

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 449

din 17.08.2026

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

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 145391/06.08.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 144984/06.08.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr.148869/14.08.2026 și nr.148871/14.08.2026;

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

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. Brăila nr. 352/16.07.2021 și completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 282/30.05.2022 și nr. H.C.L.M. Brăila nr. 87/27.02.2026;

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

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

H O T A R A S T E :

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

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 19,30 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Hipodrom nr. 9, bloc T2, sc. 1, ap. 1, parter, proprietatea domnilor Stoian Marius – Theodor, Stoian Daniel, Stoian Steluța și Teodoru Alina – Teodora, pentru intrare în legalitate pentru recompartimentare apartament, construire și închidere balcon, lucrări executate în baza A.C. nr. 265/15.05.2012, fără respectarea prevederilor acesteia, conform C.U. nr. 691/12.06.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 277/29.05.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,94 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 2,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Cartier Radu Negru, str. Chișinău nr. 2, bloc M, scara 4, ap. 65, parter, proprietatea doamnei Mircia Mirela și a domnului Pepe Giacomo, pentru recompartimentare apartament și construire balcon prin nerespectarea A.C. nr. 276/22.04.2004 - intrare în legalitate, conform C.U. nr. 1030/10.09.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 277/29.05.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **2,20 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 12,40 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 218, bloc V1, scara 2, ap. 22, parter, proprietatea domnului Croitoru Pavel și a doamnei Croitoru Dobrița, pentru recompartimentare și schimbare a destinației din spațiu comercial în cabinet stomatologic conform A.C. nr. 535/18.11.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 277/29.05.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Nivelul chiriei este de **2,2325 lei/mp/lună**, conform conform actului adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 74/07.08.2018, actualizat.

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

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Galați nr. 342, bloc 4, scara 1, ap. 3, parter, proprietatea doamnei Ghioca Simona - Noemi, schimbare a destinație apartament din locuință în spațiu de prestări servicii (salon înfrumusețare), cu extindere tip windfang, acces din exterior și rampă – construcții cu caracter provizoriu conform A.C. nr. 261/2015.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 398/30.07.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Nivelul chiriei este de **2,9308 lei/mp/lună**, conform conform actului adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23/24.04.2015, actualizat.

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

5. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Aleea Chimistilor nr. 4, bloc 37, scara 3, ap. 42, parter, proprietatea doamnei Purice Vasilica, pentru construire și închidere balcon – intrare în legalitate construcție cu caracter provizoriu conform A.C. nr. 277/18.05.2012.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 398/30.07.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 7**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Nivelul chiriei este de **3,45 lei/mp/lună**, conform conform actului adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 11/20.02.2012, actualizat.

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

6. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 11,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 319, bloc B1, adiacent spațiului comercial de la parter, proprietatea societății Stemy Com S.R.L., prin mandatar Șanta Gheorghe, pentru amenajare agenție bancară – Raiffeisen Bank S.A. – montare firmă luminoasă, bancomat și rampă acces pentru persoane cu handicap.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 398/30.07.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 8**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuanțul de **2,20 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 9**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CLAUDIU – EDUARD BRĂILEANU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

