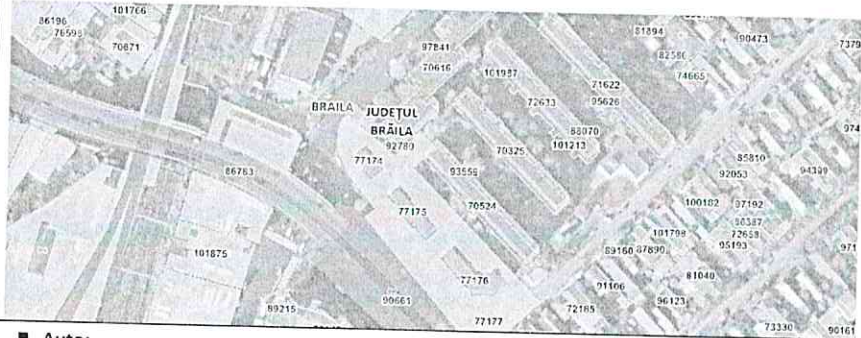
		după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	12.06.2025
		Data raportului	12.06.2025
		Data inspecției	12.06.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au 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 inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă 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. - Suprafațele 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 în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate 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 și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezența 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 așa 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. Ipoze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. 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 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, 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 proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Mihail Kogalniceanu

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - Str. Mihail Kogalniceanu - Magistrale metrou: NU - Calitatea rețelilor 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 în zona - Rețea urbana de apă: existentă în zona - Rețea urbana de termoficare: inexistentă - Rețea urbana de gaze: existentă în zona - Rețea urbana de canalizare: existentă în zona - Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în 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 Municipiului Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid și 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 PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. Mihail Kogalniceanu
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIETEI (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 piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii sigure privind tranzactii si/sau oferte recente sigure.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților 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 utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piața
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

Pentru estimarea chiriei/redevenței, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	7	280	253	480
PRET DE VANZARE				
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		150	170	125
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. Mihail Kogalniceanu, nr.9C, bloc Neptun, sc. 1, adiacent ap.4	Mun Braila, zona Piata Saraca	Mun Braila, zona Islaz	Mun Braila, zona Islaz
SUPRAFATA(MP)	7	280	253	480
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
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	7	280	253	480
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		150	170	125
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		15	17	12.5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		135.00	153.00	112.50
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)		135.00	153.00	112.50
RESTRICII 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)		135.00	153.00	112.50
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)		135.00	153.00	112.50
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)		135.00	153.00	112.50
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)		135.00	153.00	112.50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Braila, Str. Mihail Kogalniceanu, nr.9C, bloc Neptun, sc. 1, adiacent ap.4	Mun Braila, zona Piata Saraca	Mun Braila, zona Islaz	Mun Braila, zona Islaz
Comparativ cu subiectul		SUPERIOR	SUPERIOR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)			0.00%	-11.81%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	-13.28740157
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		135.00	153.00	99.21
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	7	280	253	480
Cuantum ajustare(%)		-16.67%	-16.67%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-22.50	-25.5051	0
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, TOTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	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
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-16.67%	-16.67%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-22.50	-25.51	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		112.50	127.49	99.21
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)		112.50	127.49	99.21
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-22.50	-25.51	-13.29
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-16.67%	-16.67%	-11.81%
NUMAR AJUSTARI	1	1	1	1
VALOAREA DE PIATA	100 EURO/MP	700.00 EURO		

Conform G3206/an.50, selectarea concluziei asupra valorii este de proprietate care este cea mai apropiata dupa Reg. Juridic si economic de prop. Imob subiect si asupra car. s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute:

Ajustari:

Suprafata: (comp3-comp1)/comp1

Localizare: (comp3-comp2)/comp2

	EURO	LEI
VALOAREA DE PIATA(/MP)	100.00	503
VALOAREA CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.00	20
VALOAREA CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.33	1.68

Valoarea chiriei este calculata pe baza a ratei de ocupare de 25% si a pretului de vanzare

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA (/MP)	100.00	503
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.00	20
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.33	1.68

Valoarea minima a chiriei este calculata astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare

[< Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



De vânzare Teren cu casa demolabilă zona Istaz

43 000 €

170 €/m²

[1 Mai, Braila, Braila](#)

Publicitate
Anunț publicitar în cadrul

Teren de vânzare

N 253m²

Tip teren:	1345 Informații
Localizare:	1345 Informații
Suprafață utilă:	254 m ²
Dimensiuni:	1345 Informații
Gard:	1345 Informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	1345 Informații
Media:	☐ electricitate ☐ apă curentă ☐ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vânzare Teren cu casa demolabilă zona Istaz 253,70 mp. deschis de 3,58 m la strada iar apoi de 12,54 m. ca și utilități are apă, lumină și canalizare, anele sunt la strada.



Corina

TRH Imobiliare

[Ațișează 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!

Administrația acceptă datele este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Garda) [mai mult](#)

Trăiește mai bine!

Publicitate



Mercedes-Benz GLC

300e 4MATIC AMG Line

2020 • 59.245 KM • Hybrid Plug-In

43.950€ TVA Excluziv

VIZI STOC

Publicitate



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

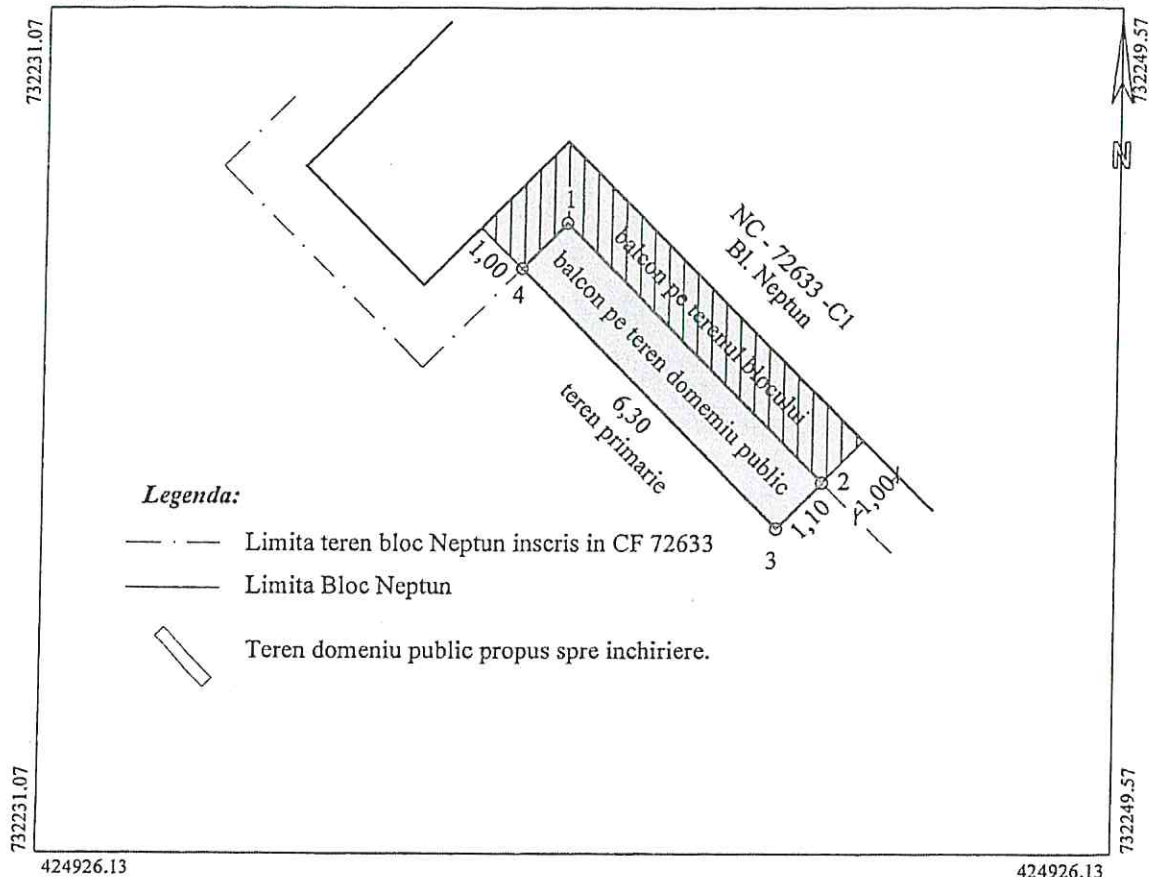
ANEXA nr. 10

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
	7	Mun. Braila, Str. Mihail Kogalniceanu nr. 9C, Bl. Neptun, parter, adjacent Ap. 4.
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	

424940.73

424940.73



424926.13

424926.13

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7	Pe teren se afla extinderea apartamentului nr. 4 (Balcon), edificat fara respectarea autorizatiei de construire.
TOTAL		7	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp			
Executant Stamate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categorie B Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale corespondenta acestuia cu realitatea din teren Semnatura Data: 05.06.2024		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura	

