

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 341

din 25.06.2026

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 54,70 mp, indiviz din suprafața de 109,00 mp, situat în Brăila, str. Piața Poporului nr. 24 lot. 2, NR. CAD. 87533, în favoarea societății **AGRO MDP S.R.L.**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 119655/18.06.2026, precum și cererea societății AGRO MDP S.R.L., reprezentată prin administrator de dl. _____, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.77323/24.04.2026;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 117756/15.06.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 122578/24.06.2026 și nr. 122581/24.06.2026;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 98/27.02.2026, anexa 6.160, poziția nr. 3;

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 54,70 mp, indiviz din suprafața de 109,00 mp, situat în Brăila, str. Piața Poporului nr. 24 lot. 2, NR. CAD. 87533, în favoarea societății **AGRO MDP S.R.L.**, teren pe care se află amplasată construcția 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 **27,68 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 Beneficiarul 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 Architect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA CHIRIȚĂ – VOINEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

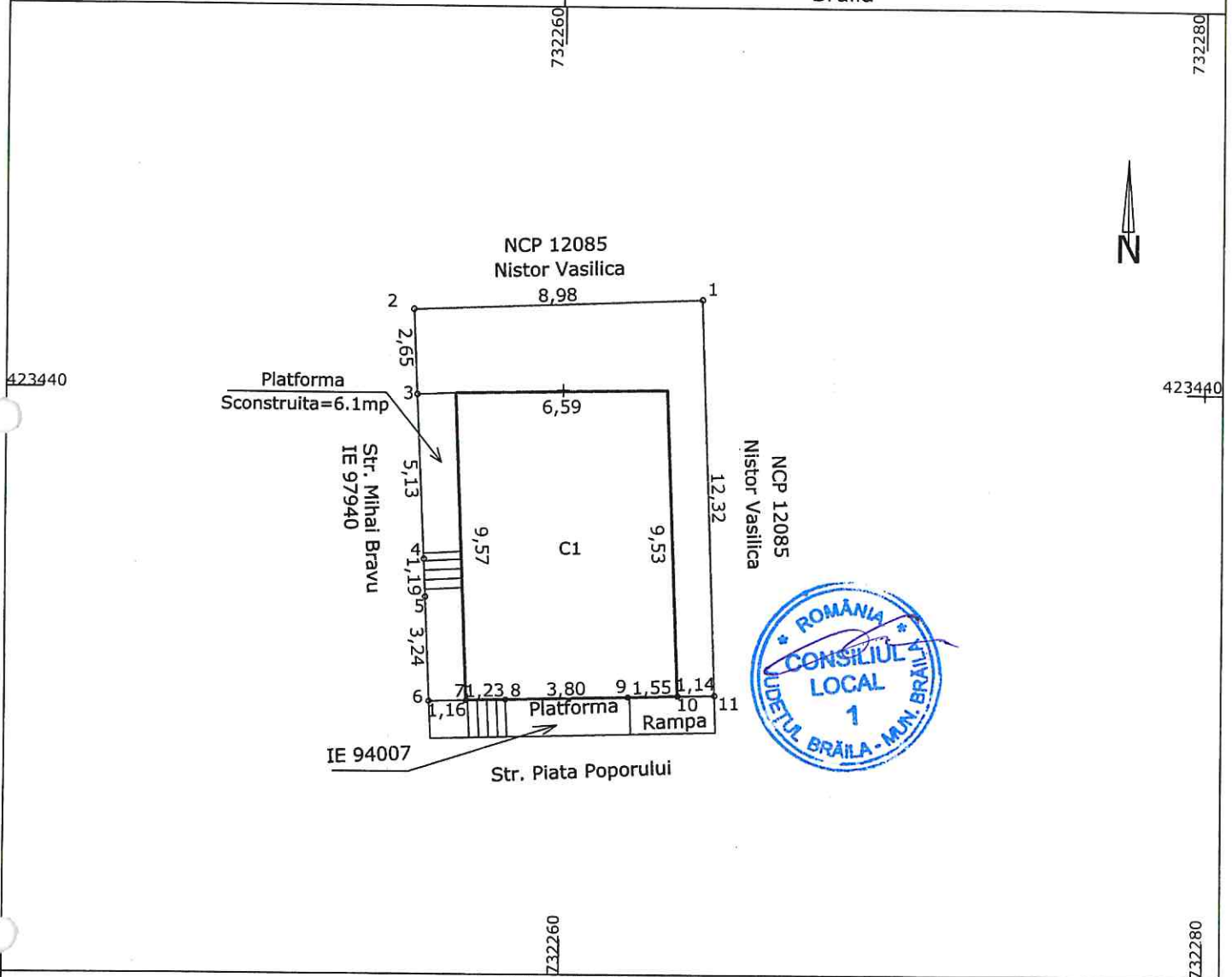
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