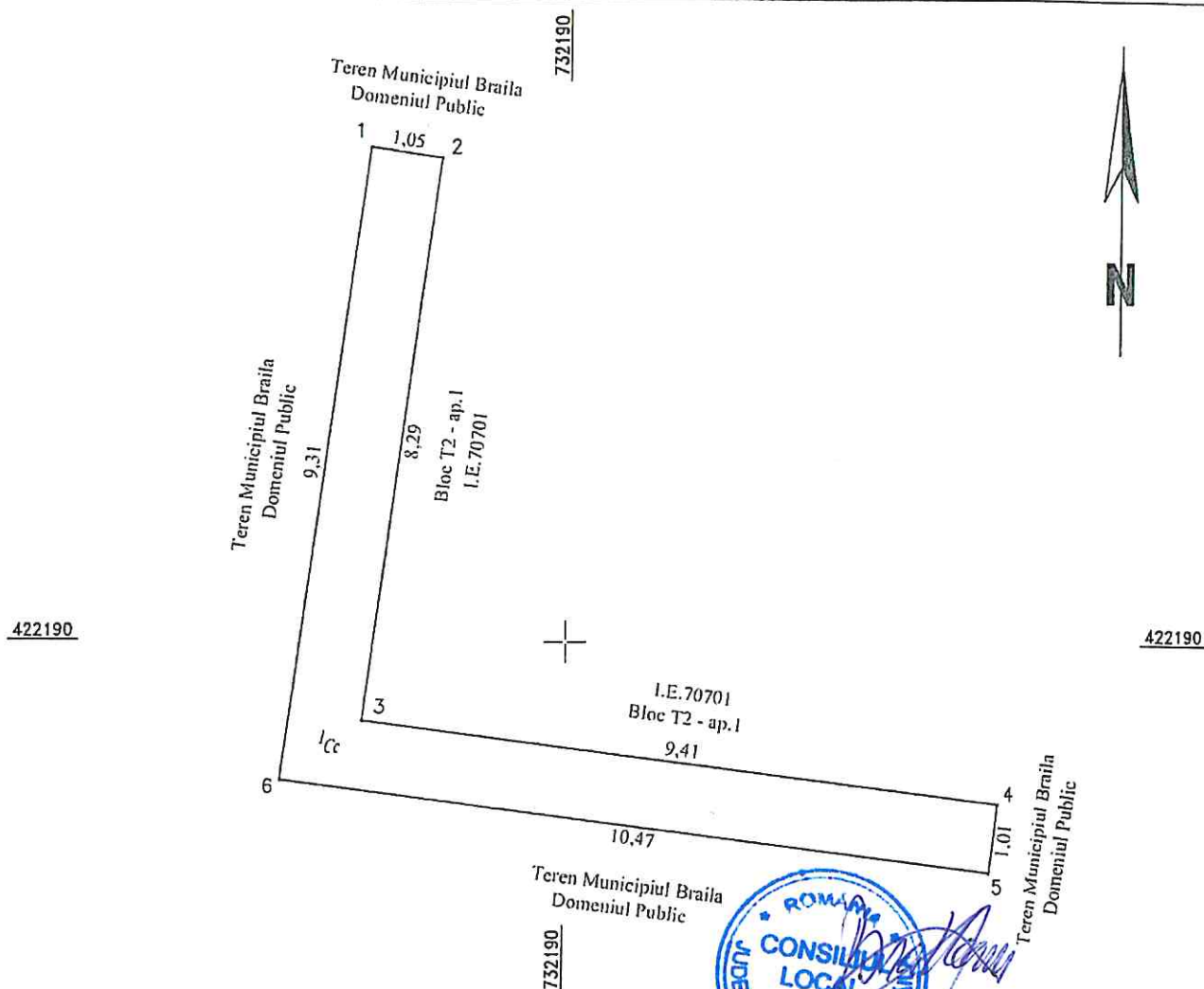
ION DRĂGAN

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ion Drăgan, the General Secretary.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
SCARA 1:100

RGI 18241/27.02.2026

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
103001	19 mp	Municipiul Braila, Str Hipodrom, nr.9, Bl.T2, sc.1, parter, adjacent Ap.1
CARTEA FUNCARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	19	Imobil imprejmuit de constructie.
TOTAL			Teren domeniu public pe care exista o constructie - Extindere Balcon ap.1 in scris in CF 70701-C1-U7
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 19mp Suprafata din act = 19mp			
Executant: SC DragoInfoSurv SRL - Aut. seria RO-B-J nr.2084 - Clasa III ing. Iordan Dragos - Aut. seria RO-BR-F nr.0078 - categoria B Semnatura : IORDAN DRAGOS. OCPI, B. BR. 0078		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Liliana Mihaela Sirghie	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. DATA Ianuarie 2026		Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2026.03.09 12:58:14 +02'00'	

ANEXA NR.2
LA HCM NR. 449/14.08.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Mun Braila, str. Hipodrom, nr.9, Bl. T2, sc. 1, parter,
teren adiacent ap.1**

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Mun Braila, str. Hipodrom, nr.9, Bl. T2, sc. 1, parter, teren adiacent ap.1
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	83
Data evaluarii	09.07.2026
Data raportului	09.07.2026
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪  ▪ NCP 103001
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.2345 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	111.00	581
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.44	23
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.94

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

DATA

09.07.2026

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- 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

09.07.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
		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 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piață; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piata este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	09.07.2026
		Data raportului	09.07.2026
		Data inspectiei	09.07.2026
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.	

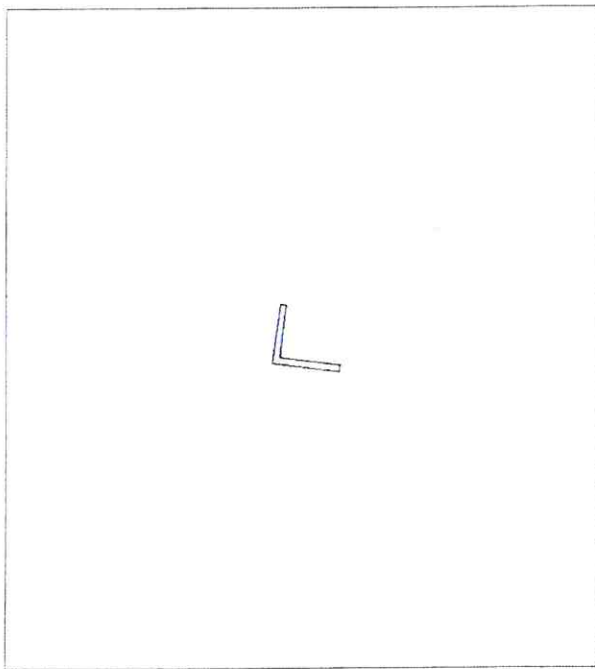
	EFFECTUAREA EVALUĂRII	Inspekția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspekția, documentarea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

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipozeze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 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

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Hipodrom

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Hipodrom ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă în zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele

AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 19 mp ..

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. Hipodrom
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona teren situat in proximitatea blocurilor ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ echilibru ■

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii sigure privind tranzactii si/sau oferte recente sigure.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piata 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 piata, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piata, 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 piata, 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 piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

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

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea (proporția)

3. Tehnicile capitalizării venitului:
- Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	Comp4
SUPRAFATA(MP)	19	477	374	490	252
PRET DE VANZARE		67000	82280	57200	29499.12
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	116.73	117.06
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, nr.9, Bl. T2, sc. 1, parter, teren adiacent ap.1	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrala/zona Gradina Publica
SUPRAFATA(MP)	19	477	374	490	252
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
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 PERECHE DE DATE						
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	
ELEMENTE DE COMPARATIE						
SUPRAFATA(MP)		19	477	374	490	252
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)			140.46	220.00	116.73	117.06
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARI						
TIPUL COMPARABILIT (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Marija de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		7.02	11.00	5.84	5.85	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		133.44	209.00	110.90	111.21	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS						
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	110.90	111.21	
RESTRICII LEGALE						
RESTRICII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	110.90	111.21	
CONDITII DE FINANTARE						
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	110.90	111.21	
CONDITII DE VANZARE						
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	110.90	111.21	
CONDITII DE PIATA						
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	110.90	111.21	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI						
LOCALIZARE	Mun Braila, str. Hipodrom, nr.9, Bl. T2, sc. 1, parter, teren adiacent ap. 1	Mun Braila, zona centrala/Scalilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrala/zona Gradina Publica	
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	SIMILAR	SIMILAR	
Quantum ajutare (%)		0.00%	-46.94%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0.00	-98.10	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	110.90	110.90	111.21	
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA(MP)	19	477	374	490	252	
Quantum ajutare (%)		-0.28%	-0.28%	-0.28%	-0.28%	-0.28%
Quantum ajutare (euro/mp)		-0.37	-0.31	-0.31	-0.31	-0.31
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI						
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0	0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)						
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF						
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE						
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE						
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	
Quantum ajutare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajutare						