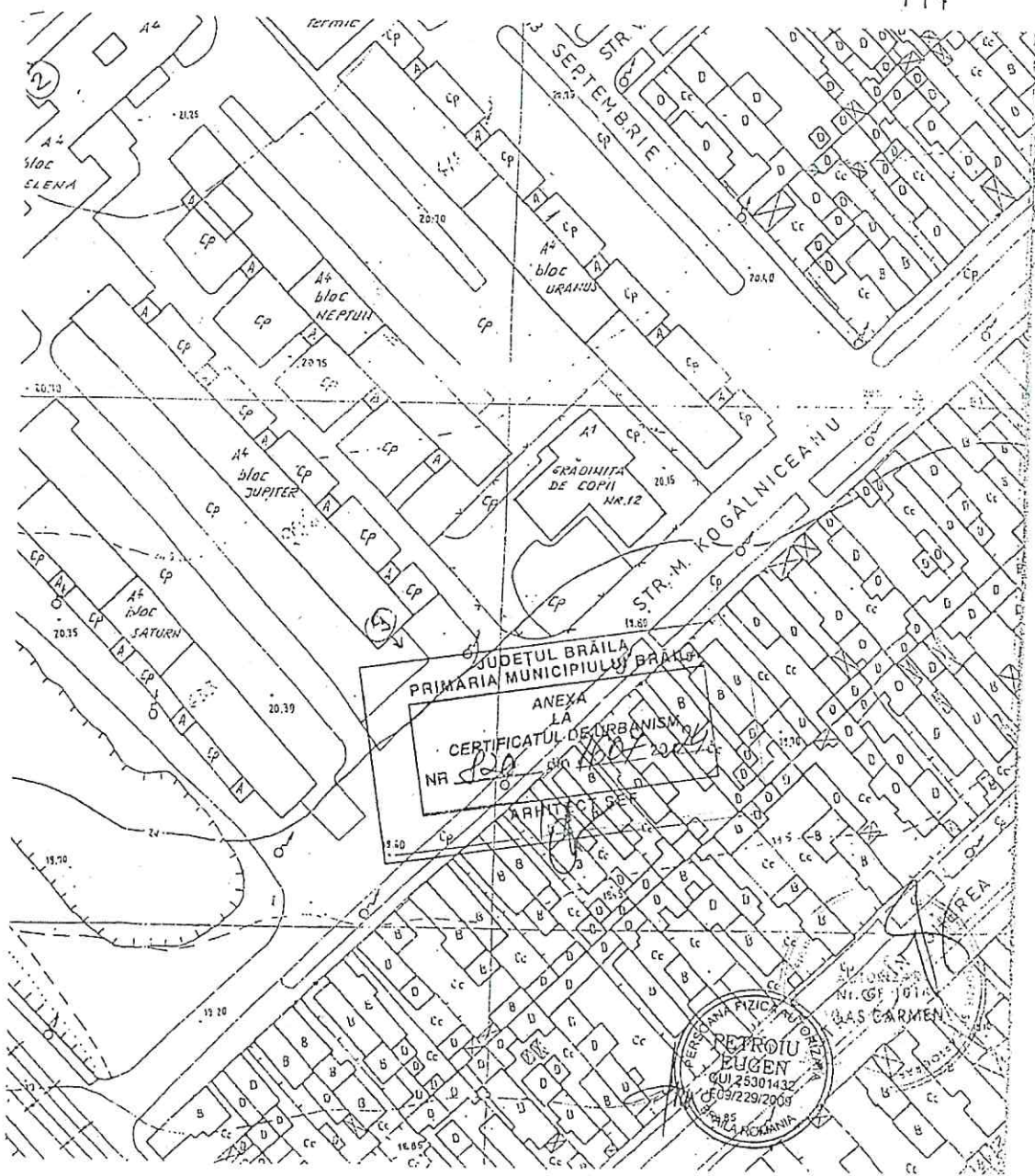
5044 01.11.99

1224

PLAN AMPLASAMENT

scara 1: 1000

Imobil mun. Brăila, str.Mihai Kogălniceanu nr.9C, bl.Neptun, sc.1, parter, ap.4- jud.Brăila
Suprafața utilă = 30.97mp(real măsurat)





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101987 Brăila

Nr. cerere 37643
Ziua 14
Luna 05
Anul 2025

Cod verificare

100189294545



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str MIHAIL KOGALNICEANU, Nr. 9C, BI. NEPTUN, Sc. 1, Et. parter,
Ap. adiacent - Ap. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101987	7	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18486 / 10/03/2025 Act Administrativ nr. HCLM nr. 325, din 30/09/2011 emis de CLM Braila+anexa; Act Administrativ nr. Adresa nr. 10872, din 20/02/2025 emis de Primaria Mun. Braila;	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, pana la prezentarea Hotararii de Guvern privind bunurile apartinand domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, -domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

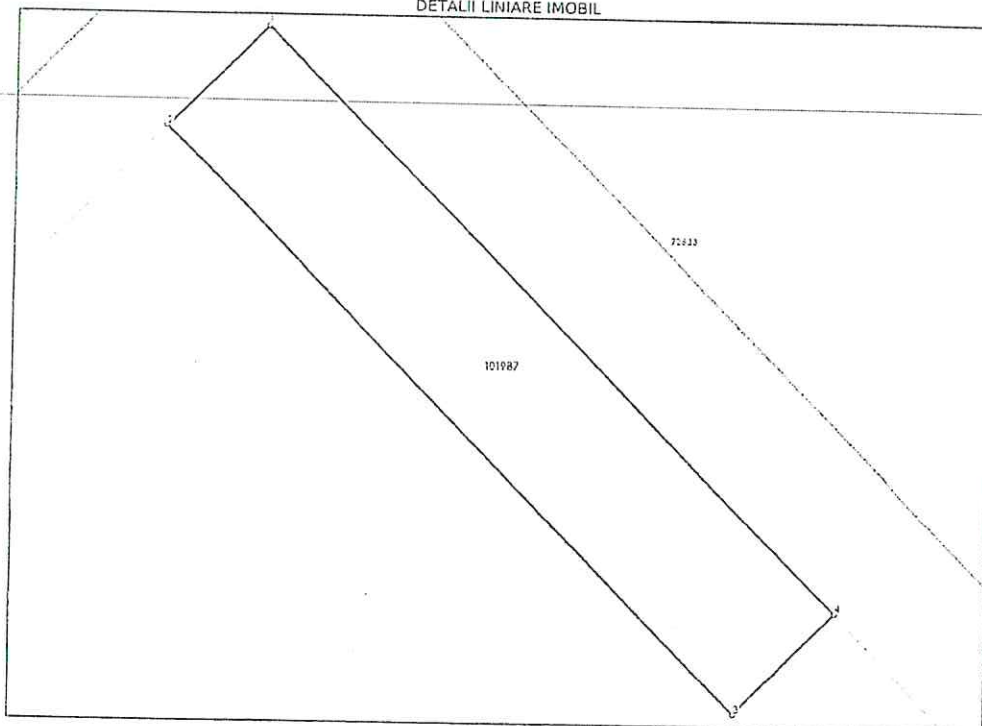
Inscrieri privind dezmembraimintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101987	7	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.1
2	3	6.299
3	4	1.1
4	1	6.299

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 101987 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăi

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

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

Data și ora generării,

14/05/2025, 10:55

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>

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

Pagina 3 din 3

Extrase pot fi informate online la adresa epay.ancpi.ro

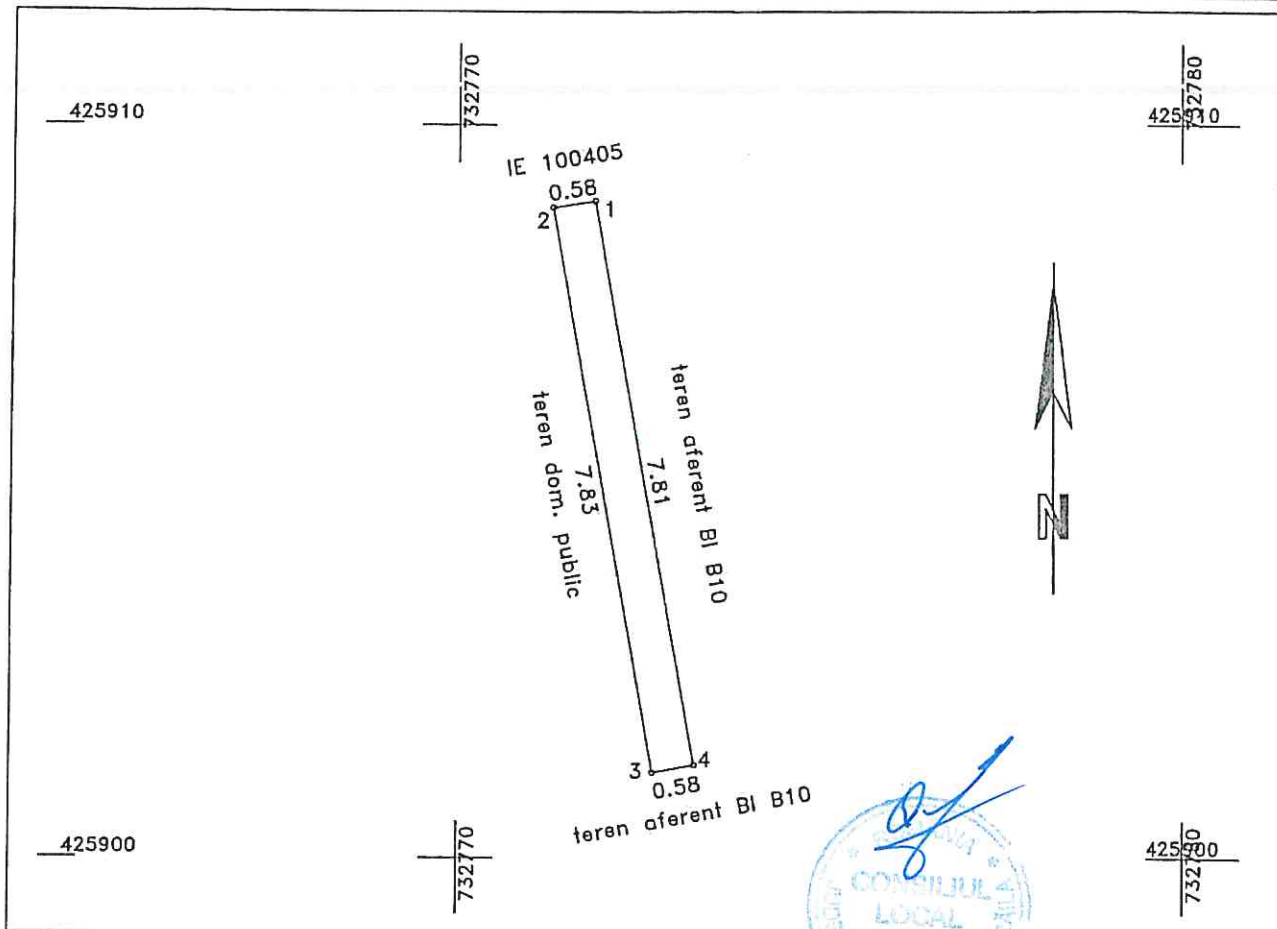
Formular de verificare 1/1

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	5	Mun. Braila, Str. Octav Dolcescu, nr.8, Bl B10, Sc 1, parter- adiacent Ap1

Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA
---------------------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	5	Teren domeniul public adiacent ap 1. Pe teren se afla parte din extinderea ap 1 inscris in Cf 71979-C1-U6
TOTAL		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata =5mp

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

Executant: SC Vadram Proiect SRL

Seria: RO-B-J, Nr. 2807, clasa III

Data: 24.03.2025

AUTORIZAT

Seria RO-BR-F

COJOCARU

RAMONA MARIA

Seria: RO-BR-F, Nr. 0019, categ. B

Inspector:

