

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

**HOTARAREA NR. 788**

**din 29.12.2025**

**Privind:** Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 27,00 mp, indiviz din suprafața de 158,00 mp, situat în Brăila, str. Hipodrom - Microhală, NCP 75052, în favoarea societății „**EXTRACT AGREGATE CONSTRUCT**” S.R.L., în vederea extinderii construcției C1, proprietatea acesteia.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 575002/22.12.2025, precum și cererea societății „EXTRACT AGREGATE CONSTRUCT” SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.186160/13.05.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 558958/21.11.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr.575261/22.12.2025 și nr.575263/22.12.2025;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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, pct. 4.6. din Regulamentul privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 27/30.01.2024;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) 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;

## **H O T A R A S T E :**

**Art.1** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 27,00 mp, indiviz din suprafața de 158,00 mp, situat în Brăila, str. Hipodrom - Microhală, NCP 75052, în favoarea societății „**EXTRACT AGREGATE CONSTRUCT**” S.R.L., în vederea extinderii construcției C1, proprietatea acesteia.

**Art.2** Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **25,21 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5** Beneficiara dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

**Art.6** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale 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**

F-PO-09-02.01.05/rev.0

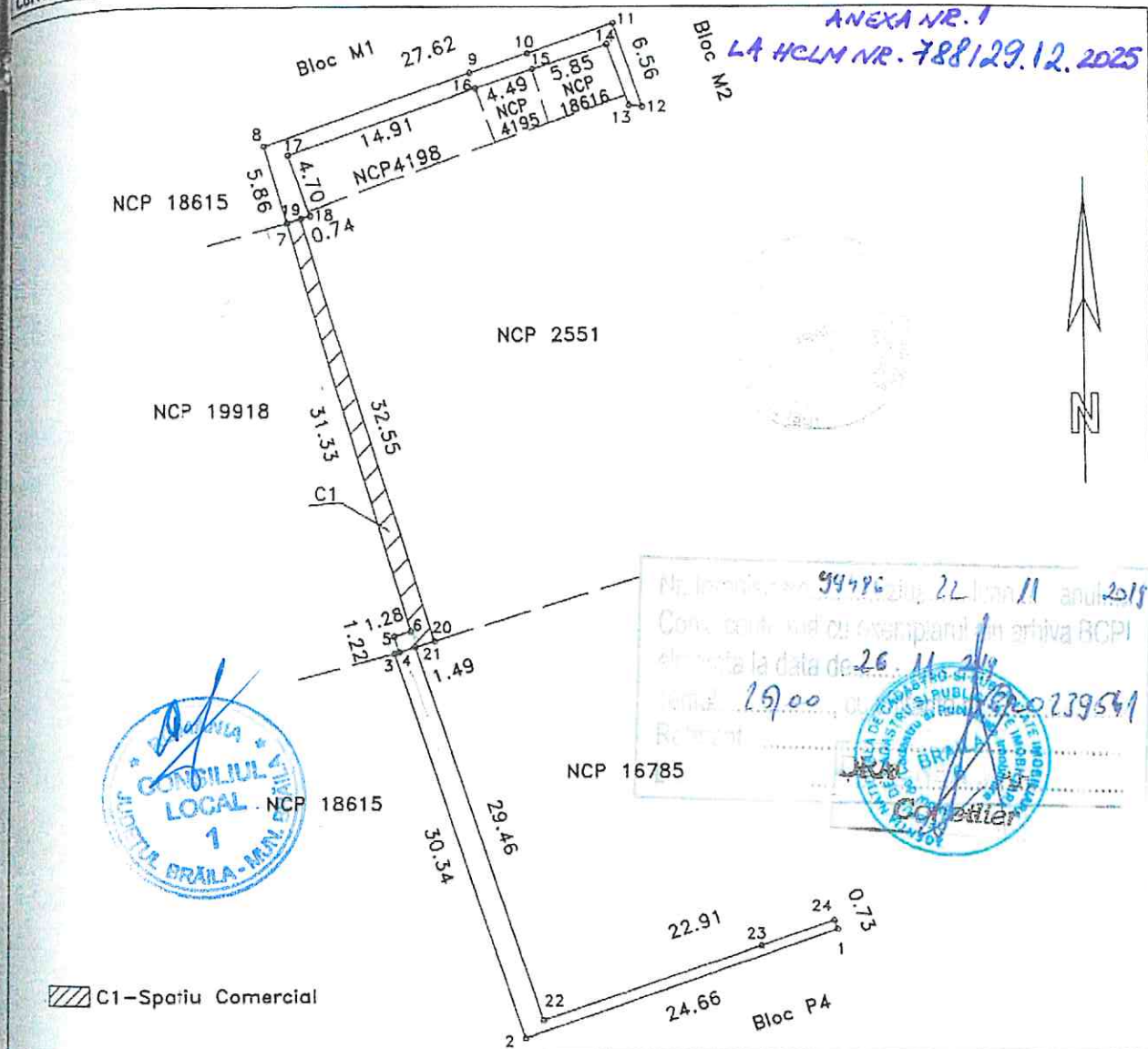


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului 456

Scara 1:500

28497/16.09.2010

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Suprafata masurata(mp) | Adresa imobilului                         |
| 158                    | mun Braila, Ans. Hipodrom, P-ta Microhala |
| Cartea Funciara nr.    | UAT                                       |
|                        | BRAILA                                    |



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Numar parcela | Categoria de folosinta | Supraf.din masuratori(mp) | Valoare de impozitare(lei) | Mentiuni |
|---------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|----------|
|               | CC                     | 158                       |                            |          |
| TOTAL         |                        | 158                       | -                          |          |