AIUTARI:
AIUTARI:LOCALIZARE {COMP1} {COMP2} {COMP3};
AIUTARI:SUPRAFATA {COMP1} {COMP2} {COMP3}

DENUMIRE	EURO (S 2345 LE/EURO)	LEI
VALOARE JUSTA TEREN	2109	11040
Mun Braila, str. Hipodrom, nr.9, Bl. T2, sc-1, parter, teren adiacent ap.1		

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	111.00	581
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.44	23
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.94

Valoarea minimă a redevenței este calculată astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare

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 piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	111.00	581
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.44	23
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.94

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

ANEXE



FIRMA

Alin
Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 17 aprilie 2026

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Ma' multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Strada împăratul Traian 27

Chat

Contul tău

Adaugă anunț nou

[Vezi locația pe hartă](#)

DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

EXPLORATI LUMEA.
ROTI SI ANVELOPE ORIGINALE BMM

Aloji mai multe

Reactualizat la 14 aprilie 2026

Teren ultracentral

315 €

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafața utilă: 230 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Vând teren intravilan situat pe strada împăratul Traian, suprafața 323 m2, deschidere 20m, utilități. Accept variante și eventual parteneriat

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central Brăila - Vezi Hartă

140.46 €/mp

67.000 €

Rate de la 1.465 RON/lună [Simulează credit](#)



Salvează

MUSTATA

Florin Mustata

MUSTATA IMOBILIARE



0743 ...

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Adaugă anunț

Cont nou

Întră în cont

imobiliare.ro 25 ani de găsim imobiliare

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €

Central Brăila - Vezi Hartă

Vezi Hartă

Salvează

0743 ...

Vezi tot numărul



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

Activează Notificările

Descriere

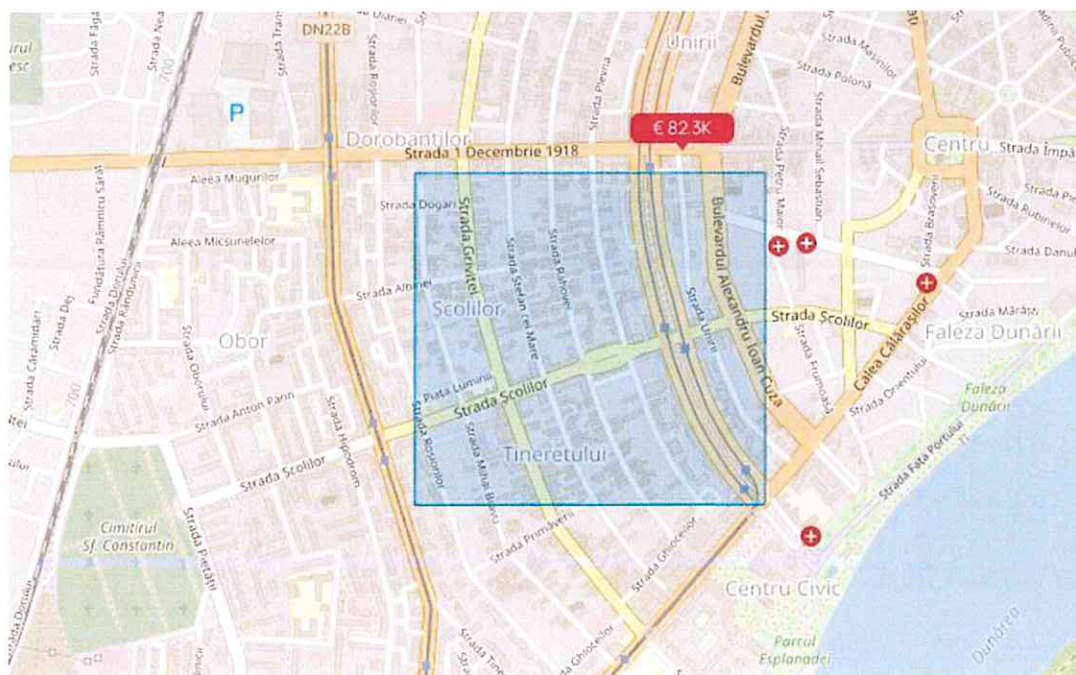
Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala

Terenul este liber - fara constructii pe el.

Possibilitate utilitati

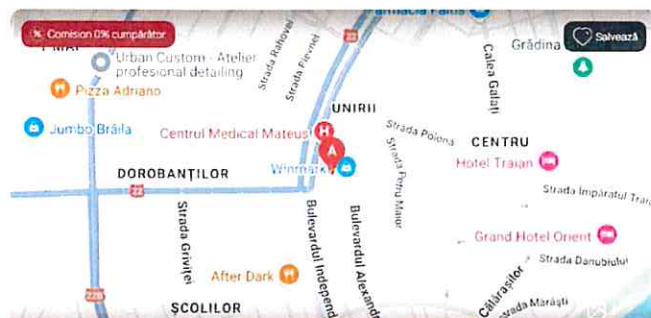
Pret usor negociabil

imobiliare.ro
Accesezi **creditul potrivit** și
primești un **card cadou IKEA** să
îți faci **casa, acasă.**
10 aprilie - 10 iulie 2025
500 RON



CONCLUSIONS

02.200 €
 Rate de la 1^{re} tranche: 02.200 €  [simulează credit](#)



0722
Vezi tot numarul

Trimiti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reported as a unit

imobiliare.ro

Site-ul de **găsi** moduri

Adaugă arunt

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

© Control Group - West Herts

 Salvează **0722**

potrivit a fi la cucerit la care nu
nu au nimeni imobiliar

Active and Notifiable

Stempfer, J. (1994). *Journal of Management Inquiry*, 3, 115-126.