Confirm Introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

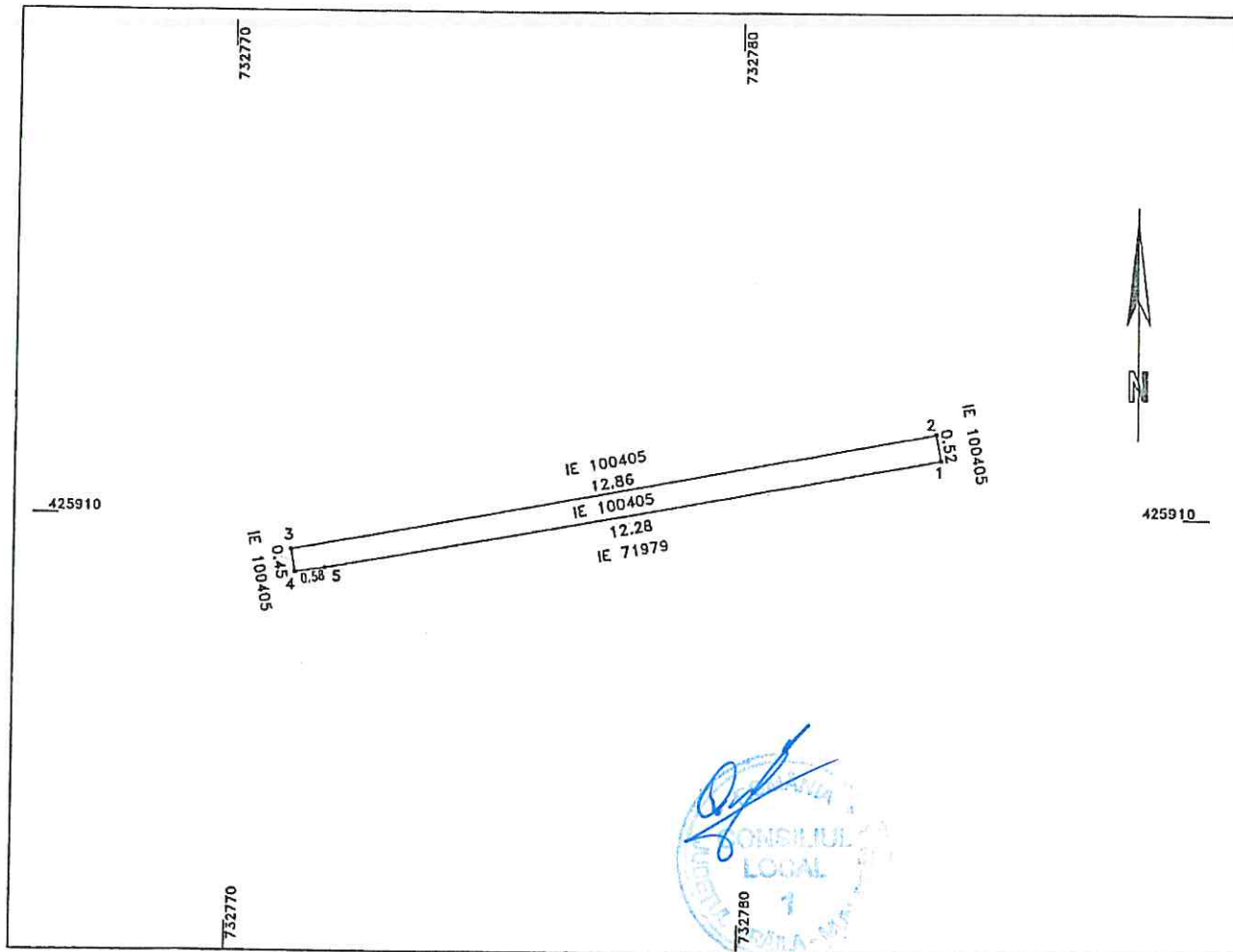
Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului (detaliu)

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	6	Mun. Braila, Str Octav Doicescu, teren cuprins intre BI B9-B10-B11-B12-B13 (Subparcela 3)
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	6	Imobil neimpreguit. Pe teren se afla parte din extindere Ap1, BI B10
TOTAL		6	Terenul este parte integranta din Imobilul inregistrat in Cf 5646

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata=6mp

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

Executant: SC Vadram-Proiect SRL

Seria: RO-B-J, Nr. 2807, clasa III

Data: 16.01.2025

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM STEREO 70

NR.	X	Y
1	425911.14	732783.95
2	425911.65	732783.86
3	425909.33	732771.21
4	425908.88	732771.29
5	425908.97	732771.86

SUPRAFATA = 6.36 mp.



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Str. Octav Doicescu, nr8, bloc B10, sc. 1, adiacent
ap.1 (5 mp) Braila, Str. Octav Doicescu, teren cuprins intre B9-
B10-B11-B12-B13, adiacent ap 1, bl.10(6 mp)

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 EVALUĂRII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Braila, Str. Octav Doicescu , nr8, bloc B10, sc. 1, adiacent ap.1 (5 mp) Braila, Str. Octav Doicescu , teren cuprins intre B9-B10-B11-B12-B13, adiacent ap 1, bl.10(6 mp)
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	44
Data evaluării	12.06.2025
Data raportului	12.06.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □ ▪ NCP 102237/100405
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0291 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	51.00	256
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	2.04	10.26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.17	0.85

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

DATA

12.06.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și 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 și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

12.06.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) evaluators, each with a handwritten signature over it. The first seal on the left is for TROCAN CORNEL, Legitimă Nr. 16781, Valabil 2025, Specialitatea: EI. The middle seal is smaller and also for TROCAN CORNEL, Legitimă Nr. 16781, Valabil 2025, Specialitatea: EI. The third seal on the right is for TROCAN CORNEL ALEXANDRU, Legitimă Nr. 16782, Valabil 2025, Specialitatea: EI.

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru	
		Legitimatie 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	
		Legitimatie 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 DESEMNAȚI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670	
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670	
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piața</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.		
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții 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 <u>valoarea de piața</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piața este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.		
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	12.06.2025	
		Data raportului	12.06.2025	

		Data inspectiei	12.06.2025
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 calculurilor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă 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 în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate 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). Afirmările 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 și 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 așa 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 confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară. 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.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – <i>Cadrul general (IVS – Cadru general)</i> ☐ SEV 101 – <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> ☐ SEV 102 – <i>Implementare (IVS 102)</i> ☐ SEV 103 – <i>Raportare (IVS 103)</i> ☐ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>
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 proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Octav Doicescu

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - str. Octav Doicescu - Magistrale metrou: NU Calitatea rețelor 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 în zona - Rețea urbana de apă: existentă în zona - Rețea urbana de termoficare: inexistentă - Rețea urbana de gaze: existentă în zona - Rețea urbana de canalizare: existentă în zona - Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în 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 Municipiului Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila Braila, Str. Octav Doicescu , nr8, bloc B10, sc. 1, adiacent ap.1 (5 mp)Braila, Str. Octav Doicescu , teren cuprins între B9-B10-B11-B12-B13, adiacent ap 1, bl.10(6 mp) /total 11 mp.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. Octav Doicescu
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIETEI (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 piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților 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 utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piața
 - Alocarea (proporția)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind

tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

Pentru estimarea chiriei/redeventei, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	11	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. Octav Doicescu, nr8, bloc B10, sc. 1, adiacent ap.1 (5 mp) Braila, Str. Octav Doicescu, teren cuprins între B9-B10-B11-B12-B13, adiacent ap 1, bl.10(6 mp)	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, Brailita, str. Targoviste
SUPRAFATA(MP)	11	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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA (MP)	11	427	14168	210
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		53.6297658	50	73.33333333
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%
Cuatum 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
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	69.67
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Braila, Str. Octav Doicescu, nr8, bloc B10, sc. 1, adiacent ap.1 (5 mp)Braila, Str.	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, str. Targoviste
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
Cuatum ajustare(%)		0.00%		-26.87%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	-18.7181891
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		50.95	47.50	50.95
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	11	427	14168	210
Cuatum ajustare(%)		7.26%	7.26%	7.26%
Cuatum ajustare(euro/mp)		3.70	3.45	3.70
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUJARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuatum ajustare(%)		0.00%		0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum 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
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	NU	CONSTRUCTIE APH	NU	CONSTRUCTIE APH
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum 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				
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum 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 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de prop. Imob subiect si asupra car

s-au 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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(MP)	51.00	256
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	2.04	10.26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.17	0.85

Valoarea minima a chiriei este calculata astfel incat sa acopere impozitul de 2% din valoarea de vanzare

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	51.00	256
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	2.04	10.26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.17	0.85

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

PRIVAT ⓘ

TibiTip
Pe OLX din decembrie 2010
Activ pe 29 noiembrie 2024

[Trimite mesaj](#)

[Suna vânzătorul](#)

Mesaje

Contul tău

[Adaugă anunț nou](#)

LOCALITATE

Braila,
Braila

Postat 08 noiembrie 2024

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

50 €

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

[Pe scara foto](#)

[Cuprinsele ult. 14 268 mp](#)

[Extrahere / Intravilan intravilan](#)

DESCRIERE

Terenul se afla in Braila, cu suprafata de 14268 mp si se afla la intrarea in Braila de pe Digul dinpre Galati, intersectia cu Str. Mircea Malaeru, viz a viz de Caramidarie. Sunt prezente toate utilitatile. Terenul este INTRAVILAN!

De preteaze foarte bine pentru zona comerciala si zona locuinte colective. Are vedere foarte buna la Podul peste Dunare !!!

DREPTURILE CONSUMATORILOR

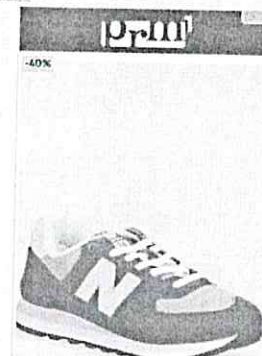
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

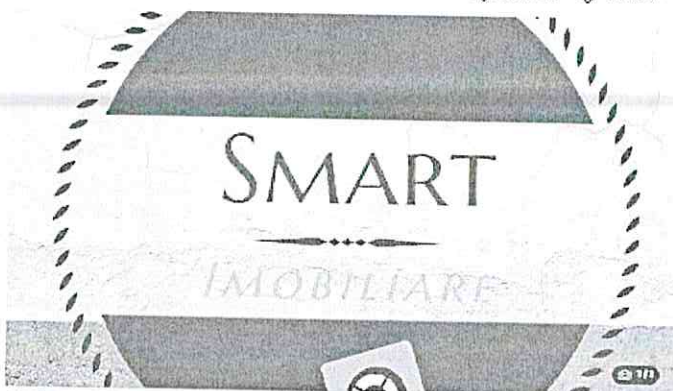
Ca utilizare, la care privind drepturile consumatorilor nu se aplică. Pe internet, drepturile consumatorilor nu se aplică la vânzările de terenuri imobiliare.

[Arată mai multe](#)

Publicitate

Publicitate





De vânzare teren brăila 427 mp coșchidera 11 m

36 500 € 85 €/mp

1 Mal, Braila, Braila

Teren de vânzare

N 427 mp

Tur teren	100 (100m x 100m)
Locație	100 (100m x 100m)
Suprafata utila	427 mp
Dimensiuni	100 x 100m
Clasa	100 (100m x 100m)
Teraziu	100 (100m x 100m)
Proiectant	100 (100m x 100m)
Moda	100 (100m x 100m)
Taxa vânzare	100 (100m x 100m)

Descriere

De vânzare teren în zona verde cu o deschidere de 11 metri (100m x 100m) de 427 mp, terenul dispune de canalizare în curtea, curent electric și apă în posesie, pe suprafața terenului se află o construcție cu o suprafață de 100 mp în stare bună și 2 anexe de dimensiuni mici în posesie, cu 100m pentru mai multe detalii.