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

| Cod constructie | Suprafata construita la sol(mp) | Valoare de impozitare(lei) | Mentiuni                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1              | 44                              |                            | Suprafata total construita real masurata de 90mp este construita astfel: 44mp reprezentand 48.89% pe suprafata de teren cu NCP 4199, restul de 46mp reprezinta 51.11% pe suprafata de teren cu NCP 19918 |
| TOTAL           | 44                              |                            |                                                                                                                                                                                                          |

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie: STEREO 1970

| Pct | E(m)       | N(m)       |
|-----|------------|------------|
| 1   | 731922.429 | 422486.378 |
| 2   | 731899.149 | 422478.255 |
| 3   | 731889.590 | 422507.052 |
| 4   | 731889.934 | 422507.160 |
| 5   | 731889.571 | 422508.328 |
| 6   | 731890.794 | 422508.722 |
| 7   | 731881.857 | 422538.747 |
| 8   | 731880.187 | 422544.360 |
| 9   | 731895.601 | 422549.729 |
| 10  | 731899.903 | 422551.228 |

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 11 | 731906.278 | 422553.414 |
| 12 | 731908.440 | 422547.220 |
| 13 | 731907.440 | 422547.350 |
| 14 | 731905.820 | 422551.880 |
| 15 | 731900.269 | 422550.039 |
| 16 | 731896.023 | 422548.591 |
| 17 | 731881.950 | 422543.680 |
| 18 | 731883.583 | 422539.277 |
| 19 | 731882.881 | 422539.058 |
| 20 | 731892.587 | 422507.989 |
| 21 | 731891.162 | 422507.544 |
| 22 | 731900.501 | 422479.605 |
| 23 | 731916.732 | 422485.146 |
| 24 | 731922.164 | 422487.059 |

Executant:  
PF DINCA NICU  
Data: 06.09.2010

Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului in baza de date

Suprafata totala masurata=158mp  
Suprafata din acte=158.29mp



## RAPORT DE EVALUARE

**Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA**

### EVALUARE TEREN

**ADRESA : Mun. Braila, str. Hipodrom(Microhala), jud. Braila, NCP75052**

Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT\_TROCAN A. CORNEL

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

## CAP I. INTRODUCERE

### SINTEZA EVALUARII

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipul proprietatii</b>                                                                   | Proprietate imobiliara – TEREN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Localizare</b>                                                                           | Mun. Braila, str. Hipodrom(Microhala), jud. Braila, NCP75052                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Scopul evaluarii</b>                                                                     | Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii redevenței minime anuale si lunare/ mp,raport necesar scoaterii la licitatie publica în vederea constituirii dreptului de suprafie cu titlu oneros asupra acestuia bunului imobil                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dreptul evaluat</b>                                                                      | intregul drept de proprietate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Proprietar</b>                                                                           | MUNICIPIUL BRAILA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Evaluator</b>                                                                            | Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR<br>AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL<br>Echipa de elaborare a lucrării:<br>Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782<br>Trocan Cornel – leg.16781                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Beneficiar</b>                                                                           | MUNICIPIUL BRAILA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data evaluarii</b>                                                                       | 24.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Data raportului</b>                                                                      | 24.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tipul valorii estimate</b>                                                               | („Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”:<br>„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”. |
| <b>Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară</b> | Proprietar MUNICIPIUL BRAILA<br><br>☑ NR CADASTRAL NCP75052                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dreptul de proprietate evaluat</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate</li><li>▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de Mun Braila . Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate.</li><li>▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini</li></ul>                                 |
| <b>Curs valutar</b>                                                                         | 1 euro = 5.0835 lei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## CONCLUZII EVALUARE

|                                        | EURO   | LEI    |
|----------------------------------------|--------|--------|
| VALOARE DE PIATA(/MP)                  | 124.00 | 630.35 |
| VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/AN   | 4.96   | 25.21  |
| VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/LUNA | 0.41   | 2.10   |

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

DATA

24.10.2025

SEMNATURA,



## 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 2025
- 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

24.10.2025

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. 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                      |  |
|    |                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR</li><li>- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate</li><li>- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare</li><li>- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale</li></ul>                                                                                                              |                                              |  |
| B. | IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI | Client:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | MUNICIPIUL BRAILA<br>CUI: 4205670            |  |
|    |                                                              | Utilizator:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | MUNICIPIUL BRAILA<br>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                                             | Evaluarea s-a realizat în <u>scopul stabilirii redevenței minime anuale si lunare/ mp, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra acestuia bunului imobil</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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |  |
| D. | TIPUL VALORII                                                | Avand în 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> .<br>Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:<br>„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”:<br>“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 evaluarii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 24.10.2025                                   |  |
|    |                                                              | Data raportului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 24.10.2025                                   |  |
|    |                                                              | Data inspectiei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 24.10.2025                                   |  |
| F. | DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU                                 | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |  |



|    |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>EFFECTUAREA EVALUĂRII</b>                                      | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.</p> <p>la data inspecției, proprietatea era liberă</p> <p>Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului.</p> <p>Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| G. | <b>NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA</b> | <p>Informațiile utilizate au fost:</p> <p><b>A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă</li> <li>- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării <ul style="list-style-type: none"> <li>- schițe ale terenului.</li> <li>- Istoricul proprietăților</li> </ul> </li> </ul> <p><b>B. Informații la care are acces evaluatorul</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Date privind piața imobiliară locală <ul style="list-style-type: none"> <li>- informații existente pe site-urile, <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>, <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>, <a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a>, <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>, <a href="http://www.multecase.ro">www.multecase.ro</a>, <a href="http://www.lajumate.ro">www.lajumate.ro</a>, etc</li> <li>- Baza de date a evaluatorului</li> <li>- Bibliografie de specialitate.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| H. | <b>IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE</b>                                | <p>Ipoteze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”</li> <li>- 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.</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> |

|    |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                        | <p>- 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.</p> <p>- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;</p> <p>- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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.</p> <p><b>Ipozeze speciale :</b></p> <p>- Nu au fost identificate ipoteze speciale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| I. | <b>RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE</b> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.</p> <p>Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.</p> <p>Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare</p> <p>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.</p> |
| J. | <b>DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV</b>                 | <p>Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025</p> <p><i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</p> <p><input type="checkbox"/> SEV 100 – <i>Cadru general (IVS – Cadru general)</i></p> <p><input type="checkbox"/> SEV 101 – <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i></p> <p><input type="checkbox"/> SEV 102 – <i>Implementare (IVS 102)</i></p> <p><input type="checkbox"/> SEV 103 – <i>Raportare (IVS 103)</i></p> <p><input type="checkbox"/> SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i></p> <p><i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</p> <p><input type="checkbox"/> GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobile</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| K. | <b>DESCRIEREA RAPORTULUI</b>                           | <p>În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



### CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONA DE AMPLASARE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto:</li> <li>- Str. HIPODROM</li> </ul> <p>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                 | <p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zona rezidentiala</li> </ul> <p>In zona se află</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente</li> <li>▪ Unități comerciale : magazine ,</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu/ superior)- da</li> <li>▪ Instituții de cult- IN APROPIERE</li> <li>▪ Sedii de bănci</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| UTILITĂȚI EDILITARE                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbana de energie electrică: da</li> <li>▪ Rețea urbana de apă: da</li> <li>▪ Rețea urbana de gaze: DA</li> <li>▪ Rețea urbana de canalizare: da</li> <li>▪ Rețea urbana de telefonie: da</li> </ul> <p>Altele</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| AMBIENT                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto mediu</li> <li>▪</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE          | <p>Avantaje:</p> <p>Poziționare strategică mix-folosință: combină locuințele cu spațiile comerciale (piață), ceea ce creează un flux constant de oameni — atât rezidenți care vin să-și procure produse, cât și comercianți.</p> <p>Infrastructură în dezvoltare: proiectul de modernizare al parcarilor și al spațiilor publice indică un angajament al autorităților locale pentru îmbunătățirea zonei.</p> <p>Facilități comerciale: prezența unui supermarket (Penny Market) în zona Microhala adaugă valoare pentru locuitorii din cartier și pentru comercianți.</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Calitate a locuirii: apartamentele din zonă par să fie bine întreținute (conform anunțurilor imobiliare), iar mediul este descris ca liniștit și „înconjurat de verdeață”, ceea ce e un plus pentru rezidenți.</p> <p>Securitate și confort: modernizarea include iluminat public și supraveghere video, ceea ce ar putea crește sentimentul de siguranță în zonă.</p> <p>Dezavantaje / riscuri:</p> <p>Trafic de piață: în perioadele aglomerate ale pieței, pot apărea congestii în accesul parcarilor și în zona circulației pietonale, dacă nu este proiectată corespunzător.</p> <p>Costuri de întreținere: modernizarea implică costuri ridicate, iar menținerea noilor infrastructuri (zone verzi, parcuri, iluminat) necesită buget consistent din partea autorităților locale.</p> <p>Dependență de piață: dacă piața nu este suficient de activă, spațiile comerciale ar putea avea fluctuații mari, ceea ce ar putea afecta vibe-ul zonei și potențialul de investiție.</p> <p>Reglementări urbanistice: orice dezvoltare viitoare (blocuri, spații comerciale) trebuie aliniată la PUG, ceea ce poate limita anumite tipuri de construcții sau funcționalități.</p> <p>Pot ent și recomandări:</p> <p>Zona este potrivită pentru dezvoltări imobiliare medii — blocuri de locuințe, apartamente mici, locuințe pentru familii tinere sau chiar pentru investitori care vor să ofere chirii.</p> <p>Comercianții care vor să deschidă standuri la piață pot beneficia de traficul rezidențial, dat fiind că piața este un punct central pentru cartier.</p> <p>Orașul (Primăria) ar putea continua să investească în modernizare și întreținere a spațiilor publice, ceea ce va crește atractivitatea zonei pe termen mediu și lung.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Braila

Suprafața: S = 27 indiviz din 158 mp.

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. DESCRIEREA TERENULUI

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DATE GENERALE | <ul style="list-style-type: none"> <li>Suprafața: S = 27 indiviz din 158 mp.,</li> <li>Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.</li> <li>Tip drum acces: asfaltat.</li> <li>Regim juridic pentru drum: public</li> </ul>                                                                                       |
| DESCRIERE     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Suprafața: S = 27 indiviz din 158 mp.,</li> <li>Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.</li> <li>Forma: neregulată</li> <li>Inclinare: plat</li> <li>Stare teren: liber</li> <li></li> <li>Utilități existente lângă proprietate: energie electrică, canal,</li> </ul> |
| RESTRICȚII    | <ul style="list-style-type: none"> <li>nu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |

---

## CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

---

|                                                  |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI                    | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Piața terenurilor periferice în zona 2</li></ul>                                            |
| NATURA ZONEI                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Zonă: zona 2</li><li>■ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare</li><li>■</li></ul> |
| OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE                      | <ul style="list-style-type: none"><li>■ stagnare</li><li>■ săracă</li></ul>                                                         |
| CEREREA DE TERENURI SIMILARE                     | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Stagnare</li><li>■ saraca</li></ul>                                                         |
| ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)      | <ul style="list-style-type: none"><li>■ echilibru</li></ul>                                                                         |
| PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE      | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Minimum: 75 EURO/MP</li><li>■ Maximum:150 EURO/MP</li></ul>                                 |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none"><li>■ echilibru</li><li>■</li></ul>                                                               |

## CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca „*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand cont de tipul bunului imobil si de amplasarea acestuia , consideram ca **cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea construita**

**Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită**

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     |               |                |                    |                    |
| Industrial          | da            | da             | nu                 | nu                 |
| Comercial           | da            | da             | da                 | da                 |
| Rezidențial         | da            | nu             | nu                 | nu                 |
|                     |               |                |                    |                    |
|                     |               |                |                    |                    |

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite, tinand cont ca zona este în dezvoltare , cea mai buna utilizare este comerciala.

. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite



---

## - CAP VI. 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 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 vânzărilor.

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.

Modelele 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 piata
  - 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                        | Comp4                          |
| SUPRAFATA(MP)                                                           | 27                                                 | 477                               | 374                      | 210                           | 292                            |
| PRET DE VANZARE                                                         |                                                    | 67000                             | 82280                    | 24990                         | 49000                          |
| PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)                                            |                                                    | 140.46                            | 220.00                   | 119.00                        | 167.81                         |
| TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)                                  |                                                    | OFERTA                            | OFERTA                   | OFERTA                        | OFERTA                         |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                                         | DREPT ABSOLUT                                      | DREPT ABSOLUT                     | DREPT ABSOLUT            | DREPT ABSOLUT                 | DREPT ABSOLUT                  |
| RESTRICTII LEGALE                                                       | NU SUNT                                            | SIMILAR                           | SIMILAR                  | SIMILAR                       | SIMILAR                        |
| CONDITII DE FINANTARE                                                   | NUMERAR                                            | NUMERAR                           | NUMERAR                  | NUMERAR                       | NUMERAR                        |
| CONDITII DE VANZARE                                                     | NEPARTINITOARE                                     | NEPARTINITOARE                    | NEPARTINITOARE           | NEPARTINITOARE                | NEPARTINITOARE                 |
| CONDITII DE PIATA                                                       | CURENTE                                            | CURENTE                           | CURENTE                  | CURENTE                       | CURENTE                        |
| LOCALIZARE                                                              | Mun. Braila, str. Hipodrom(Microhala), jud. Braila | Mun Braila,zona centrala/Scolilor | Mun Braila,zona centrala | Mun Braila,zona centrala/Obor | Mun Braila,zona centrala/1 Mai |
| SUPRAFATA(MP)                                                           | 27                                                 | 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

| VALOAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHE DE DATE      |                                                    |                                    |                           |                                |                                 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| SUBIECT                                               |                                                    | COMP 1                             | COMP 2                    | COMP 3                         | COMP 4                          |
| ELEMENTE DE COMPARATIE                                |                                                    |                                    |                           |                                |                                 |
| SUPRAFATA(MP)                                         | 27                                                 | 477                                | 374                       | 210                            | 292                             |
| PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)                          |                                                    | 140.46                             | 220.00                    | 119.00                         | 167.81                          |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARI                    |                                                    |                                    |                           |                                |                                 |
| TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)                |                                                    | OFERTA                             | OFERTA                    | OFERTA                         | OFERTA                          |
| Marja de negociere                                    |                                                    | 10.00%                             | 10.00%                    | 10.00%                         | 15.00%                          |
| Quantum 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                   |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 0                                  | 0                         | 0                              | 0                               |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                                                    | 126.42                             | 198.00                    | 107.10                         | 142.64                          |
| RESTRICII LEGALE                                      | NU SUNT                                            | SIMILAR                            | SIMILAR                   | SIMILAR                        | SIMILAR                         |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum 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                         |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum 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                  |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum 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                         |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 0                                  | 0                         | 0                              | 0                               |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                                                    | 126.42                             | 198.00                    | 107.10                         | 142.64                          |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                       |                                                    |                                    |                           |                                |                                 |
| LOCALIZARE                                            | Mun. Braila, str. Hipodrom(Micrahala), jud. Braila | Mun Braila, zona centrala/Scolilor | Mun Braila, zona centrala | Mun Braila, zona centrala/Obar | Mun Braila, zona centrala/I Mai |
| Comparativ cu subiectul                               |                                                    | INFERIOR                           | SUPERIOR                  | INFERIOR                       | SIMILAR                         |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 18.03%                             | -27.96%                   | 18.03%                         | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 22.79                              | -55.36                    | 19.32                          | 0.00                            |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                                                    | 149.21                             | 142.64                    | 126.42                         | 142.64                          |
| CARACTERISTICI FIZICE                                 |                                                    |                                    |                           |                                |                                 |
| SUPRAFATA(MP)                                         | 27                                                 | 477                                | 374                       | 210                            | 292                             |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | -12.83%                            | -12.83%                   | -12.83%                        | -12.83%                         |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | -16.22                             | -18.30                    | -16.22                         | -18.30                          |
| DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)                      | INTRAVILAN                                         | INTRAVILAN                         | INTRAVILAN                | INTRAVILAN                     | INTRAVILAN                      |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 0                                  | 0                         | 0                              | 0                               |
| AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)              | STII ASFALTATA                                     | STR ASFALTATA                      | STR ASFALTATA             | STR NEASFALTATA                | STR NEASFALTATA                 |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 0.00                               | 0.00                      | 0.00                           | 0.00                            |
| TOPOGRAFIE / RELIEF                                   | DREPT                                              | DREPT                              | DREPT                     | DREPT                          | DREPT                           |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum 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          |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 0.00                               | 0.00                      | 0.00                           | 0.00                            |
| FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE                           | DREPT                                              | DREPT                              | DREPT                     | DREPT                          | DREPT                           |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum 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                             | -18.30                    | -16.22                         | -18.30                          |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                                                    | 132.99                             | 124.34                    | 110.19                         | 124.34                          |
| CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL | NU                                                 | NU                                 | NU                        | NU                             | NU                              |
| Quantum ajustare(%)                                   |                                                    | 0.00%                              | 0.00%                     | 0.00%                          | 0.00%                           |
| Quantum ajustare(euro/mp)                             |                                                    | 0.00                               | 0                         | 0.00                           | 0                               |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                                                    | 132.99                             | 124.34                    | 110.19                         | 124.34                          |
| AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA                        |                                                    | 6.57                               | -37.06                    | 35.54                          | -18.30                          |
| AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA                  |                                                    | 5.20%                              | -15.13%                   | 30.87%                         | -12.83%                         |
| NUMAR AJUSTARI                                        |                                                    | 1                                  | 2                         | 2                              | 1                               |
| VALOAREA DE PIATA                                     |                                                    | 124 EURO/MP                        | 3348 EURO                 |                                |                                 |