US9405421A

US9405421A

Soprattutto per:

Soprattutto per:

Chapter 10

Chapter 10

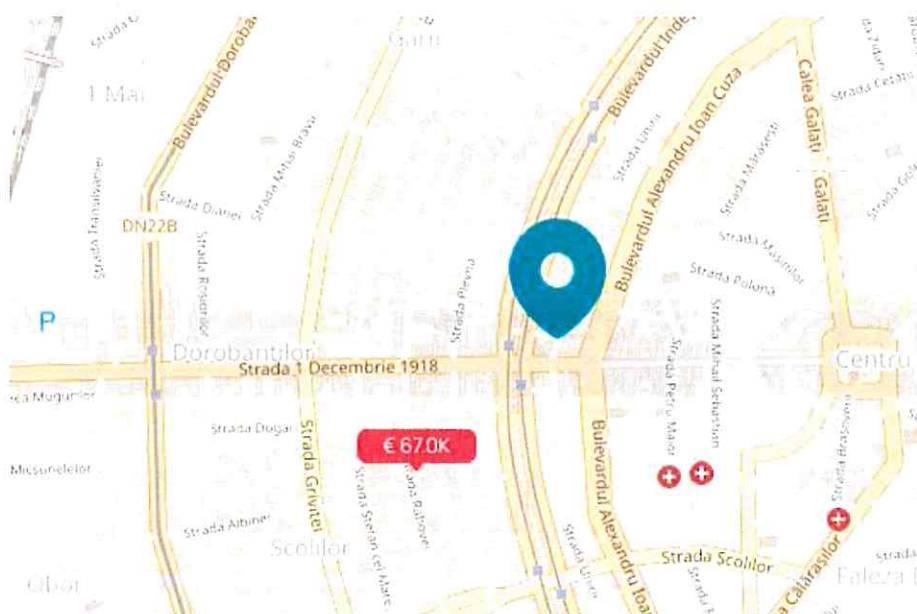
374 mg Testosterone

Intravital Front Struts

Actualized in 24.04.2025

Constructive

45 m



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

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

Agentie



1/1

3 zile în urmă

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

[Scrieți o problemă](#)

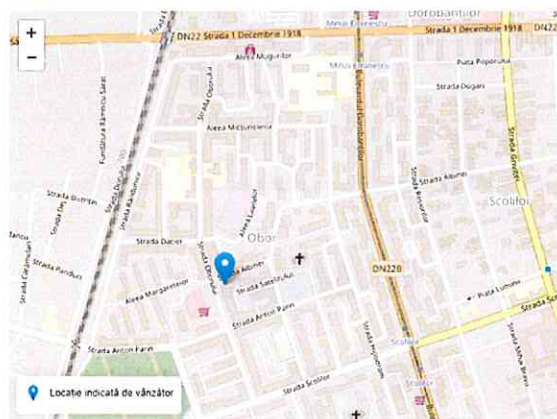
[Detalii](#)

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

Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de construcții zona Centrala * Suprafața 210 mp * Deschidere 10 m * Apa trasa pe teren * Posibilitati gaze, canalizare si curent electric * Acte la zil CRS4099 ID 19445 amp,02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul 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

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

67.000 EUR

1/1



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



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

Id intern: P154098

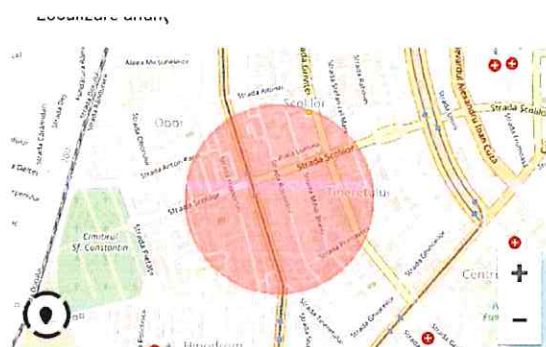
Comision cumpărător: 2%

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

Autentificare

Creare Cont

+ ADAGĂ ANUNȚ



Florin Mustata

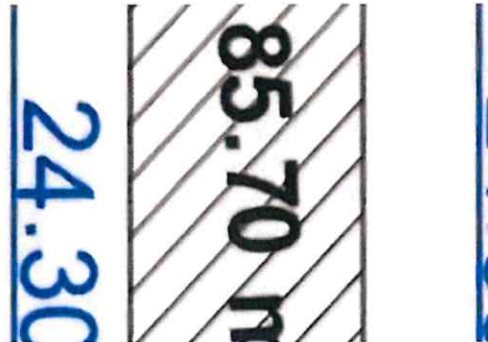
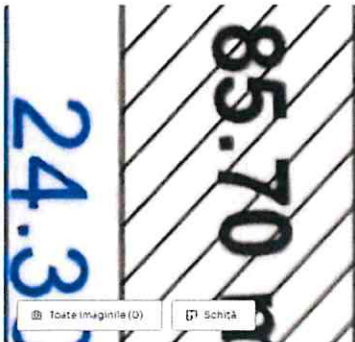
07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

[< Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren zona Bariera , sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

[Publicitate](#)
[Raportare eroare / reclama](#)

Teren de vânzare

292m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	vezi informații
Suprafață utilă:	292 m ²
Dimensiuni:	vezi informații
Gard:	vezi informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	vezi informații
Media:	vezi informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agencia Imobiliară Expert va propune spre cumpărare teren situat pe zona Bariera în apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren :

Sup 292.4 mp / lot

Deschidere 12 m!