Mare mult ▼

Actualizat: 8/11/2024



Stroe Claudiu

Agent agent

Afișează numărul

Nume

Email

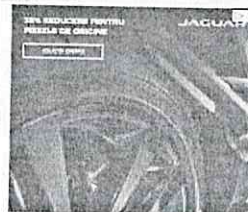
+40 Număr de telefon

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

Adresa de e-mail este necesară pentru a trimite mesajul

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate



Publicitate





Estimated cost for 1947-48 \$

multivariate



10/20/2017

Parcela și împrejurimi

Mat Duttin

3 Задача

Veran notifica:

Harta Extent



Abstract



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102237 Brăila

Nr. cerere	33585
Ziua	28
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare

100188818041



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str OCTAV DOICESCU, Nr. 8, Bl. B10, Sc. 1, Et. P, Ap. Adiacent Ap1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102237	5	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33585 / 28/04/2025		
Act Administrativ nr. HOTĂRAREA NR. 560, din 31/10/2018 emis de CLM BRAILA + ANEXA NR. 3 LA HCL 560/2018; Act Administrativ nr. ADEVERINȚĂ NR. 77817, din 11/04/2025 emis de PRIMĂRIA BRAILA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE , până la prezentarea Hotărârii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MÜNİCİPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

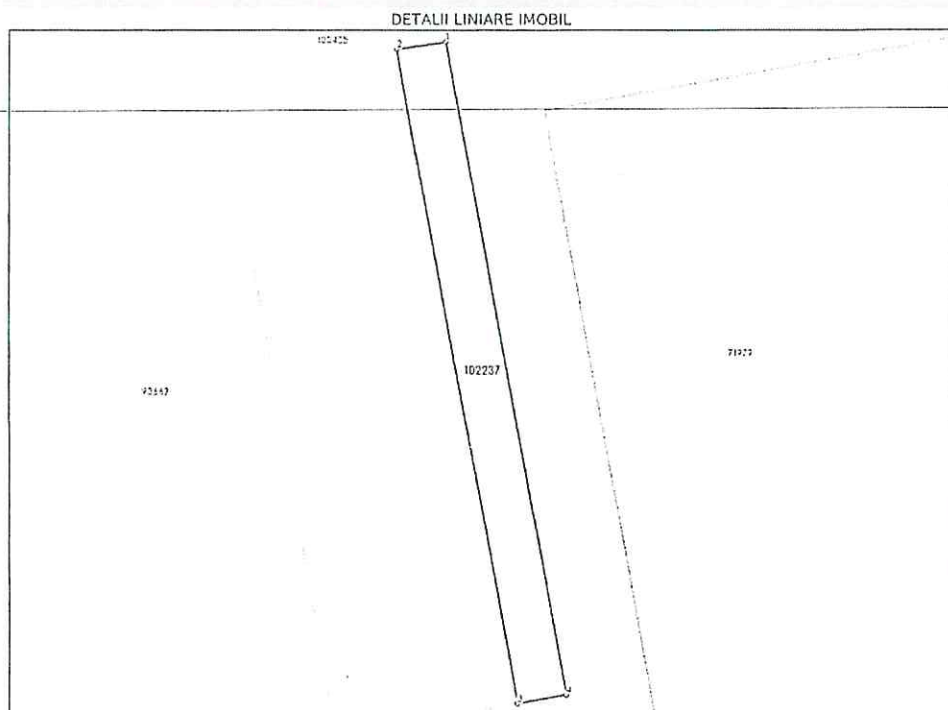
Înscrieri privind dezmembrașintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102237	5	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	5	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.582
2	3	7.826
3	4	0.582
4	1	7.808

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 102237 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

21-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONUȚ RĂILEANU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă 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.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

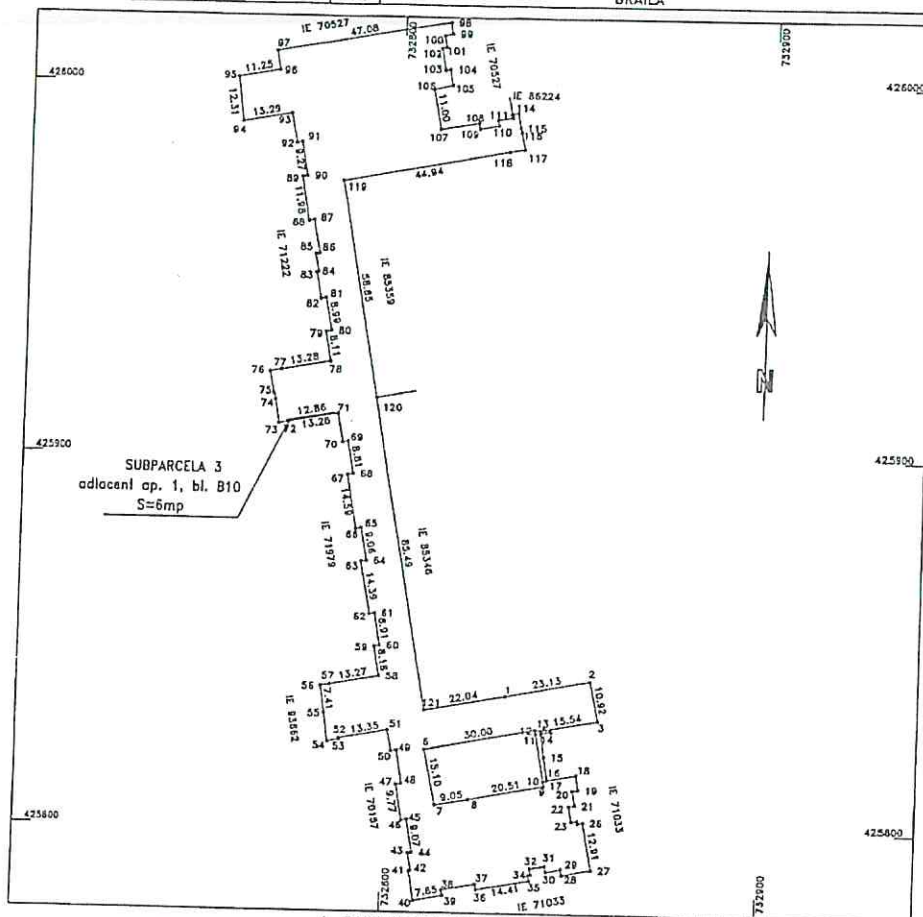
Formular versiunea 1.1

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

33522 din data 28-04-2025

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
100405	5646	Mun. Braila, Str Oclav Dolcescu, teren cuprins intre BI B9-B10-B11-B12-B13
Cartea Funciara nr.	100405	UAT
		BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	CC	5637	
2	CC	3	Suprafata parcelei de 3 mp (3.4 conf. act) este adiacent ap. 21, bl. B10
3	CC	6	Suprafata parcelei de 6 mp este adiacent ap. 1, bl. B10
TOTAL		5646	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Meniuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=5646mp
Suprafata din acte=5646mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Executant: SC Vadrom Proiect SRL
Seria: RO-B-J, Nr. 2807, clasa III

Data: 16.01.2025

Ramona-Maria
Cojocaru
PFA COJOCARU RAMONA MARIA
Seria: RO-BR-F, Nr. 0019, categ. B

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

Carmen Vlas
Digitally signed by Carmen Vlas
Date: 2025.03.08 12:22:11
+03'00'

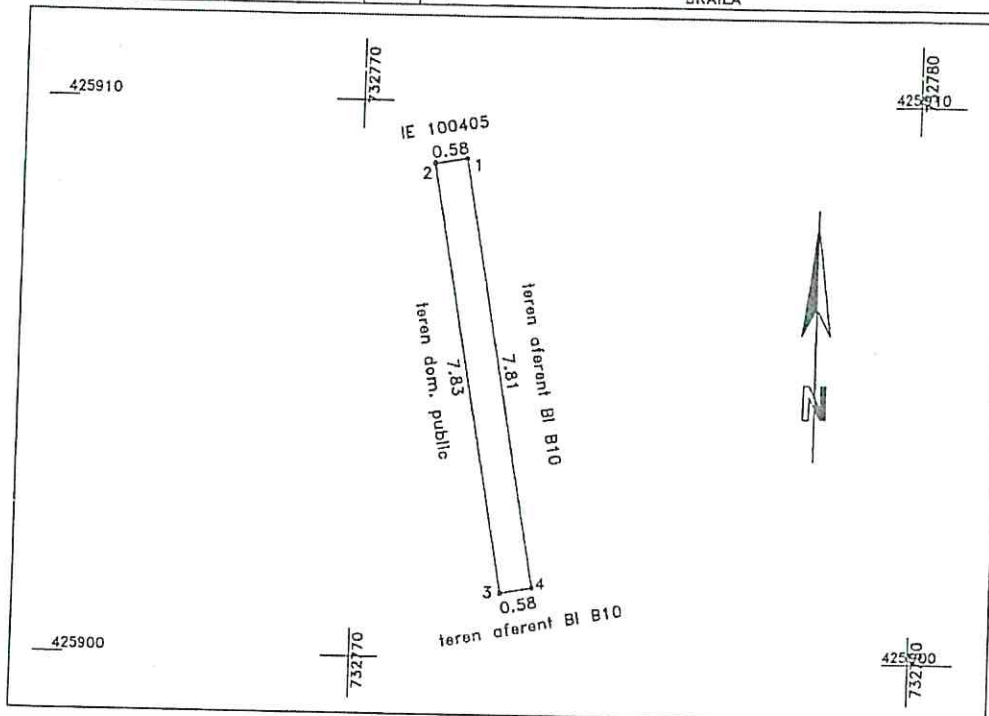
Semnatura si parafa
Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

RGI 33585/2025

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
102237	5	Mun. Braila, Str. Octav Dolcescu, nr.8, Bl B10, Sc 1, parter- adiacent Ap1
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