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

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE (COMP4-COMP2)(COMP2 (COMP3-COMP1)(COMP3;

AJUSTARI SUPRAFATA (COMP3-COMP4)(COMP3

|                                        | EURO   | LEI    |
|----------------------------------------|--------|--------|
| VALOARE DE PIATA(IMP)                  | 124.00 | 630.35 |
| VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/AN   | 4.96   | 25.21  |
| VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/LUNA | 0.41   | 2.10   |

Valoarea minima a redeventelor este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani 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           |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>VALOARE DE PIATA(/MP)</b>                  | <b>124.00</b> | <b>630.35</b> |
| <b>VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/AN</b>   | <b>4.96</b>   | <b>25.21</b>  |
| <b>VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/LUNA</b> | <b>0.41</b>   | <b>2.10</b>   |

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

## ANEXE

### Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Teren de 477mp, zona Centrala

140.46 €/mp

**67.000 €**

Rate de la 1.495 RON/luna [Simulează creditul](#)



**Florin Mustata**  
MUSTATA IMOBILIARE

**0743 ...**  
Vei primi numarul

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €  
Centrala Bala - Imobiliare

[Vei Harta](#)

**0743 ...**  
Vei primi numarul

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

[Activează Notificările](#)

### Descriere

Teren suprafata 477mp in zona Centrala, zona Centrala. Deschidere strada 9,3 metri. In spate latimea este de 20 metri, zona Centrala.  
Terenul este liber - fara constructii de tip  
Pauza 1/10, 1/10, 1/10.  
Preț negociabil



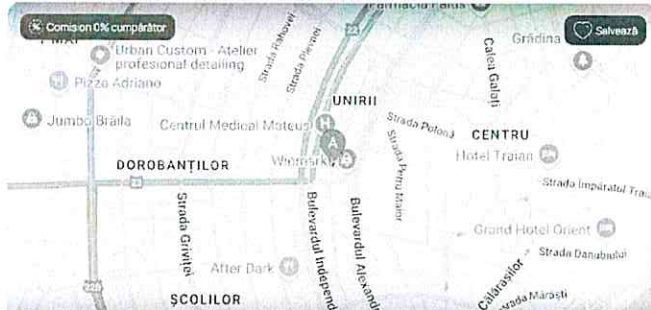
## Teren de vanzare in Braila

Centru, Braila - Vezi Harta

259 €/mp

**82.280 €**

Rata de la 1.824 RON/mo  sau cu credit



**PARASCHIV GETA**  
Proprietar

**0722 ...**  
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunț

**imobiliare.ro**    

 Adaugă anunț

 Continuă

 Întoarce-te în cont

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

 Centru, Braila - Vezi Harta

 Salvează

**0722 ...**  
Vezi tot numărul

PRIMEȘTI UN CARD CADOU IKEA ȘI  
noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

## Descriere

374 mp de teren amplasat pe cald cu dubla deservider.

## Specificații

ID anunț: XVA0034NT

Actualizat în: 24.04.2023

Suprafața teren:

374 mp

Tip teren:

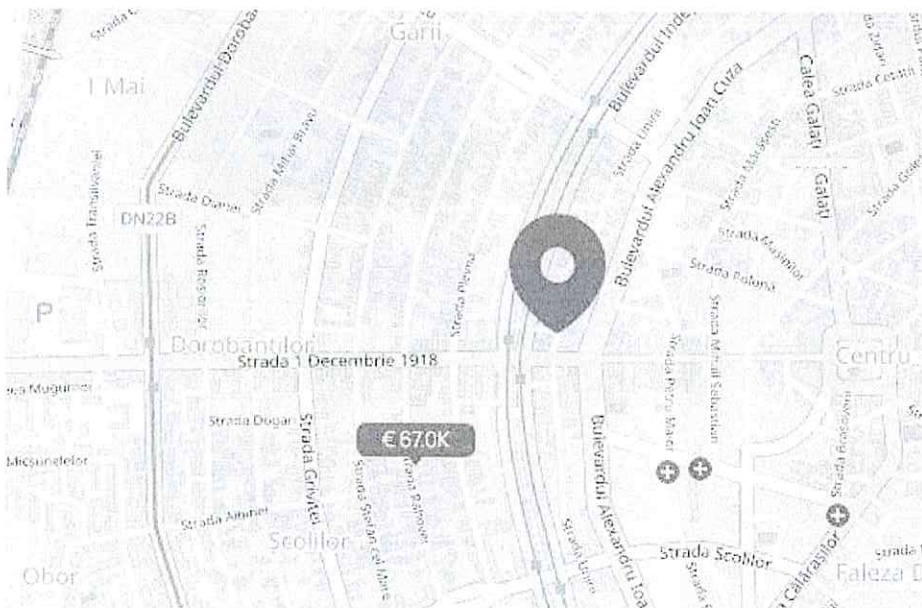
Construcții:

Clasificare teren:

Intravilan

Front strada

45 m





## Teren de vânzare în Braila la 24.990 €

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

Agente



### Vand TEREN

Agentie  
24.990 €

1/1

3 zile în urmă

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

Senzua e problemă

Detalii:

|                         |            |                 |                    |
|-------------------------|------------|-----------------|--------------------|
| Preț / m <sup>2</sup> : | 119 €      | Suprafață utilă | 210 m <sup>2</sup> |
| Clasificare teren:      | Intravilan | Tip terenuri    | Construcții        |

Descriere

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

Harta



Vezi harta

[Salvează](#) [Distribuie](#)