ANEXA NR.16

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
87533	109	MUN. BRAILA, STR. PIATA POPORULUI NR.24 LOT 2

Cartea Funciara nr.:	87533	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
		Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	109	Imprejmuire: constructii, pct.1-11 nematerializat
TOTAL		109	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	62.8	SPATIU COMERCIAL, parter, Suprafata construita desfasurata=62.8mp
TOTAL		62.8	

Suprafata totala masurata a imobilului= 109 mp

Suprafata din act= 109 mp

Executant: CERNAT ADRIAN

Inspector:

Autoriz. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
Data: 15.12.2025

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si paraфа
Data.....

Stampila BCPI



ANEXA NR. 2
LA HELIA NR. 341/25.06.2026

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2604230/23.04.2026

Solicitant: S.C. AGRO MDP S.R.L.

Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, str. Piața
Poporului, nr. 24, Lot 2, CF87533,
jud. Brăila (54,3 mp indiviz)

MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 22.04.2026

Data raportului 23.04.2026



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspecția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>2.12. Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG).....</i>	<i>11</i>
<i>2.13. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii.</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului.....</i>	<i>13</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>22</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>22</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>24</i>



4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață	24
4.4. Calificarea evaluatorilor.....	26
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	27
5. CONCLUZII	28
5.1. Alegerea valorii finale.....	28
6. ANEXE.....	29
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	29
6.2. Calculele evaluării.....	32
6.3. Informații de piață.....	35
6.4. Actele evaluării	36
6.5. Amplasament.....	42
6.6. Foto	43



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, str. Piața Poporului, nr. 24, Lot 2, CF87533, jud. Brăila (54,3 mp indiviz), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 22.04.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0988LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

25200 lei echivalent a 4940 euro (463,94 lei/mp echivalent a 90,99 euro/mp)

Suprafața este de 54,3 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

1503 lei echivalent a 295 euro (27,68 lei/mp echivalent a 5,43 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

125 lei echivalent a 20 euro (2,31 lei/mp echivalent a 0,45 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, str. Piața Poporului, nr. 24, Lot 2, CF87533, jud. Brăila (54,3 mp indiviz), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Utilizarea desemnată pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Raportul, total și/sau parțial, direct și/sau indirect, NU poate fi folosit pentru alte utilizări în afara **utilizării desemnate** prezentate anterior.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

S.C. AGRO MDP S.R.L..

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 22.04.2026.

Data elaborării raportului este 23.04.2026.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de **22.04.2026**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Conditii limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;



Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți. Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2025.

*Deoarece **utilizarea desemnată** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.*

Valoarea de piață reprezintă 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.

*Definiție conform **IVS – Cadrul general**.*

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiei Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de



plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Declaraarea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2025, astfel:

- *Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.*
- *Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
 - *Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării;*

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- *documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2025, respectiv:*
 - *Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.*
 - *Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
 - *Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării;*
- *Alte surse:*
 - *„Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
 - *„Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;*
 - *Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;*



➤ *Legislatia in domeniu:*

- *Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
- *Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013*

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra imobilului menționat mai sus, este **deplin** și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.*

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- *Posesia – de a stăpâni,*
- *Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foleasele materiale,*
- *Dispoziția – de a dispune de bun.*

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- *Legale,*
- *Judiciare,*
- *Convenționale.*

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).



Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **CF 87533 număr cerere 127477/17.12.2025**

➤ **Construcțiile amplasate pe teren sunt proprietatea solicitanților.**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

2.12. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementările de mediu.

2.13. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii



Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

- (a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;
- (b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreed din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea vericatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, str. Piața Poporului, nr. 24, Lot 2, CF87533, jud. Brăila (54,3 mp indiviz), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **centrală** – Zona comercială.

Teren cu suprafața de **54,3 mp indiviz** din totalul de 109 mp

Inspecția s-a făcut în data de **22.04.2026**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este centrală **a orașului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – **B-dul Dorobanților**
- Calitatea rețelelor de transport: **asfalt**.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci



Utilități edilitare

- *Rețea urbană de energie electrică*
- *Rețea urbană de apă*
- *Rețea urbană de canalizare*
- *Rețea urbană de telefonie, cablu și internet*

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **centrală** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața e 54,3 mp indiviz din totalul de 109 mp.