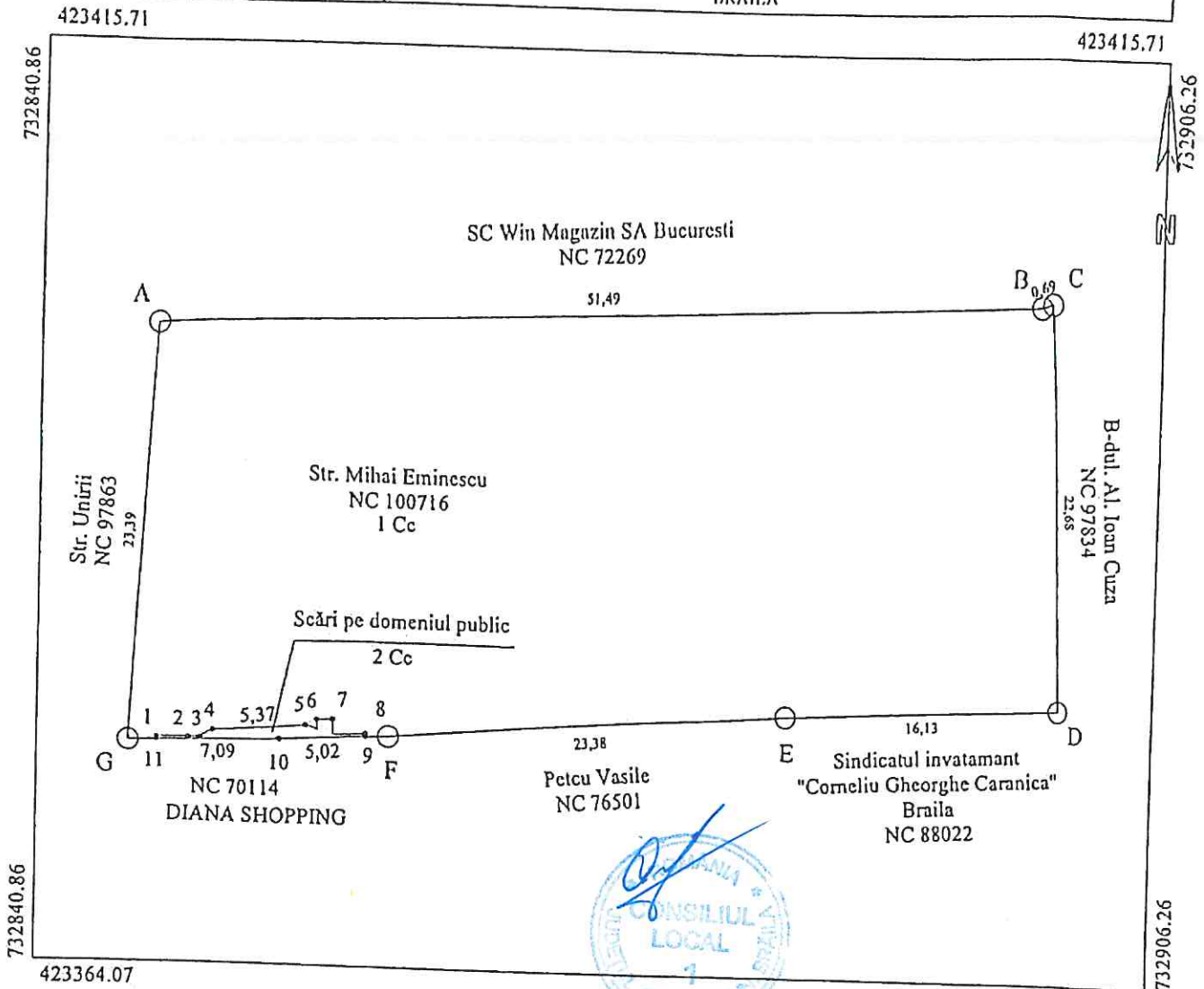
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	5	Teren domeniul public adiacent ap 1. Pe teren se afla parte din extinderea ap 1 inscris in Cf 71979-C1-U6
TOTAL		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
TOTAL		-	-
Suprafata totala masurata =5mp Suprafata din acte =5mp			
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Inspector:	
Executanti: SC Vadram Proiect SRL Seria: RO-B-J, Nr. 2807, clase III		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Data: 24.03.2025 Ramona-Maria Cojocaru		Semnat digital de Ramona-Maria Cojocaru Data: 2025.04.28 12:53:25 +03'00'	
PFA COJOCARU RAMONA MARIA Seria: RO-BR-F, Nr. 0019, categ. B		Semnatura si parafa Gheorghiu Violeta	
		Stampila BCPI	

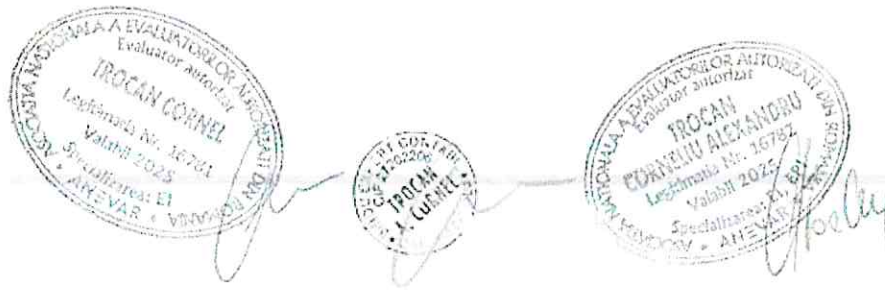
Scara 1:250

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
100716	1225	Mun. Braila, Str. Mihai Eminescu, intre Str. Unirii si B-dul Al. I. Cuza
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
100716		BRAILA



423364.07

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1219	Str. Mihai Eminescu, tronson cuprins intre Str. Unirii si B-dul Al. I. Cuza
2	Cc	6	Scări pe domeniul public, suprafată propusă pentru inchiriere.
TOTAL		1225	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 1225 mp			
Suprafata din act a imobilului = 1225 mp			
Executant Stamate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Data: 29.01.2025		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura	



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Str. Mihai Eminescu, intre Str. Unirii si B-dul A.I.
Cuza, parter

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 EVALUĂRII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Braila, Str. Mihai Eminescu, între Str. Unirii și B-dul A.I. Cuza, parter
Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	42
Data evaluării	12.06.2025
Data raportului	12.06.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ [] ▪ NCP 100716
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0291lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	553
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22
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

12.06.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și 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 și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

12.06.2025

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Tellor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie 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 și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piață; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține 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 <u>valoarea de piata</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	12.06.2025
		Data raportului	12.06.2025

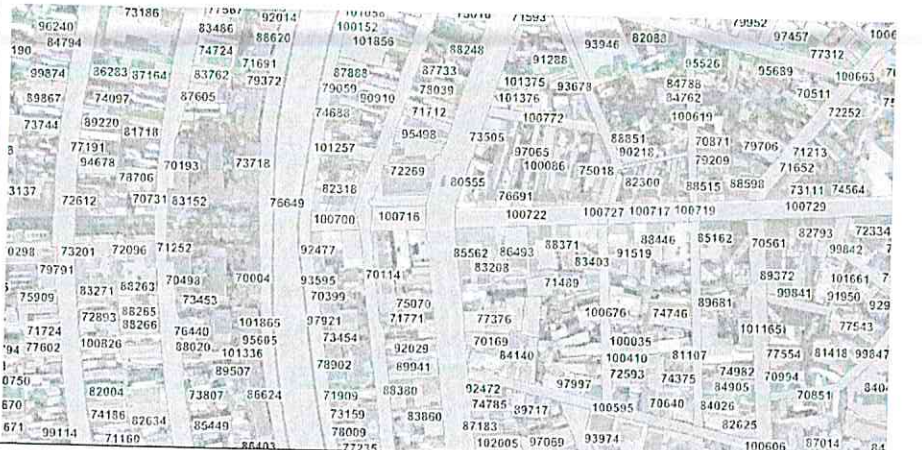
		Data inspecției	12.06.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe 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 inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă 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 în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate 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). Afirmările 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 și 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 așa 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. Ipozeze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. 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.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, 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 proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFĂȘURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Mihai Eminescu

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: ■ str. Mihai Eminescu ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidențială În 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 urbană de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbană de apă: existentă în zona ■ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbană de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbană de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în 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 Municipiului Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid și 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 6 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor zona str. Mihai Eminescu
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIETEI (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 piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii sigure privind tranzactii si/sau oferte recente sigure.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților 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 utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piața
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

Pentru estimarea chiriei/redevenței, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	Comp4
SUPRAFATA(MP)	6	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
RESTRICȚII 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. Mihai Eminescu, între Str. Unirii și B-dul A.I. Cuza, parter	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obor	Mun Braila, zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	6	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

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)		6	477	374	210
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	15.00%
Cuamum 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
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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. Mihai Eminescu, intre	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obar	Mun Braila, zona centrala/1.Mai
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR
Cuamum ajustare(%)		0.00%	-36.15%	18.03%	0.00%
Cuamum 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)	6	477	374	210	292
Cuamum ajustare(%)		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
Cuamum ajustare(euro/mp)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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	NU
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum 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	660 EURO		

Concluzie 630b/ art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dupa tipic, 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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/mp)	110.00	553
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.87

Valoarea normala de piata este calculata pe baza de preturi de vanzare

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	553
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22
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

ANEXE

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central, Braila - Vezi Harta



143.46 €/mp
Rate de la 1.485 RON/lună [simulează credit](#)

Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

imobiliare.ro 25 | Site-ul do găsiți imobiliare

Teren suprafața 477mp, zona Centrala - 67.000 €
Central, Braila - Vezi Harta

Vezi Harta

Salvează 0743 ...
Vezi tot numărul

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

Activează Notificările

Descriere

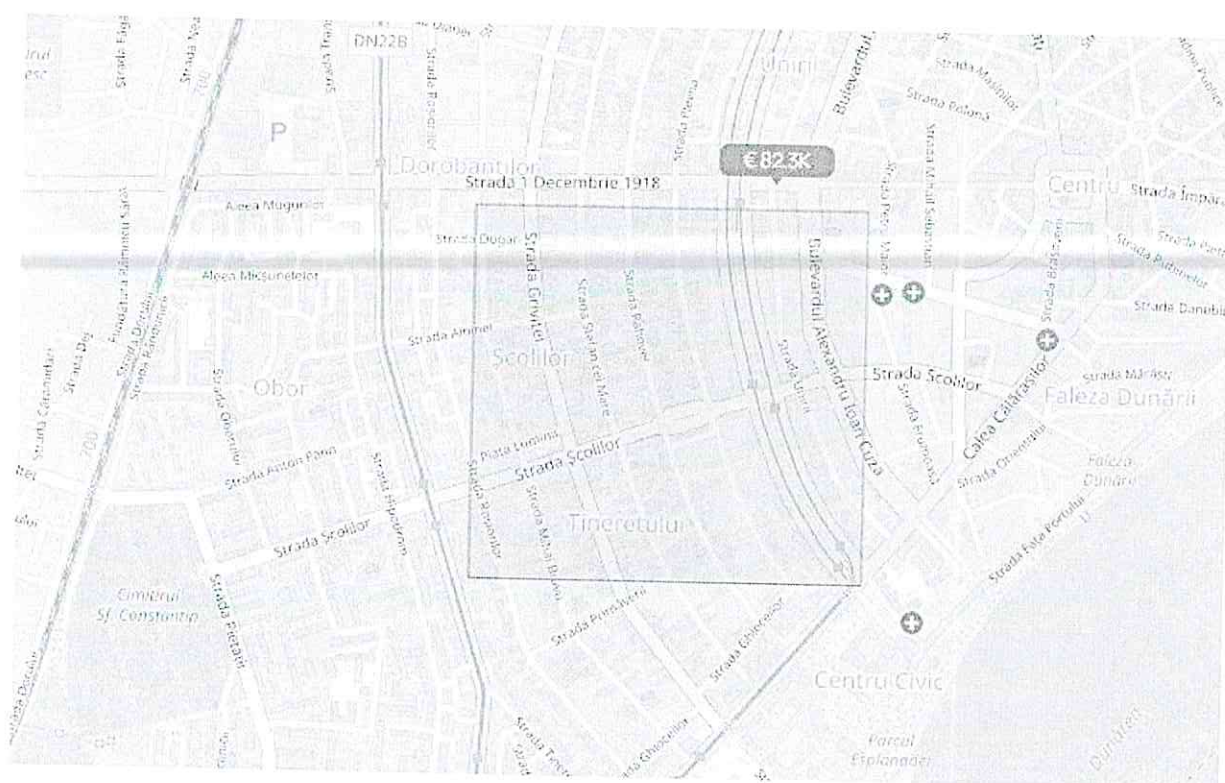
Teren suprafața 477mp în acte (460mp măsurată), deschidere stradala 9,3 metri, în spate latimea este de 19 metri, zona Centrala.