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd Dorobanților nr.35 Bl B3 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț

Mai puțin [^](#)

ID: 9243564

laurentiu

Expert Imobiliare

[Artaază numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

Administrativul acord de servicii S.C. CLK Online Services S.R.L. Gora [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Container de Locuit

[Rapoarte](#)

Publicitate



Danneberg

< [Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren Centru - CEL MAI MIC PREȚ DE PE PIATA

57 200 € 116,73 €/m²

[Strada Golesti, Centru Vechi, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă	490 m ²
Tip teren	de construit
Localizare	urbana
Dimensiuni	14500 X 33000 m
Card	da
Tip acces	asfaltat

Teren Centru - CEL MAI MIC PREȚ DE PE PIATA

[Strada Golesti, Centru Vechi, Braila, Braila](#)

	☒ apă curentă
	☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren în zonă ultracentrală în apropiere de Grădina Mare din Centru, cu suprafață reală măsurată de 488 mp și deschidere de 14,6m.

Pe proprietate regăsim apă curentă, curent electric și canalizare. Există o construcție începută care poate fi continuată sau demolată.

Pret 57200 Euro, 117 Euro / mp pret de cartier periferic

Agentia Prosper Invest

[Realizator](#)



Ionut Constantin

Prosper Invest by Revoventia, Braila S

[Afișează numărul](#)

Nume*

Nume

E-mail*

E-mail

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

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

[Salvează](#)

[Contact](#)

[Vezi mai multe terenuri de vânzare în zona](#) [Strada Golesti, Centru Vechi, Braila, Braila](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



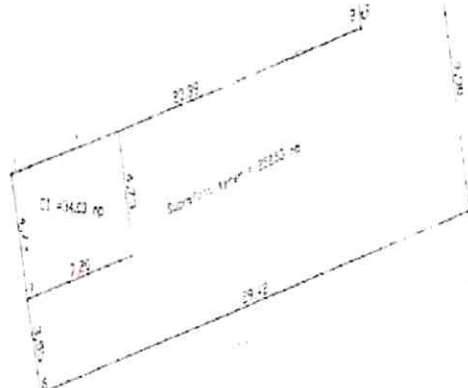
Publicitate

[Calculatoare de împrumut](#)



[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



ULTRACENTRAL 252mp Gradina Publica,120Euromp ,deschidere 8m

29 500 € 117,06 €/m²

[Centru Vechi, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	252 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 8 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

**Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta).
Ți-a fost util acest lucru?**

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Story a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

[Nu](#) [Da](#)

Descriere

Agentia imobiliara Cristian va ofera spre vanzare un teren constructii cu o suprafata de 252 mp situat intravilan, in zona Centru Vechi.

* Deschidere de 8 m.

* Racordat la curent electric si apa.

* Posibilitate de canalizare si gaze.

Se preteaza pentru constructii

* Pret 120 euro mp.

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

CRS663

908

Florin Cristian

CRISTIAN IMOBILIARE

[Afișează numărul](#)

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autofix al anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul anunțului este D.C. Online Services SRL (Sibiu) [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate

**Mai multe fișiere,
un singur PDF.**

[Încearcă](#)



Publicitate

[Calculator de împrumut](#)



Calculați rata pentru această proprietate

**Valoarea
proprietatii**

29500 €



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103001 Brăila

Nr. cerere 37973
Ziua 17
Luna 04
Anul 2026

Cod verificare
102006462504



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str HIPODROM, Nr. 9, Bl. T2, Sc. 1, Et. parter, Ap. Adiacent ap.1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103001	19	Teren împrejmuit; Teren domeniu public pe care exista o constructie - Extindere Balcon ap.1 inregistrat in CF 70701-C1-U7

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18241 / 27/02/2026		
Act Administrativ nr. 8565, din 22/01/2026 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 252, din 28/05/2021 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRĂILA, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

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

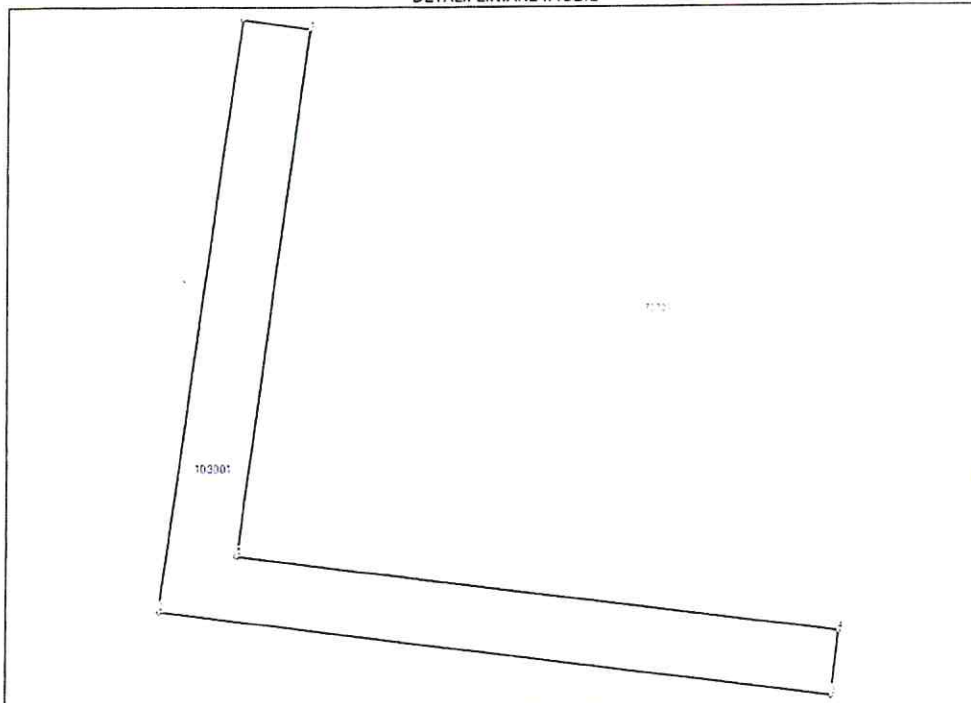
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103001	19	Teren domeniu public pe care exista o constructie - Extindere Balcon ap.1 inscris in CF 70701-C1-U7