**24.990 €**

Contactează vânzătorul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 14.04.2025 Actualizat pe: 01.05.2025

## Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Adina a săptămână

67.000 EUR

1/1



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



Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 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](http://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

[REPORTEAZĂ ANUNȚUL](#)

Autentificare

Creare Cont

[+ ADĂUGĂ ANUNȚ](#)

LOCALITATEA BRAILA



Florin Mustata  
IMOBILIARE

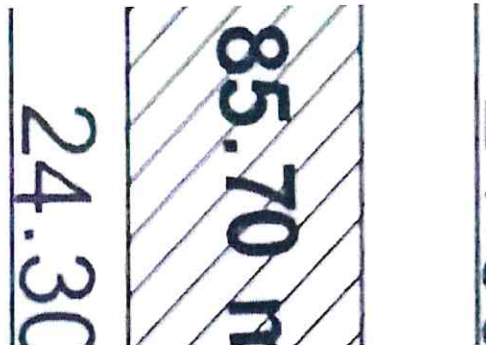
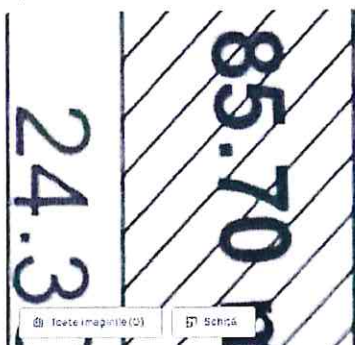
07xx - APŢEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



[Vezi toate imaginile \(2\)](#)

[Schimbă](#)

Teren zona Bariera , sup 292 mp

**49 000 €**

166 €/m²

[1 Mai, Braila, Braila](#)



### Teren de vânzare

292m²

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Tip teren:       | de construit             |
| Localizare:      | in apropiere de faza FIC |
| Suprafata utila: | 292 m²                   |
| Dimensiuni:      | 24,3 x 85,70             |
| Gard:            | 1,50 x 1,50              |
| Tip acces:       | actiuit                  |
| Împrejurimi:     | case, terenuri           |
| Media:           | 166 €/m²                 |
| Tip vânzător:    | Agentie                  |

### Descriere

Agentia imobiliara Expert va propune spre cumparare teren situat pe zona Bariera in apropiere de faza FIC.

2 loturi de teren:

Sup 292 m² mp / lot

Deschidere 12 m/

Faza constructii pe teren

Preț 49 000 euro /lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii vă așteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobanți lot nr.35 B1/B2 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț.

[Mai puțin](#)

[Vezi toate](#)

**laurentiu**

expert imobiliara

[Adăugă 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!

Agentia imobiliara Expert este prezentă în toate orașele din România. Pentru mai multe detalii vizitați [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

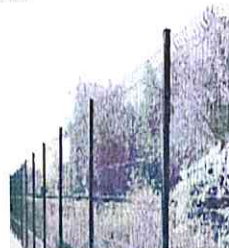
Recomandare



**Containere de Locuit**

[Vezi toate](#)

Recomandare



[Recomandare](#)





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75052 Brăila

Nr. cerere 106244  
Ziua 15  
Luna 10  
Anul 2025

Cod verificare  
100195867706



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 24227bis  
Nr. cadastral vechi: 4199

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str HIPODROM, MICROHALA

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe   |
|---------|---------------------------------|-----------------|--------------------------|
| A1      | 75052                           | 158             | 158.29 mp conf cf hartie |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral<br>Nr. topografic | Adresa                                                        | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 75052-C1                       | Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str HIPODROM, MICROHALA | S. construita la sol: 44 mp; SPAȚIU COMERCIAL-<br>SUPRAFAȚA TOTAL CONSTRUITA REAL MASURATA DE<br>90MP ESTE CONSTRUITA ASTFEL; 44MP REPREZENTAND<br>48.89% PE SUPRAFAȚA DE TEREN CU NCP 4199, RESTUL<br>DE 46MP REPREZINTA 51.11% PE SUPRAFAȚA DE TEREN<br>CU NCP 19918 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>34958 / 13/09/2007</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Tranzacție nr. aut nr 10382, din 12/09/2007 emis de BN SC VARGA & ASOCIATII;                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 6828/15829<br>1) SC TERASA PARC FARMAC SRL BRAILA<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24227bis)<br>asupra suprafetei indivize de 68.28 mp         | A1        |
| <b>8418 / 03/03/2008</b>                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 277 din 2008 emis de BNP SIMONA PETCU;                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B3                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 128/15829<br>1) SC COLUMBUS IMOBILIARE SRL ILFOV<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24227bis)<br>asupra suprafetei indivize de 1.28 mp | A1        |
| <b>23546 / 06/08/2009</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Hotarare nr. nr 179, din 29/05/2009 emis de CLM Braila (anexa nr 6.3; contract de concesiune nr 56/17117 din 5.10.2005; act aditional nr 1 la contractul de concesiune nr 56 din 5.10.2005);      |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B4                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1656/15829<br>1) MUNICIPIUL BRAILA<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24227bis)<br>asupra suprafetei indivize de 16.56 mp                             | A1/B.14   |
| <b>28492 / 16/09/2010</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 1, din 02/09/2010 emis de MUNICIPIUL BRAILA (act administrativ nr. 1179/15-11-2005 emis de MUNICIPIUL BRAILA; act administrativ nr. 25930/26-08-2010 emis de OCPI BRAILA.); |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B5                                                                                                                                                                                                | SE NOTEAZA EXTINDEREA IN SUPRAFAȚA DE 44 MP A SPAȚIULUI COMERCIAL INSCRIS IN CF 75129/BRAILA                                                                                                                                     | A1, A1.1  |
| B6                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 15829/15829<br>1) SC COLUMBUS IMOBILIARE SRL ILFOV                                                                                                      | A1.1      |
| <b>39792 / 20/06/2014</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 7012/2012, din 01/11/2012 emis de JUDECATORIA BRAILA (și încheierea din data de 16.05.2013 emisa în dosar nr. 438/196/2012 de Tribunalul Braila);                     |                                                                                                                                                                                                                                  |           |