Terenul este liber - fara constructii pe el.

Posibilitate utilitati

Pret usor negociabil.





Teren de vanzare in Braila

Centrul Braila - Vestigiu

229 €/mp

82.280 €

Rata de la 1.624 RON/lună Simulează credit

imobiliare.ro 25 | Serviciu de calitate Imobiliare

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €
© Centrul Braila - Vestigiu

PARASCHIV GETA
Proprietar

0722 ...
Veni la vizionare

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Adaugă anunț Cont nou înă în cont

Descriere

374 mp de teren asfaltat pe colț cu strada deschisă

Specificații

ID anunț: XVMQD3ANT

Actualizat în: 24.04.2025

Suportul teren:

374 mp Tip teren:

Construcții:

Clasificare teren:

Intravilan Front strada

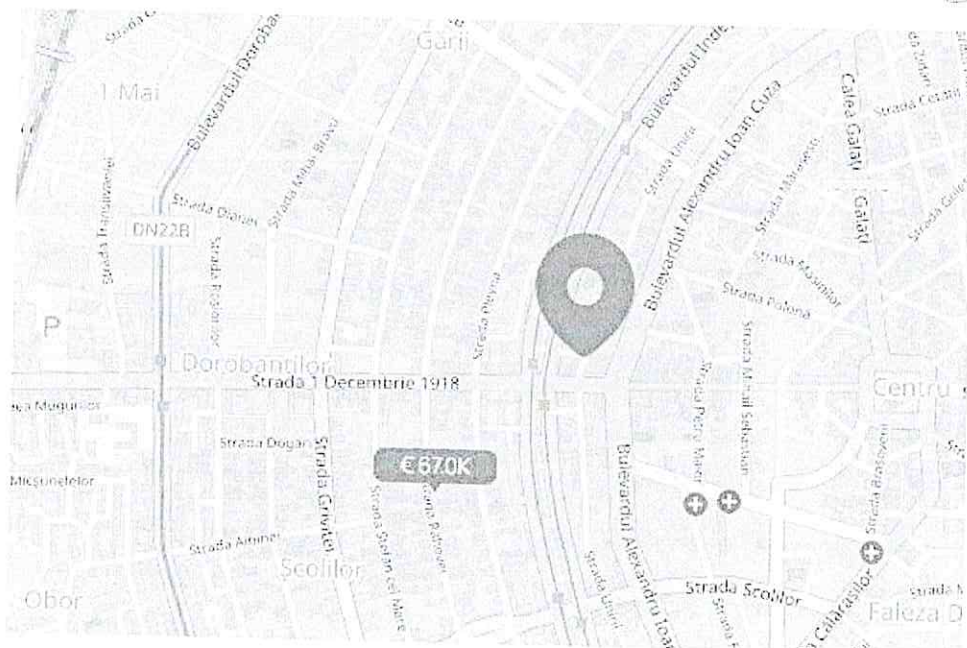
45 m

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.

10 aprilie - 10 Iunie 2025

500 RON

Aplică acum



Teren de vânzare în Braila la 24.990 €

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

Agentie



Agentie
24.990 €

3 zile în urmă

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

Senzorizat & problemis

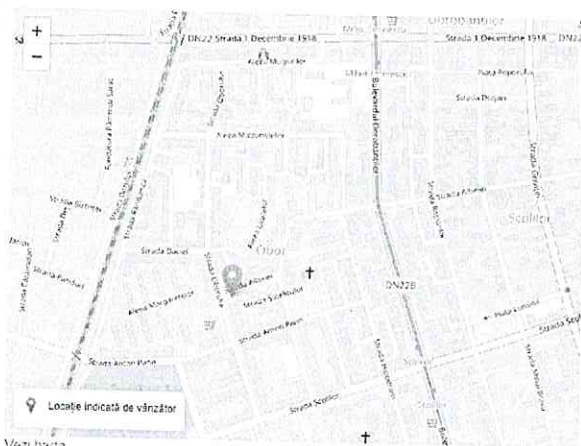
Detalii

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

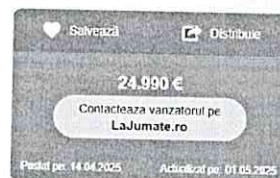
Descriere

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 zil CRS4898 ID 19445 amp/02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Hartă



Vezi harta



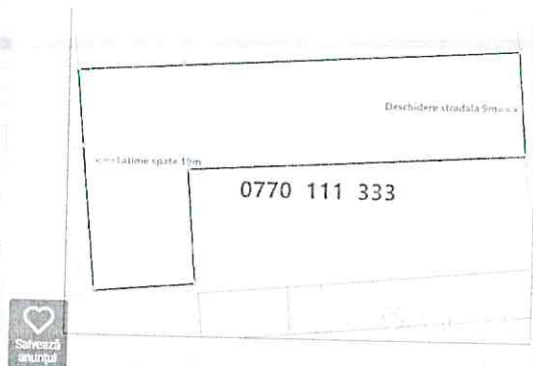
Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Arata o harta

67.000 EUR

1/1



Zona	Central	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	477
Front stradal (metri)	9	Utilitati	Nu



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

Id Intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

2/2 RAPORTUL AGENTULUI

Autentificare

Creare Cont

+ ADAUCA ANUNT



Florin Mustata



0711 - AFISEAZA



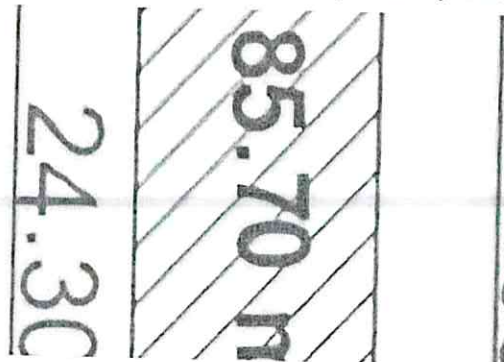
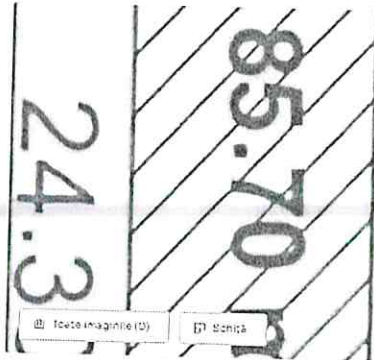
TRIMITE MESAJ



SALVEAZA ANUNTUL

[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren zona Bariera, sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mal, Braila, Braila

Publicitate
Inchiriere anuale terenuri

Teren de vânzare

292 m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	zona Bariera
Suprafață utilă:	292 m ²
Dimensiuni:	24.30 x 85.70 m
Grăd:	10-15%
Tip acces:	asfaltat
Imprăjuri:	nu se potrivește
Medii:	10-15%
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Agente imobiliare Expert va propune spre cumparare teren situat pe zona Bariera în apropiere de fostul PIC

2 fotografii de teren:

Sup 292 m² mp / lot

Deschidere 12 m

Fără construcții pe teren

Pret 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd. Dorobanților nr.33 B1.B3
poartă sau sunați la numărul de telefon din anunț

Mai puțin

10-15%

Bd. Dorobanților

laurentiu

Expert imobiliare

Atașează 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!

Comisioanele sunt de 2% din valoarea de vânzare a terenului. Dacă doriți
Serviciul de Locuitor, **mai mult**

Trimite mesajul

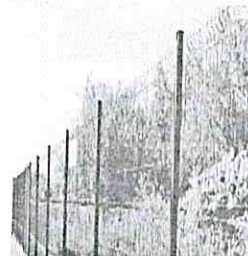
Publicitate



Container de Locuit

Realizare

Publicitate





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100716 Brăila

Nr. cerere 30336
Ziua 14
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188482212



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

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str MIHAI EMINESCU, între str. Unirii și b-dul Al. I. Cuza

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100716	1.225	Teren neîmprejmuit; din care: - carosabil asfaltat 557mp; - trotuare din care 20mp pavate și 255mp asfaltate; - spații verzi 94mp; - parcare 299mp; Lungimea 54m; Latimea 22.69 m

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
107382 / 14/12/2023		
Act Administrativ nr. 185495, din 14/11/2023 emis de Primaria Braila; Act Administrativ nr. H 107, din 13/07/2001 emis de CLM Braila+Anexă; Act Administrativ nr. H 325, din 30/09/2011 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. MO 378 bis, din 04/06/2002 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. H 589, din 31/10/2023 emis de CLM Braila+Anexă;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1
66438 / 10/07/2024		
Act Administrativ nr. HCLM NR 215, din 23/04/2024 emis de CONS. LOCAL MUN BRAILA;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA DE ADMINISTRARE SI GOSPODARIRE LOCALA BRAILA, CIF:15216313 OBSERVATII: asupra parcarii in suprafata de 299 mp	A1
30336 / 14/04/2025		
Act Administrativ nr. Adresa nr. 50519, din 18/03/2025 emis de Primaria mun. Braila; Act Administrativ nr. HCLM nr. 589, din 31/10/2023 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. HCLM nr. 325, din 30/09/2011 emis de CLM Braila;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale - subparcelare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