Pe teren există construcții definitive.

*Are formă poligonală, are acces prin alee la **str. Piața Poporului (sens unic)**.*

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canalizare.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitantul este proprietarul construcției C1-Spațiu comercial (109,4 mp).

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

*Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum*



sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Principalele mesaje din prognoza Comisiei Europene pentru România sunt: creștere economică foarte modestă în 2025-2026, consolidare fiscală puternică, inflație încă ridicată și o reducere lentă a deficitului bugetar și de cont curent.

Indicatori principali 2025-2027

Indicator	2025	2026	2027
Creștere PIB real (% an la an)	0,7	1,1	2,1
Inflație (% an la an)	6,7	5,9	3,8
Șomaj (%)	6,1	5,8	5,6
Sold buget general (% din PIB)	-8,4	-6,2	-5,9
Datorie publică brută (% din PIB)	59,1	61,1	62,7
Deficit de cont curent (% din PIB)	-7,9	-6,4	-6,0

Creșterea economică și cererea internă

- PIB real: creștere estimată de 1,4% în 2025, după 0,8% în 2024, cu o accelerare modestă și sub potențialul economiei.
- Motoare de creștere: construcțiile, agricultura și serviciile, susținute de investițiile în infrastructură (inclusiv fonduri UE) și de aderarea la spațiul Schengen (efecte pe transporturi și servicii logistice).
- Consumul privat: presat în 2025 de politici restrictive pe venituri și de inflația încă ridicată, ceea ce frânează vânzările cu amănuntul, chiar dacă piața muncii rămâne relativ solidă.
- Formarea brută de capital fix: redresare susținută în principal de investițiile publice și fondurile europene, în timp ce investițiile private sunt afectate de incertitudinea fiscală și geopolitică.

Comerț exterior și cont curent

- Exporturi: redresare limitată în 2025; tarifele SUA și încetinirea partenerilor comerciali din UE afectează în special exporturile de bunuri prelucrate.
- Exporturi servicii și agricultură: perspective mai bune, contribuind la temperarea contribuției negative a exportului net la creșterea PIB.

- Deficit de cont curent: estimat la aproape 8% din PIB în 2025 (în scădere treptată față de 2024, dar încă la un nivel ridicat).

Piața muncii și salarii

- Ocupare: creștere moderată a numărului de angajați în 2025, în special în sectorul privat, odată cu calmarea tensiunilor de pe piața muncii.
- Șomaj: rată prognozată în continuare scăzută, în jur de 5% până la final de 2026, cu o tendință de scădere graduală deja în 2025.
- Salarii: după creșteri nominale de două cifre în 2024, se așteaptă moderarea semnificativă a ritmului în 2025, ca efect al înghețării salariilor în sectorul public și al noului mecanism de stabilire a salariului minim introdus în februarie 2025.

Inflație

- Inflația IAPC medie: estimată să scadă ușor la aproximativ 5% în 2025 (de la 5,8% în 2024), cu proces de dezinflație lent.
- Factori de creștere a prețurilor: inflația de bază (în special servicii) rămâne „lipicioasă”, iar eliminarea treptată a plafonării prețurilor la energia electrică pentru gospodării va împinge în sus prețurile la energie.
- Factori de temperare: evoluții mai favorabile ale prețurilor la produsele agroalimentare și pe piețele internaționale de energie pot contribui la reducerea inflației.

Finanțe publice

- Deficit bugetar: de la 9,3% din PIB în 2024, se preconizează o scădere la 8,6% din PIB în 2025, ca efect al pachetului de consolidare bugetară adoptat la final de 2024 (înghețări de salarii/pensii publice și măsuri pe venituri de circa 0,3% din PIB).
- Datorie publică: traiectorie ascendentă, estimată să urce spre 63% din PIB până în 2026 (de la 48,9% în 2023), pe fondul deficitelor ridicate și al creșterii plăților cu dobânzile.

Sursa: <https://economy-finance.ec.europa.eu>

Creșterea economică

Pentru 2025-2026, creșterea economică este modestă atât în România, cât și la nivel global, cu valori sub media istorică, dar ușor în îmbunătățire în 2026.

România: 2025 vs. 2026

- BERD estimează o creștere a PIB de 0,9% în 2025 și 1,2% în 2026, pe fondul investițiilor din fonduri UE și al unei ușoare redresări a exporturilor.
- Comisia Europeană vede 0,7% pentru 2025 și 1,1% pentru 2026, frânate de consolidarea fiscală și de inflația încă ridicată.