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                 |                                                                                                                                                                                                                                                            | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B7                                                                                    | se notează sentința civilă nr. 7012 din 01.11.2012 dată în dosar nr. 438 /196 din 2012 de Judecătoria Brăila, ce are ca obiect obligația de a face iar ca parti pe reclamanta SC TERASA PARC FARMEC SRL în contradictoriu cu parata SC COJOCARIA BALAN SRL | A1, A1.1  |
| <b>48345 / 09/07/2018</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| Act Notarial nr. 2462, din 06/07/2018 emis de Rustem Renan;                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| B10                                                                                   | se notează respingerea cererii introduse de Tabac Costel și Tabac Andreina Elena având ca obiect notare de promisiune                                                                                                                                      | A1, A1.1  |
| <b>57096 / 09/08/2018</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| Act Notarial nr. 3012, din 07/08/2018 emis de Rustem Renan;                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| B13                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 431/15829<br>1) EXTRACT AGREGATE CONSTRUC S.R.L.<br>OBSERVATII: asupra terenului în suprafața indiviză de 4,31 mp                                                                  | A1        |
| <b>12426 / 19/02/2024</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 27, din 30/01/2024 emis de CONS. LOCAL MUN BRAILA: |                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| B14                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 2700/15829<br>1) MUNICIPIUL BRAILA, - domeniul privat<br>OBSERVATII: 27 mp                                                                                                              | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

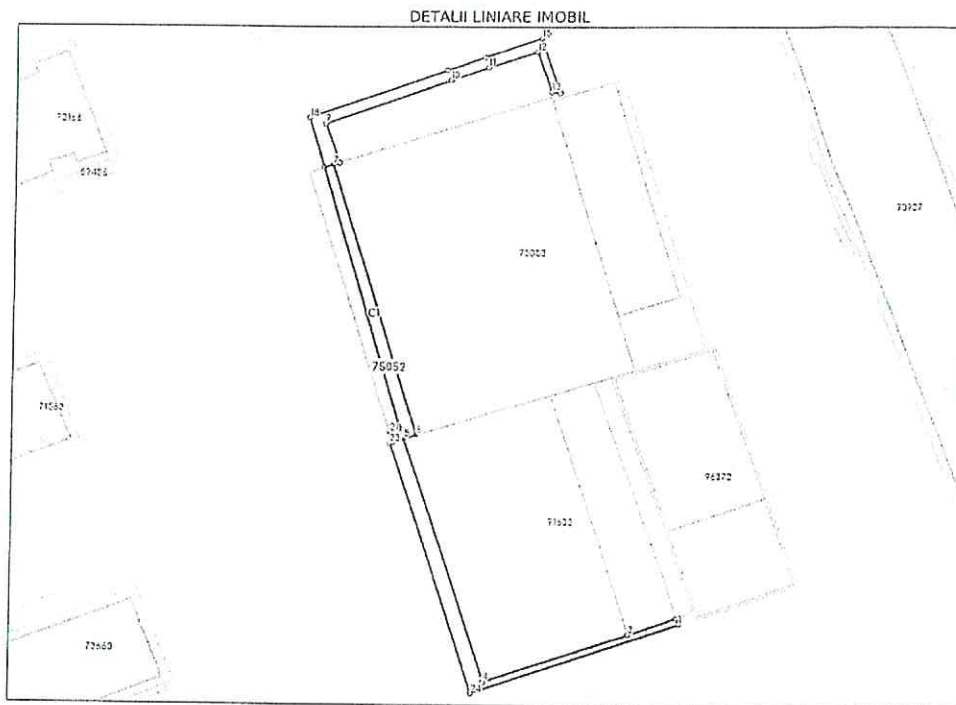
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                        |                                                                                                                                                                                                                                    | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>23546 / 06/08/2009</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Contract De Concesiune nr. 56/17117, din 05/10/2005 (act adițional nr 1 la contractul de concesiune nr 56 din 5.10.2005); |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| C1                                                                                                                        | Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 5.10.2005<br>1) SC COLUMBUS IMOBILIARE SRL ILFOV<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24227bis) asupra suprafeței indivize de 43.56 mp din teren | A1        |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|--------------|-----------------|--------------------------|
| 75052        | 158             | 158.29 mp conf cf hartie |

\* 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      | curtii construcții  | DA          | 158            | -     | -       | -        |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 75052-C1 | construcții administrative si social culturale | 44           | Cu acte           | S. construita la sol:44 mp; SPATIU COMERCIAL- SUPRAFATA TOTAL CONSTRUITA REAL MASURATA DE 90MP ESTE CONSTRUITA ASTFEL; 44MP REPREZENTAND 48.89% PE SUPRAFATA DE TEREN CU NCP 4199,RESTUL DE 46MP REPREZINTA 51.11% PE SUPRAFATA DE TEREN CU NCP 19918 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 0.731               | 2             | 3             | 5.759               |



Carte Funciară Nr. 75052 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(= m) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(= m) |
|------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| 3                | 4                | 17.151                   | 4                | 5                | 29.459                   |
| 5                | 6                | 1.493                    | 6                | 7                | 32.55                    |
| 7                | 8                | 0.735                    | 8                | 9                | 4.696                    |
| 9                | 10               | 14.905                   | 10               | 11               | 4.486                    |
| 11               | 12               | 5.848                    | 12               | 13               | 4.811                    |
| 13               | 14               | 1.008                    | 14               | 15               | 6.56                     |
| 15               | 16               | 6.739                    | 16               | 17               | 4.556                    |
| 17               | 18               | 16.322                   | 18               | 19               | 5.856                    |
| 19               | 20               | 31.327                   | 20               | 21               | 1.285                    |
| 21               | 22               | 1.223                    | 22               | 23               | 0.361                    |
| 23               | 24               | 30.342                   | 24               | 1                | 24.656                   |