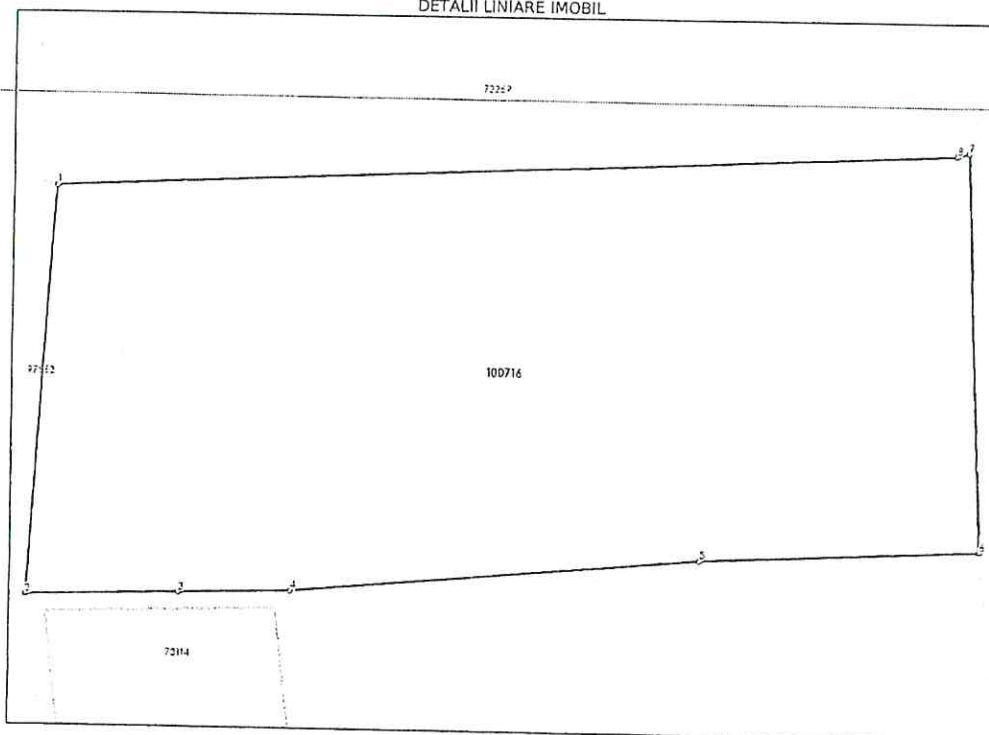
Carte Funciară Nr. 100716 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100716	1.225	din care: - carosabil asfaltat 557mp; - trotuare din care 20mp pavate și 255mp asfaltate; - spații verzi 94mp; - parcare 299mp; Lungimea 54m; Latimea 22.69m

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.219	-	-	-	
2	drum	DA	6	-	-	-	- Subparcelare în vederea închirierii suprafeței de 6 mp indiviz din 1225 mp, ocupată de trepte și rampă acces, către spațiul comercial din Str. Unirii Nr. 72, Bl. Turn, Et. parter și et.1, Ap. SP COM, înscris în CF 70114 - C1 - U36.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _{seg} (m)
1	2	23.387

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	8.736
3	4	6.337
4	5	23.378
5	6	16.127
6	7	22.676
7	8	0.693
8	1	51.492

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

14-05-2025

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,

PETRUTA TURIAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(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>

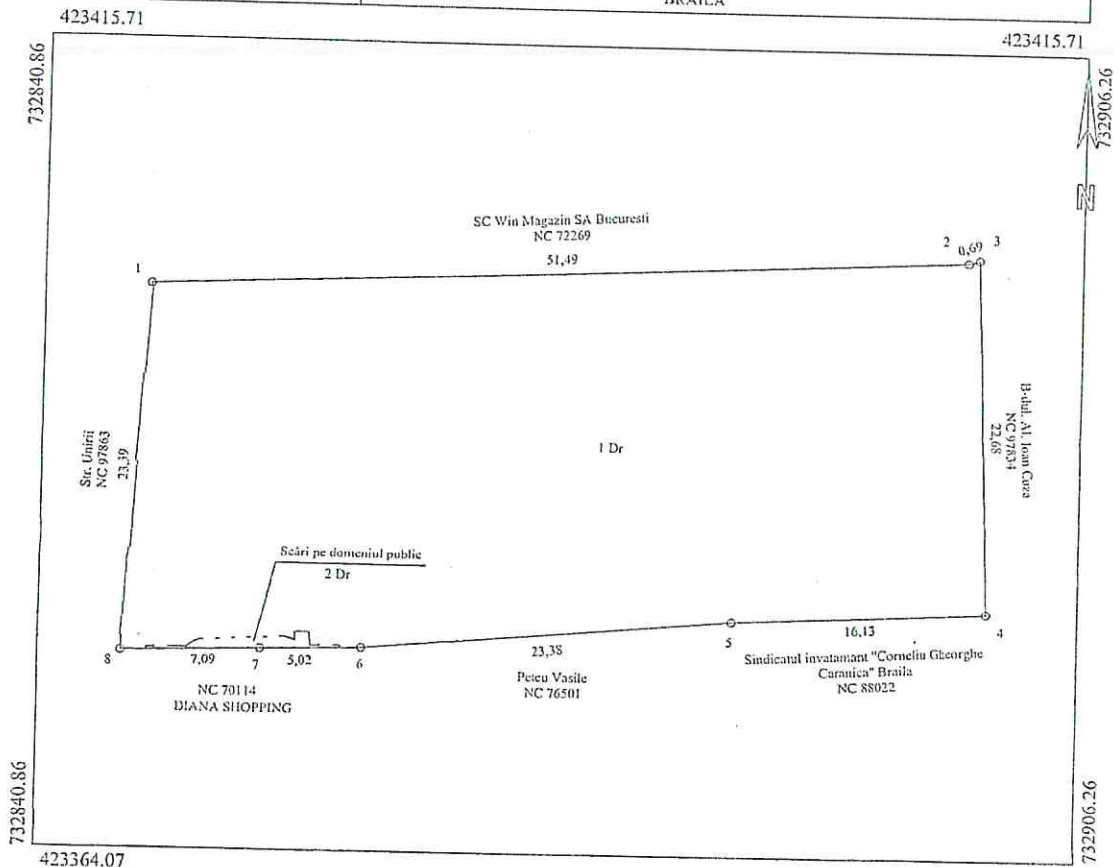
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa Nr. 16

Scara 1:250

RGI 30336/14.04.2025

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
100716	1225	Mun. Braila, Str. Mihai Eminescu, între Str. Unirii și B-dul Al. I. Cuza
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
100716		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Dr	1219	Str. Mihai Eminescu, tronson cuprins între Str. Unirii și B-dul Al. I. Cuza
2	Dr	6	Subparcelate în vederea inchirierii suprafetei de 6 mp indiviz din 1225 mp, ocupată de trepte și rampă acces, către spațiul comercial din Str. Unirii Nr. 72, Bl. Turn, Et. parter și et.1, Ap. SP COM, înscris în CF 70114 - C1 - U36.
TOTAL		1225	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 6 mp indiviz din 1225 mp			
Suprafata din act a imobilului = 6 mp indiviz din 1225 mp			
Executant Stanate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea terenului Semnatura STANATE IULIAN Data: 12.03.2025		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura digitala de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2025.04.24 14:42:11 +03:00	

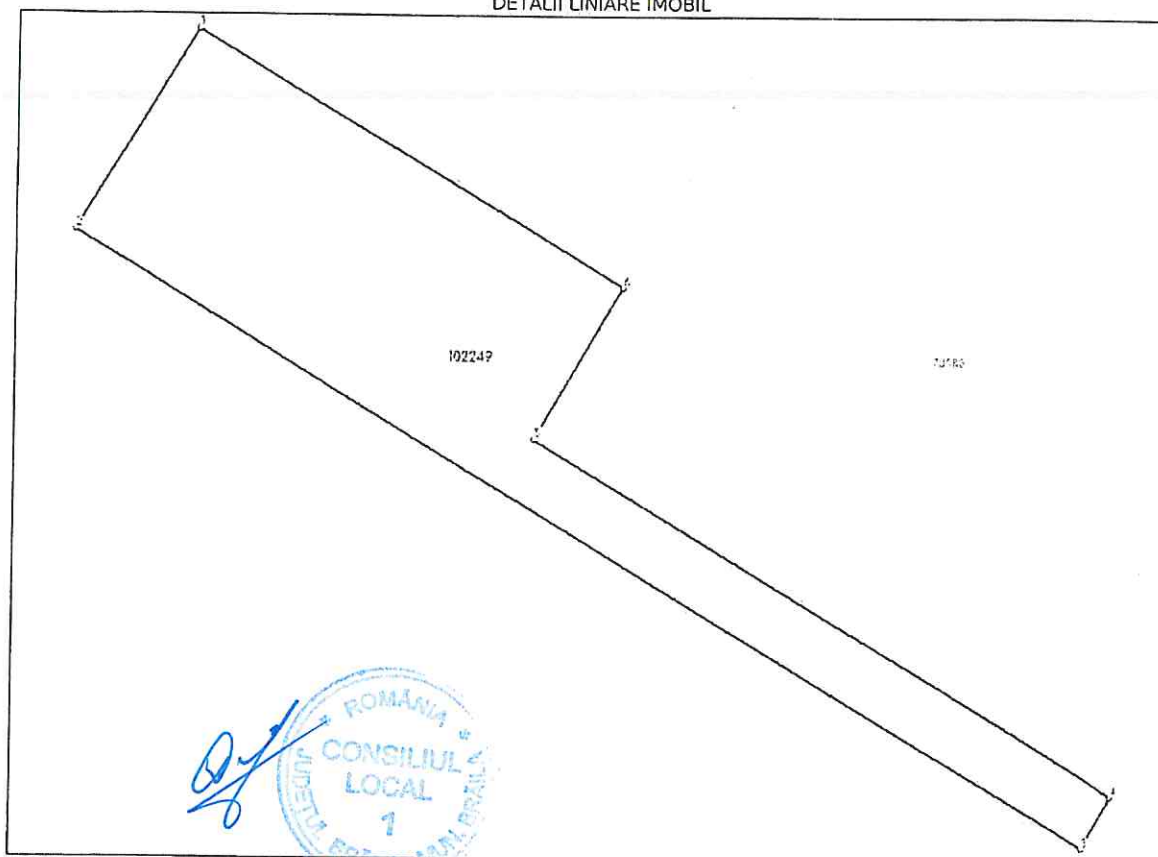
Carte Funciară Nr. 102249 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102249	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	3	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.999
2	3	5.0
3	4	0.259
4	5	2.885
5	6	0.739
6	1	2.112



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Str. Abrud, nr. 1, bl. R2, sc. 3, parter adjacent
Asociatiei de proprietari nr. 556

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. Abrud, nr. I, bl. R2, sc. 3, parter adiacent Asociatiei de proprietari nr. 556
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în 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	41
Data evaluarii	12.06.2025
Data raportului	12.06.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ 7 ▪ NCP 102249
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0291lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	392
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

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

DATA

12.06.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și 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 și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

12.06.2025

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>Legitimatie 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>Legitimatie 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	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru	Legitimatie 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	Legitimatie 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
EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru																					
Legitimatie 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																					
Legitimatie 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																					
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	<table><tr><td>Client:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA</td></tr><tr><td></td><td>CUI: 4205670</td></tr><tr><td>Utilizator:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA</td></tr><tr><td></td><td>CUI: 4205670</td></tr></table> Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piata</u>; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	Client:	MUNICIPIUL BRAILA		CUI: 4205670	Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA		CUI: 4205670												
Client:	MUNICIPIUL BRAILA																					
	CUI: 4205670																					
Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA																					
	CUI: 4205670																					
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții 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 <u>valoarea de piata</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.																				