- Guvernul, în construcția de buget, pornește pentru 2026 de la o creștere de circa 1% (în linie cu estimările BERD/ING/CE).

Zona euro și UE: 2025-2026

- Comisia Europeană: zona euro ar urma să crească cu 1,3% în 2025 și 1,2% în 2026.
- FMI are estimări similare, cu 1,2% în 2025 și 1,1-1,2% în 2026 pentru zona euro.
- Pentru UE în ansamblu, CE prognozează 1,4% creștere în 2025 și 2026.

Economia globală: 2025-2026

- FMI anticipează o creștere globală de aproximativ 3% în 2025 și 3,1-3,3% în 2026, ușor peste prognozele anterioare, dar sub media de dinainte de pandemie (~3,7%).
- Țările emergente sunt proiectate la 4,1% în 2025 și 4-4,2% în 2026, peste ritmul economiilor avansate.

Tabel sinteză 2025-2026

Zonă / Indicator	2025 (prognoză)	2026 (prognoză)
România (BERD)	0,9%	1,2%
România (CE)	0,7%	1,1%
Zona euro (CE)	1,3%	1,2%
UE total (CE)	1,4%	1,4%
PIB global (FMI)	~3,0%	3,1-3,3%
Țări emergente (FMI)	4,1%	~4,0-4,2%

Analiza pieței imobiliare din România în anul 2026

În 2026, piața imobiliară din România rămâne tensionată: prețurile continuă să crească, tranzacțiile scad, iar accesibilitatea se deteriorează în marile orașe, pe fondul dobânzilor și al presiunii fiscale.

Rezidențial: prețuri, tranzacții, accesibilitate

- Prețurile la apartamente cresc în continuare, dar mai lent decât în 2024-2025; în marile orașe avansul anual este încă de o cifră mare sau două cifre (București ~17% pe nou și vechi).
- Bucureștiul are prețuri medii de circa 2.500 euro/mp pentru locuințe noi, fiind a doua cea mai scumpă piață din țară; în unele proiecte de top se trece de 3.300 euro/mp.

- În ianuarie 2026, numărul de tranzacții raportat de ANCPI este cu peste 20% mai mic față de aceeași lună din 2025, semn că multe decizii de cumpărare sunt amânate.
- Oferta nouă rămâne insuficientă, ceea ce menține piața sub presiune: cererea este încă peste ofertă în marile orașe, mai ales în zonele bine conectate.

Chiriile

- Dobânzile încă ridicate și condițiile mai dure de creditare împing o parte din cererea de cumpărare spre închiriere, ceea ce ridică chiriile.
- În București, garsonierele sub 400 euro/lună devin rare, iar două camere în zone bine conectate sare frecvent de 550–600 euro/lună.

Segmente pe orașe și tipuri de locuințe

- București: cea mai puternică dinamică de preț, circa 2.500 euro/mp la nou, cu creșteri de ~17% pe an; stocul nou nu acoperă cererea din zonele cu infrastructură bună.
- Vestul (Timișoara, Cluj), Brașov, Constanța: creșteri moderate la nou, dar mai rapide la vechi, semn că stocul existent este „strâns” și atractiv prin locație.
- Locuințele vechi construite înainte de 2000 rămân mai accesibile decât cele noi, deși diferența de preț se reduce

Office, industrial, terenuri

- Sectorul office începe să-și revină, cu o cerere mai bună pentru spații moderne în locații centrale și de business, după câțiva ani de ajustări post-remote work.
- Chiriile de birouri moderne în București sunt adesea în intervalul 12–21 euro/mp/lună, cu niveluri mai mari în clădirile premium (Barbu Văcărescu, ultracentral).
- Segmentul industrial/logistic rămâne unul dintre motoarele pieței, cu interes pentru depozite aproape de marile orașe și coridoarele de transport.
- Piața terenurilor are „un an mai bun” în 2026, odată cu revenirea treptată a apetitului pentru proiecte noi pe rezidențial, industrial și retail.

Factori macro și fiscali

- Creșterea economică redusă (în jur de 1–1,2% în 2026) și consolidarea fiscală apasă pe puterea de cumpărare, dar nu duc la scăderi generalizate de prețuri.
- Majorările de taxe pe proprietate și venit, anunțate pentru 2025–2026, reduc disponibilul net al populației și descurajează o parte din investițiile speculative, ceea ce frânează ritmul tranzacțiilor.
- Costurile de construcție ridicate (materiale, forță de muncă) împiedică dezvoltatorii să reducă semnificativ prețurile la proiectele noi.