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	19	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.313
2	3	10.467
3	4	1.011
4	5	9.409
5	6	8.287
6	1	1.048

** 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.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.

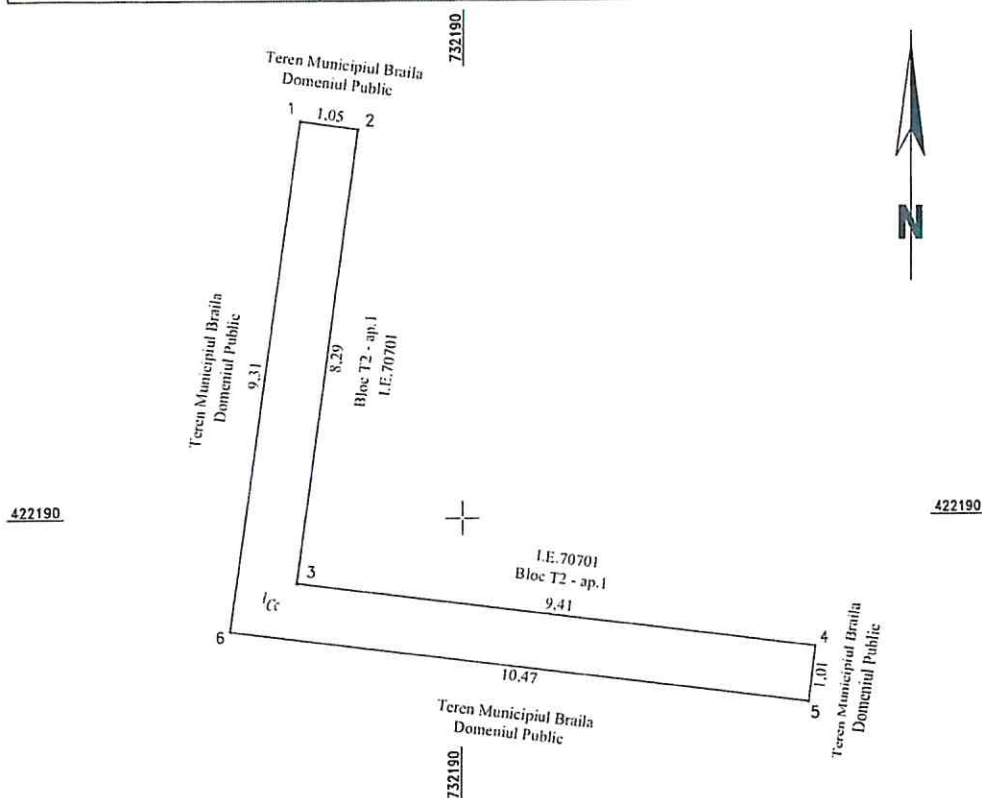
Data și ora generării,
17/04/2026, 08:23

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:100

RGI 18241/27.02.2026

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
103001	19 mp	Municipiul Braila, Str Hipodrom, nr.9, Bl.T2, sc.1, parter, adjacent Ap.1
CARTEA FUNCARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	19	Imobil imprejmuit de constructie.
			Teren domeniu public pe care exista o constructie - Extindere Balcon ap.1 in scris in CF 70701-C1-U7
TOTAL		19	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 19mp	
Suprafata din act = 19mp	

Executant: SC DragoInfoSrv SRL - Aut. seria RO-B-J nr.2084 - Clasa III ing. Iordan Dragos - Aut. seria RO-BR-F nr.0078 - categoria B Semnatura: IORDAN DRAGOS. OCPI. B. BR. 0078	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Liliana Mihaela Sirghie Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2026.03.09 12:58:14 +02:00
---	---

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intronmrii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
DATA 1 Ianuarie 2026

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata mas a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2.0	Ans. Radu Negru, Str.Chisinau nr.2 Bl M,sc 4, parter, ,adiacent ap 65
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	2	Teren pe domeniu public delimitat de constructii
Total		2	

Pe acest teren este construit 1.8 mp din balcon (restul balconului de 9.50 mp se afla pe condomeniu) ap. 65 este inregistrat in CF 71929-C1- U17

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp

Executant: PFA SERACU IOAN

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



Data: 25.02.2026

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

ANEXA NR.4
LA HCM NR .449/H-08.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Mun Braila, str. Chisinau, nr.2, Bl. M, sc. 4, parter, teren
adiacent ap.65**

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Mun Braila, str. Chisinau, nr.2, Bl. M, sc. 4, parter, teren adiacent ap.65
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	82
Data evaluarii	09.07.2026
Data raportului	09.07.2026
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”).
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪  ▪ NCP 103454
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.2345 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	126.00	660
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	5.04	26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.42	2.20

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

DATA

09.07.2026

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- 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

09.07.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
		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 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piață</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piață</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piață este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	09.07.2026
		Data raportului	09.07.2026
		Data inspecției	09.07.2026
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.	