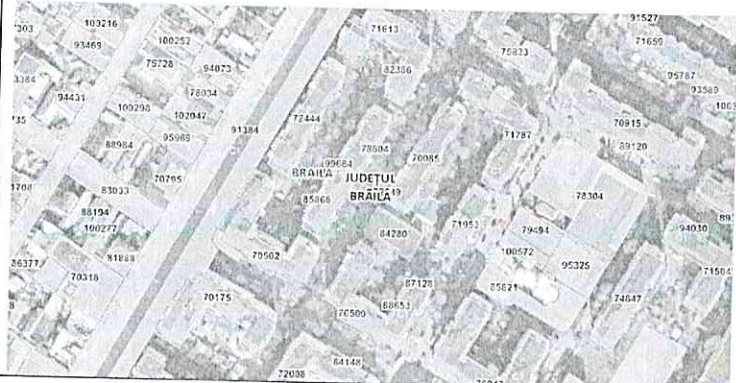
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	12.06.2025
		Data raportului	12.06.2025
		Data inspecției	12.06.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă 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 inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă 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 în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate 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 și 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 așa 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 confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. 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.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ 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 proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Abrud

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Abrud ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelilor 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 în zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă în zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în 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 Municipiului Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 3 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. Abrud
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ În stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ În stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIETEI (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 piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților 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 utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

Pentru estimarea chiriei/redeventei, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	3	570	520	1073
PRET DE VANZARE				
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	86.54	121.16
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICȚII 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. Abrud, nr.1, bl. R2, sc. 3, parter adjacent Asociatiei de proprietari nr. 556	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
SUPRAFATA(MP)	3	570	520	1073
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	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	3	570	520	1073
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	86.54	121.16
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		7.90	8.65	12.12
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Braila, Str. Abrud, nr. 1, bl. R2, sc. 3, parter adiacent	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	-28.58%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	-31.16
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	77.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	3	570	520	1073
Cuamum ajustare(%)		9.54%	9.54%	9.54%
Cuamum ajustare(euro/mp)		6.78	7.43	7.43
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		9.54%	9.54%	9.54%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		6.78	7.43	7.43
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		77.88	85.31	116.47
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuamum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuamum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		77.88	85.31	116.47
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		9.54%	9.54%	9.54%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		6.78	7.43	7.43
NUMAR AJUSTARI		1	1	1
VALOAREA DE PIATA		78 EURO/MP	234 EURO	

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

Ajustari:

(comp2-comp3)/comp3
(comp2-comp1)/comp1

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	392
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

Valoarea minima a chiriei este calculata pe baza a pretului de vanzare pe mp teren de 25 mp aplicat la 100 mp teren.

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	392
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

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



Ionut Constantin
Agentie
751 anayasa numarul

Nume:

Email:

-40

Am nevoie de mai multe infor...

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

Brasov, Brasov

570 m²

45 000 €

Salvează

Contact

Rozenshteyn Jobs S.R.L.

Acasă / toate anunțurile

Brasov, Brasov

79 €/m²

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
1.110 RON /luna

Avanz:
33.413 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	570 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren în suprafață de 570m², îngrădit, cu utilități și o locuință demnă, aflat în cartierul Radu Negru. Terenul are deschidere de 14m, vedini bune, îngrădit, la strada este case, are apă curentă și curent electric funcțional. Pentru detalii vă invităm la sediul agenției imobiliare. Preț: 45000 Euro, Agenția Prosper Invest

Profilul mesajului

Reportează

Publicitate



Pubblicitate

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credit

Vrei să accesezi la peste 100 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA ÎMPRUMUT 187425 Lei

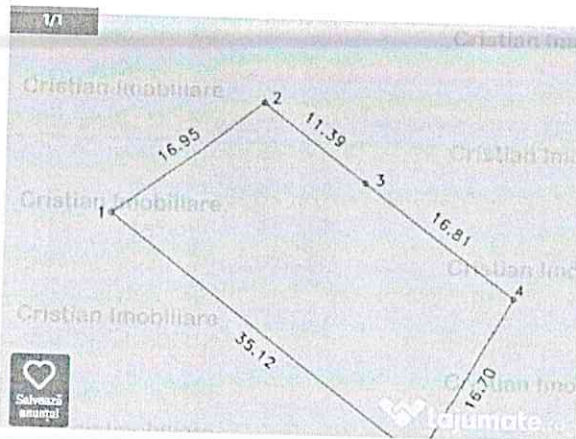
VOR REZULTA ÎMPRUMUTUL MEU 360 Luna

ID 1364, Teren 520mp, intravilan zona
Radu Negru- Buzaului,

Braila, Braila

Acum 2 săptămâni

45.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafetă teren (mp)	520
Front stradal (metri)	16	Utilități	Da



Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru - Buzaului,
*St - 520 mp, deschidere - 16 m
*2 deschideri de 16 m
*Utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric

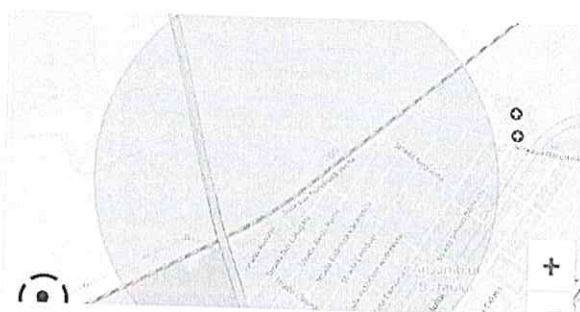
ID 13642
&11

Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet [aici](#).

Autentificare Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



Cristi
COMPAGNIE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

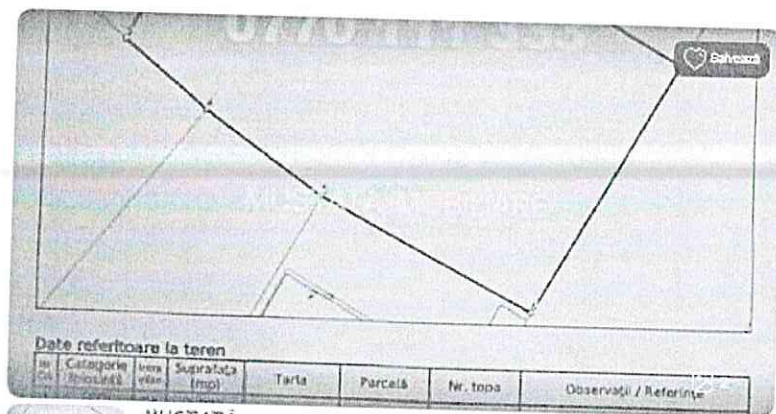
SALVEAZĂ ANUNȚUL

homeZZ
SALE

Teren intravila, zona Radu Negru.
Radu Negru, zona - Văcărești

1219 €/m²
130.000 €

Rata de la 2.882 RON/lună amănunțit credit



Date referitoare la teren

Nr. cad.	Categorie teren	Suprafață (mp)	Tieră	Parcelă	Nr. topa	Observații / Referințe
----------	-----------------	----------------	-------	---------	----------	------------------------



MUSTAȚA
IMOBILIARE

Julian Mustata
MUSTAȚA IMOBILIARE

0743 123 456
Număr de contact

contact@mustata.ro

Trimite linkul unui prieten pe:

Activează notificările pentru a fi primul care află despre noutățile imobiliare.

Raportează eroare

Vezi hartă

Specificații

Imaginile sunt orientate

30.04.2024 11:20:26

Suprafața teren

1073 mp

Clasificarea teren

Intravilan

Tipul teren

Construcții: Teren folosit

25 mp

În fața terenului

1

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Gaze
Căldură
Cămin

ALTE CARACTERISTICI

Opțiune de investiție

COMISION

2%



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102249 Brăila

Nr. cerere 33790
Ziua 29
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100185524113



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str ABRUD, Nr. 1, Bl. R2, Sc. 3, Et. parter, Ap. adiacent Asociației de Proprietari nr.556

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102249	3	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33790 / 29/04/2025	
Act Administrativ nr. Hotararea nr.206, din 26/06/2013 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. Hotararea nr.404, din 28/11/2016 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. Hotararea nr.325, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 55970, din 27/03/2025 emis de PRIMARIA BRAILA;	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

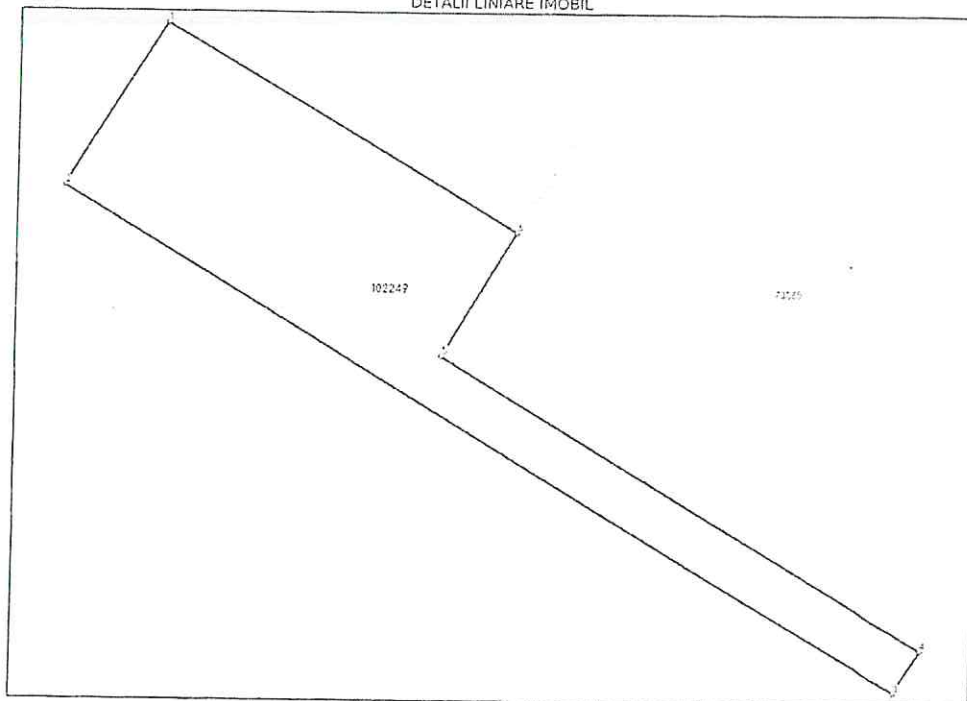
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102249	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.999
2	3	5.0
3	4	0.259
4	5	2.885
5	6	0.739
6	1	2.112

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
20-05-2025

Asistent Registrator,
GEORGETA HOLLOSI

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>