Perspective 2026–început 2027



- Majoritatea analizelor vorbesc despre o piață „stabilă, dar sub presiune”: creșteri de preț temperate, volum de tranzacții mai mic, fără semne clare de corecție puternică la nivel național.
- Riscuri: șoc macroeconomic (recesiune mai accentuată), noi creșteri de taxe, sau un val de ofertă forțată (vânzări din motive de lichiditate) ar putea inversa trendul.
- Scenariul de bază rămâne prudent-optimist: creșteri moderate ale prețurilor pe fondul cererii structurale și al deficitului de locuințe de calitate în marile orașe

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este **în creștere**.

- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **120 - 200 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).

- cotații oferte chirii sunt cuprinse între **5 - 15 euro/mp** pentru spații similare.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe o piață imobiliară, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de depășirea crizei, creșterea interesului investițional și creșterea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, **cererea este medie**.

Echilibrul pieței. Previziuni.



Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma, ca la acest moment piața este, una a **vânzătorului**, **oferta fiind inferioară cererii**.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca preturile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

Concluzii

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrală** de tip comercial zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: comercială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Comercială				

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Da	Nu
Rezidentială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Comerciala				

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta



există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Se aplică următoarele metode:

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Pentru determinarea prețului dreptului de suprafață, pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$Pr et = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

Venitul net = Pretul terenului x rata de capitalizare

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.



4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională Allianz Tiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

25200 lei echivalent a 4940 euro (463,94 lei/mp echivalent a 90,99 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 41.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Piața Poporului, nr. 24, Lot 2, CF87533, jud. Brăila (54,3 mp indiviz), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat, este de:

25200 lei echivalent a 4940 euro (463,94 lei/mp echivalent a 90,99 euro/mp)

Suprafața este de 54,3 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

1503 lei echivalent a 295 euro (27,68 lei/mp echivalent a 5,43 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

125 lei echivalent a 20 euro (2,31 lei/mp echivalent a 0,45 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data: 23.04.2026

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - 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.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	54,30	247	250	467
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		55.000	51.000	85.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		222,7	204,0	182,0
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-33,40	-30,60	-27,30
Pret ajustat pentru negociere		189,27	173,40	154,71

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de față marja de negociere estimată este de -15%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	indiviziune	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)	cu constructie	-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-77,94	-71,40	-63,70
Pret corectat		111,34	102,00	91,01

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz se aplica corectii de -35%

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		111,34	102,00	91,01

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		111,34	102,00	91,01

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Condiții de piata	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)	111,34	102,00	91,01

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Piata Mare	Centrala	Centrala	Centrala
Valoarea corectiei (%)	comerciala	15%	15%	15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		16,70	15,30	13,65
Pret corectat		128,04	117,30	104,66

Depind de localizarea amplasamentelor. Comp C1 o corectie de 15%, comp C2 o corectie de 15% si C3 corectie de 15%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	strada ingusta	drum secundar	drum secundar	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-12,80	-11,73	-10,47
Pret corectat		115,23	105,57	94,19



Sunt necesare corectii pentru C1, C2 si C3 de -10%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5,76	5,28	4,71
Pret corectat		120,99	110,85	98,90

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industrială). Destinatia este industrială, se aplica corectii de 5%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		120,99	110,85	98,90

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Corectie generala de 0%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	54,30	247	250	467
Corectie procentuala	foarte mica	-10%	-10%	-8%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-12,10	-11,08	-7,91
Pret corectat		108,89	99,76	90,99

Apreciem o corectie de -10% pt C1, o corectie de -10% pt C2 si de -8% pentru C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		108,89	99,76	90,99

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		125,30	114,79	100,44
total corectie bruta cea mai mica		56,27%	56,27%	55,18%
Valoarea estimata	rotund	90,99	EUR/mp	
Curs euro		5,0988	lei	
S teren/mp	54,30	4.940 €	25.200 lei	