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 15/10/2025, 15:13

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 4 din 4

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

Formular versiunea 1.1

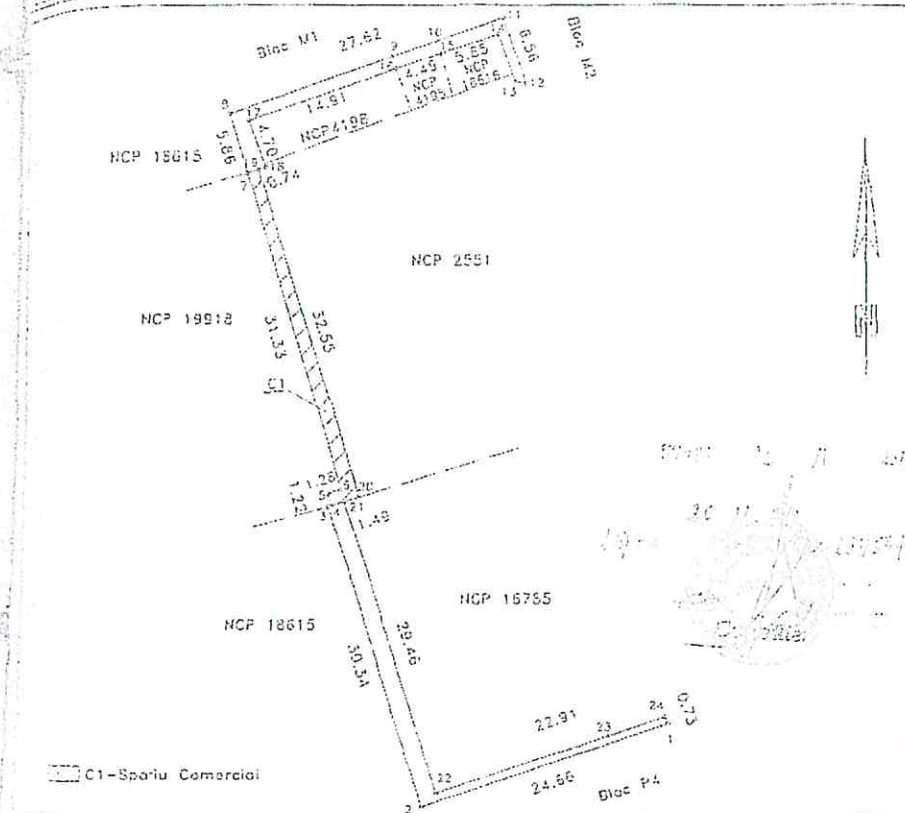
ANEXA LA HCLR NR. 27/06.2010

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului 158

Scara 1:500

28497/16.09.2010

|                         |     |                   |                                             |
|-------------------------|-----|-------------------|---------------------------------------------|
| Suprafata masurata (mp) | 158 | Adresa imobilului | mun. Drobeta, Ans. Hipodrom, P-ta Microhale |
| Valoarea Functiara nr.  | UAT | BRANA             |                                             |



| A. DATE REFERITORE LA TEREN |              |               |                  |          |
|-----------------------------|--------------|---------------|------------------|----------|
| Numar                       | Categoria    | Suprafata     | Valoarea de      | Montiuni |
| de teren                    | de folosinta | masurata (mp) | impozitare (lei) |          |
| 158                         | CC           | 158           | -                |          |
| TOTAL                       |              | 158           | -                |          |

| B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCTII |                      |                  |                                                                           |  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| Numar                             | Suprafata construita | Valoarea de      | Montiuni                                                                  |  |
| de constructii                    | la sol (mp)          | impozitare (lei) |                                                                           |  |
| 44                                | 44                   | -                | Suprafata totala construita real masurata de 50mp este construita astfel: |  |
| 44                                | 44                   | -                | 44mp reprezentand 48.89% pe suprafata de teren cu NCP 4199,               |  |
| TOTAL                             | 44                   | -                | restul de 46mp reprezinta 51.11% pe suprafata de teren cu NCP 19912       |  |

| INVENTAR DE COORDONATE           |            |            |                          |
|----------------------------------|------------|------------|--------------------------|
| Sistem de proiectie: STEREO 1970 |            |            |                          |
| pt.                              | E(m)       | N(m)       |                          |
| 1                                | 731822.429 | 422486.376 | 11 731906.278 422553.414 |
| 2                                | 731893.149 | 422478.255 | 12 731908.440 422547.220 |
| 3                                | 731828.590 | 422507.052 | 13 731907.440 422547.350 |
| 4                                | 731828.934 | 422507.160 | 14 731905.820 422551.680 |
| 5                                | 731829.571 | 422508.328 | 15 731900.269 422550.033 |
| 6                                | 731890.794 | 422508.722 | 16 731896.023 422548.551 |
| 7                                | 731881.367 | 422538.747 | 17 731891.950 422543.680 |
| 8                                | 731880.187 | 422544.360 | 18 731883.583 422539.277 |
| 9                                | 731885.831 | 422549.729 | 19 731882.881 422539.058 |
| 10                               | 731885.633 | 422551.228 | 20 731892.587 422507.086 |
| 11                               |            |            | 21 731891.162 422507.544 |
| 12                               |            |            | 22 731900.401 422479.605 |
| 13                               |            |            | 23 731916.732 422465.146 |
| 14                               |            |            | 24 731932.164 422487.050 |

Suprafata totala masurata=158mp  
Suprafata din acte=158.29mp

Executia:  
PF: PINCA, NICU  
Data: 06.09.2010  
Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului in baza de date

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:1000

Adresa: Mun Braila, Ans. Hipodrom, P-ta Microhala

458