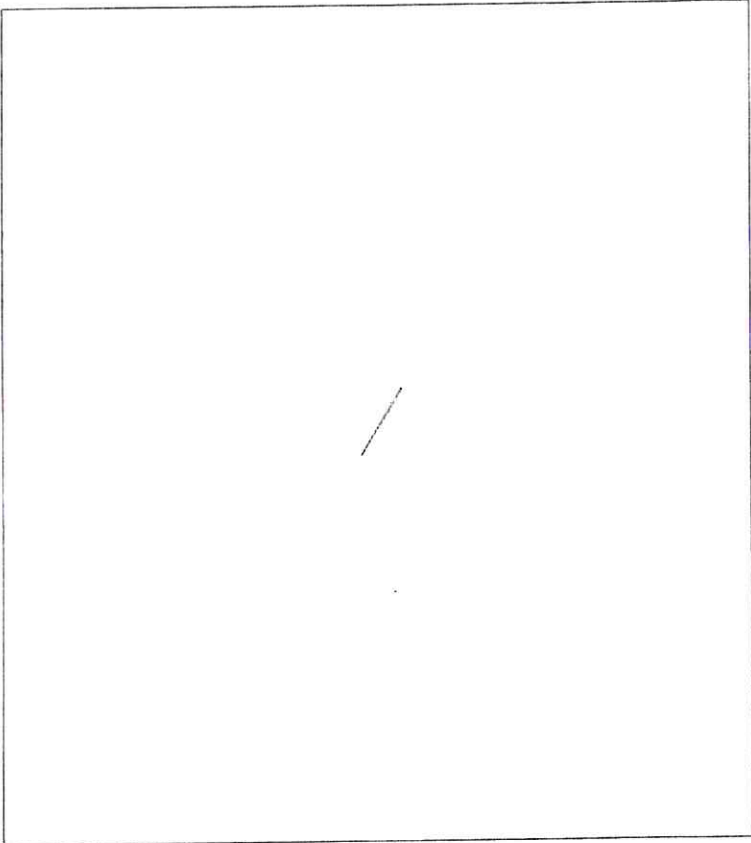
	EFFECTUAREA EVALUĂRII	Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea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

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 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 anexe raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Chisinau

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Chisinau ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă în zona

	- Rețea urbana de termoficare: inexistentă - Rețea urbana de gaze: existentă în zona - Rețea urbana de canalizare: existentă în zona - Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține **domeniului public** al Municipiului Braila

A fost evaluat dreptul de proprietate al **Municipiului Braila** asupra **terenului ”**, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIERE TEREN

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

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piața terenurilor zona str. Chisinau
NATURA ZONEI	- Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor - Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare - Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	- In stagnare - medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	- In stagnare - medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	- echilibru

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piată 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 piată, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

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

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

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

Acestea sunt:

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

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	2	4654	256	1073	520
PRET DE VANZARE			32500		45000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		99.00	126.95	121.16	86.54
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. Chisinau, nr.2, Bl. M, sc. 4, parter, teren adiacent ap.65	Mun Braila, zona Radu Negru Grigore Alexandrescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Pictor Ion Andreescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
SUPRAFATA(MP)	2	4654	256	1073	520
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	2	4654	256	1073	520
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		99.00	126.95	121.16	86.54
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		4.95	6.35	6.06	4.33
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun Braila, str. Chisinau, nr.2, Bl. M, sc. 4, parter, teren adiacent	Mun Braila, zona Radu Negru Grigore Alexandrescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Pictor Ion Andreescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SIMILAR	SIMILAR	INFERIOR
Cuquantum ajustare(%)		46.70%	0.00%	0.00%	46.70%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		43.92	0.00	0.00	38.39
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		137.97	120.61	115.10	120.61
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	2	4654	256	1073	520
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	4.56%	4.56%	4.56%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	5.50	5.25	5.50
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STRASFALTATA	STRASFALTATA	STRASFALTATA	STRASFALTATA	STRASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	4.56%	4.56%	4.56%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	5.50	5.25	5.50
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		137.97	126.11	120.35	126.11
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		137.97	126.11	120.35	126.11
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		46.70%	4.56%	-4.56%	42.14%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		0.00	5.50	-5.25	32.89
NUMAR AJUSTARI		1	1	1	0
VALOAREA DE PIATA		126 EURO/MP	252 EURO		

Conf.GEV 630B/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata de pdv fiscal, juridic si economic de prop. imob subiect si asupra careia s-a efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp2-comp4)/comp4

(comp2-comp3)/comp2

	EURO	LEI
VALOAREA DE PIATA(MP)	126.00	660
VALOAREA CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	5.04	26
VALOAREA CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.42	2.20

Valoarea minima a chiriei 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
VALOARE DE PIATA(/MP)	126.00	660
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	5.04	26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.42	2.20

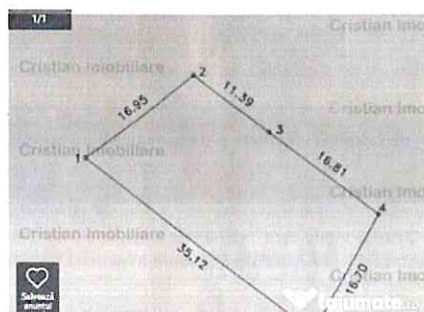
Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

ANEXE

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

Braila, Etna a

45.000 EUR



Tip	Central	Teren	Teren constructii
Tip de teren	Intravilan	Locatit/deed. zona	520
Proiectat/realizat	16	Da	Da



Teren intravilan de constructii zona Radu Negru - Buzaului,
150 - 520 mp deschidere 15 m
12 deschideri de 15 m
100% tar. apa gaze canalizare curent electric

ID 13642
611

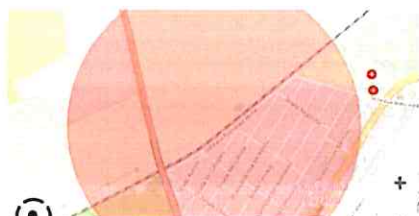
Publicat prin homeZZ.ro, vezi anuntul complet a.s.