Sursa: platforma argus.me <https://my.argus.me/>

**Anexa nr. 6.2.2. - Estimarea prețului dreptului de suprafață**

Pretul mediu de tranzactionare al unui imobil construit	1.100	euro/mp
Suprafata terenului	54	mp
Valoarea terenului	4.940	euro
Grad de ocupare	50%	
Suprafata construita desfasurata	27,2	
Valoarea proprietatii	29.865	euro
Venitul net din exploatare lunar	7,00	euro/mp
Venitul net din exploatare anual	2.281	euro
Valoarea cladirii	24.925	euro
Recuperarea anuala a cladirii (durata de viata economica de 50 ani)	2%	
Recuperarea anuala	498,5	euro
Venituri anuale din profituri	1.782,1	euro
Rata rentabilitatii imobil	6,0%	
Rata rentabilitatii cladirii	8,0%	
Rata rentabilitatii terenului	6,0%	
Valoarea de piata / mp	464	lei
	91	euro
Suprafata	54,30	mp

Pretul dreptului de suprafață:

Valoarea anuală / mp	27,68	lei
	5,43	euro
Valoarea anuală total suprafață	1.503,00	lei
	295,00	euro
Valoarea lunară/mp	2,31	lei
	0,45	euro
Valoarea lunara total suprafață	125,00	lei
	20,00	euro
Curs Euro:	5,0988	lei

**6.3. Informații de piață**

SC ANDRONIU CONSULTING SRL

LISTA_10-06-25

Printat de Iulian Cosmin Androniu

**55.000 €**

Teren intravilan

ID 5991230

Centru, Brăila (BR)

teren 247 mp.

28/05/2025 · 881 zile pe piață · romimo.ro

+40 740 217 968

Proprietar

Vand Teren Plevnei între M Eminescu și Garii, Vand teren situat în Zona Centrală, pe str. Plevnei aproape de str. Garii, spre M Eminescu. Terenul are toate utilitățile pe proprietate, fosta casă e demolată, terenul fiind curat, în suprafața de 247m2 cu front stradal de 6, 50 m. Include proiect de construcție a unei vile P+1, garaj, etc. Proiectul detine toate certificatele de urbanism, este pregătit pentru începerea lucrării, de îndată. Suma este ușor negociabilă.

**51.000 €**

Teren intravilan

ID 7193411

Strada Belvedere, Centru, Brăila (BR)

teren 250 mp.

03/05/2025 · 106 zile pe piață · romimo.ro

+40 723 365 532

Proprietar

Teren central Braila, Comision 0%, direct proprietar vind teren 250 mp, deschidere stradala 12, 5m. Str. Belvedere nr. 11. Se ofera proiect, terenul este gol.

**85.000 € ↓**

Teren intravilan

ID 6538207

Centru, Brăila (BR)

teren 467 mp.

30/12/2024 · 1 zi pe piață · romimo.ro

+40 749 128 364

Proprietar

Teren zona Centrala Braila, Teren zona centru in Braila, 467mp, deschidere 9m, langa liceul Nicolae Balcescu, utilitati in fata Portii, fara constructii pe arie, unic proprietar, acte actualizate,

Acest raport conține date și informații disponibile în mod public și/sau introduse de terțe părți și este oferit "ca atare" și "asa cum este disponibil". Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Prezentul raport și valoarea estimată a unei proprietăți sunt cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Orice evaluare prezentată în acest raport a fost generată în mod automat de programul software prin prelucrarea datelor de proprietate disponibile publicului, pentru a se ajunge la estimarea aproximativă a valorii unei proprietăți. Anumite părți ale acestui raport pot fi furnizate de către un utilizator Argus. Argus nu este responsabil pentru conținutul furnizat de către utilizatorul său. Argus și furnizorul său de date nu sunt responsabili pentru orice pierdere, eroare sau omisiune a informațiilor conținute în acest raport.



Argus Property Resource • Informațiile nu sunt garantate

10/06/2025 20:01 • Pagina 1/1



6.4. Actele evaluării

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87533 Brăila

Nr. cerere 127477
Ziua 17
Luna 12
Anul 2025Cod verificare
109198743499

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 30779
Nr. cadastral vechi: 13463

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str. PIATA POPORULUI, Nr. 24 LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87533	109	Construcția C1 înscrisă în CF 87533-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 87533-C15 din CF hartie 109,4 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16756 / 07/09/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 9280/2005 emis de BNP Varga Vasile;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 30779, 30780)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
122376 / 03/12/2025		
Act Administrativ nr. ACT ADIȚIONAL NR 1 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR 75/10.11.2008, din 25/11/2025 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
C4	Înscrierea provizorie, drept de CONCESIUNE- sub condiția definitivării înscrierilor de sub B1 - pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 10.11.2008	A1
1) AGRO MDP SRL		
OBSERVAȚII: + contract de concesiune nr. 75/30727 din 10.11.2008, emis de PRIMĂRIA MUN. BRAILA - asupra terenului în suprafața indiviză de 54,70 mp aferent spațiului cu nr. cadastral 87533-C1-U1		



Carte Funciară Nr. 87533 Comuna/Oraș/Municipiu:

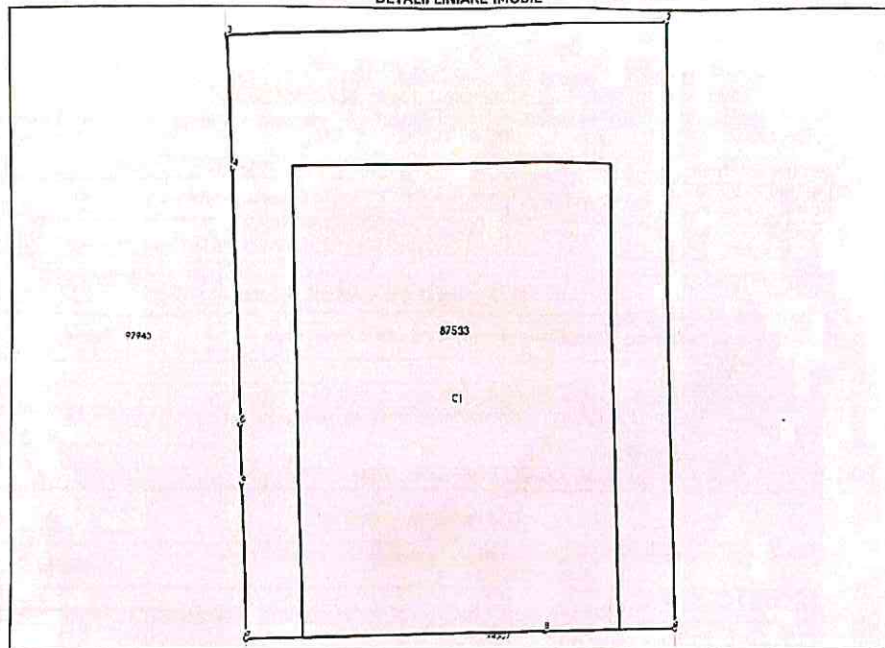
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87533	109	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 87533-C15 din CF hartie 109,4 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	109	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.322
2	3	8.981
3	4	2.645
4	5	5.126
5	6	1.188
6	7	3.241

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

Pagina 2 din 3

Către: pentru informare un loc la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 87533 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	6.194
8	1	2.687

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

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

Data și ora generării,
17/12/2025, 09:28



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

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

Pagina 3 din 3

Formular pentru plata online a taxelor la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

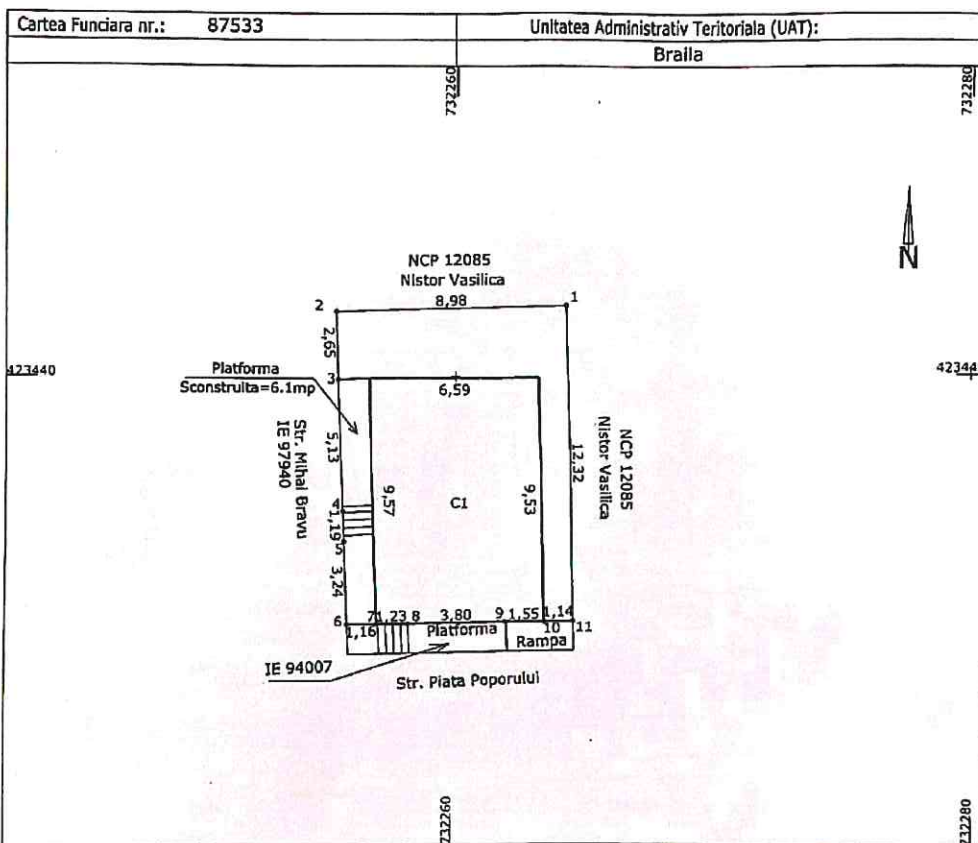


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

ANEXA NR.16

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
87533	109	MUN. BRAILA, STR. PIATA POPORULUI NR.24 LOT 2



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	109	Imprejmuire: constructii, pct.1-11 nematerjalizat
TOTAL		109	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	62.8	SPATIU COMERCIAL, parter, Suprafata construita desfasurata=62.8mp
TOTAL		62.8	

Suprafata totala masurata a imobilului= 109 mp

Suprafata din act= 109 mp

Executant: CERNAT ADRIAN

Inspector:

Autoriz. DE
Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea
Intocmirii documentatiei cadastrale si
acestea cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 15.12.2025

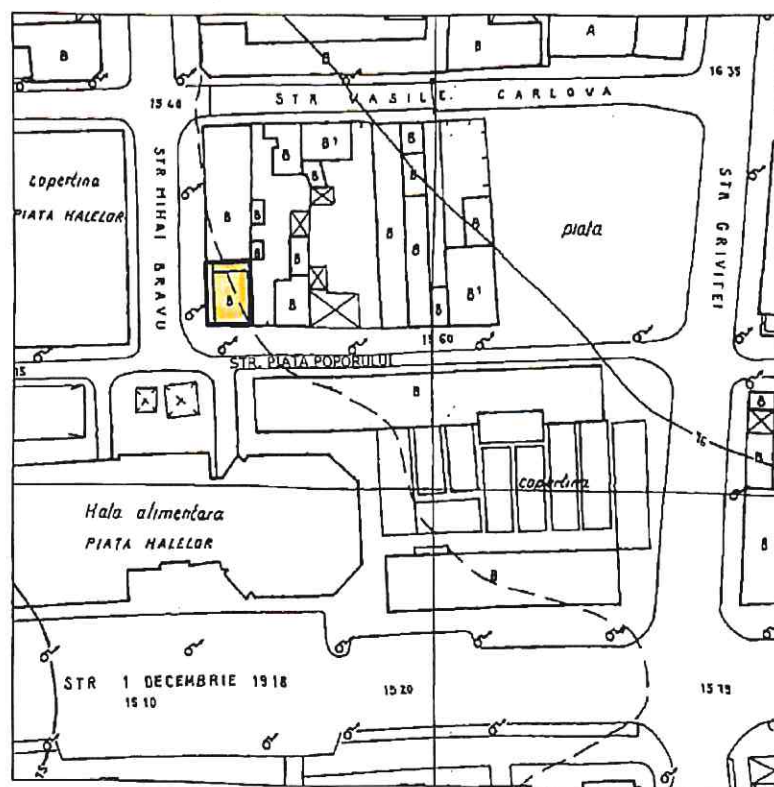
Confirm Introducerea Imobilului in baza de date
Integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafe
Data.....

Stampila BCPI



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:1.000

Judetul BRAILA
Teritoriul adm. BRAILA
Adresa imobilului: STR. PIATA POPORULUI NR.24 LOT 2



Data: 15.12.2025





Domnule Primar,

Subscrisa firma AGRO MDP SRL
cu sediul în sat Visani, comuna Visani, str.
1 dec., m. 10, județul Braila, având CUI
48085540, reprezentată prin administrator și
unic asociat, , CNP ,
domiciliat în Brăila ,
vă rog să-mi aprobați concesiunea în
S = ~~54~~ 54,30 m² aferente imobilului Brăila, str.
Piata poporului m. 27 LOT 2, având NCP
87533 și CF 87533, în suprafață totală de 109 m².

Cu stimă

tel: _____

17.12.25





6.5. Amplasament





6.6. Foto