Autentificare Creare Cont

+ ADAGUĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Cristi

Localizare anunt



07xx - APŢEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SĂLVEAZĂ ANUNȚUL

homeZZ SALE

Teren Radu Negru - Grigore Alexandrescu - Centura

Radu Negru - Braila



Suprafata teren
4.654 mp

Descriere teren

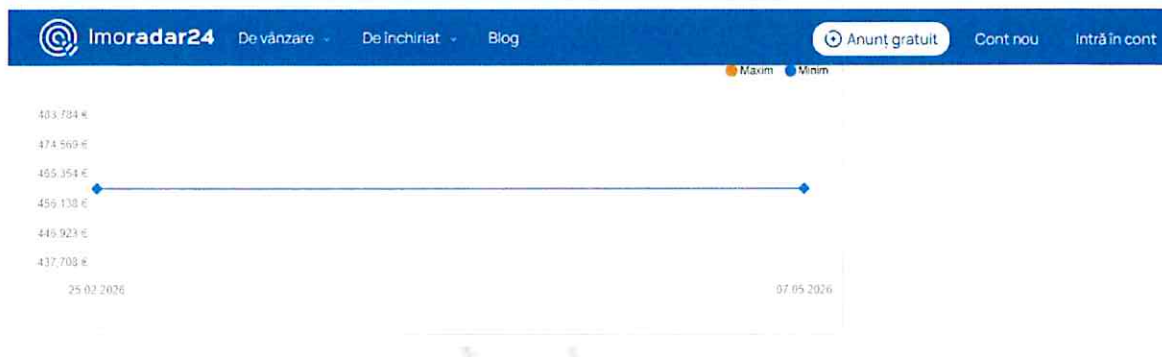
Teren intravilan - Braila, zona Radu Negru - Grigore Alexandrescu De vanzare teren intravilan, cu o suprafata de 4.654 mp, situat in Braila, strada Grigore Alexandrescu, in imediata apropiere a zonei Radu Negru. Terenul este ideal pentru constructii rezidentiale (vile, asambluri de locuinte) datorita pozitiei sale intr-o zona inconjurata de vile si cu acces facil la drumurile principale. Zona: rezidentiala, inconjurata de vile moderne, cu acces rapid la centrul orasului si facilitati (scoli, zoo, mall Promenada, transport public). Parametrii urbanistici: POT (procent ocupare teren) = 65%, CUT (coeficient utilizare teren) = 1.95, regim de inaltime P+2, asa cum reies din Certificatul de Urbanism. Utilitatile sunt la limita proprietatii (apa/canalizare, gaz, curent). Pret 505 lei/mp

Detalii teren

ID anunt: 1360819

Actualizat in: 25 Februarie 2026

Suprafata teren: 4.654 mp



 Distribuire Salvare



130 000 € 121,16 €/m³

Teren de vânzare

Describe

Reported by 

[Vreau notificări despre anunțuri similare](#)

Istoric și statistici

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2020.07.14.201364>; this version posted July 14, 2020. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Date	Modification	Prepared by
07/06/2018	Revisión de la versión 1.0 a la versión 1.1.	Juan Carlos Rodríguez

Teren Intravila, zona Radu Negru.

1997-1998: 10/2/97-10/2/98

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al evenimentelor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile



Văzătorul nu a specificat adresa exactă, dar propunerea se află în considerare în prezent pe hartă





0743 ...
WhatsApp

Julian Mustata
continua conversatia din
contul tau

Dupa ce ai trimis mesajul, proprietarul
https://www.imobiliare.ro/proprietari/
nu poate sa raspunda din cauza unui
cont inactiv sau al unui mesaj in
erori.

Trimite mesaj

Teren Radu Negru Buzaului

Braila, Braila, RO

Imagini

Locatie

Vanzatorul nu a incărcat nicio imagine

acum 6 ani 1217 hits

Detalii

Vand teren Radu Negru Buzaului
Strada Pictor Ioan Andreescu
Suprafata 256 m
Deschidere 8 m lungime 32 m
Anchurament electric

Imobiliare - Braila

Caracteristici

Suprafata utila (mp)	256
Ofert de	Proprietar
Zona	Buzaului
Whatsapp (optional)	0727129082

Trimite mesaj pe WhatsApp

Setari pentru confidentialitate si cookie-uri
Gestionate de Google. In conformitate cu cadrul TCF IAB. Codul PGC: 300

32500.00 €



Any Hagiu

Activ de 5+ ani
Vezi profilul

072712xxxx

Lasa un mesaj

Vezi si alte anunturi

Printeaza anuntul

ID #2169

Save

Trimite unui prieten



Contactati-ne

Conecteaza-te

Inregistreaza cont

+ Publica un anunt



45.000 EUR

imobiliare.ro

Spuneti parerea despre acest anunt..

0

Nu au fost adăugate comentarii încă

Adauga un comentariu



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103454 Brăila

Nr. cerere 26080
Ziua 19
Luna 03
Anul 2026

Cod verificare
100204084360



Semnal: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Cartier Radu Negru, Str CHISINAU, Nr. 2, Bl. M, Sc. 4, Et. PARTER,
Ap. adiacent apartament 65

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	103454	2	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26080 / 19/03/2026	
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 251, din 28/05/2021 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 23592, din 02/03/2026 emis de PRIMARIA BRAILA;	
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea HG, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL BRĂILA, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

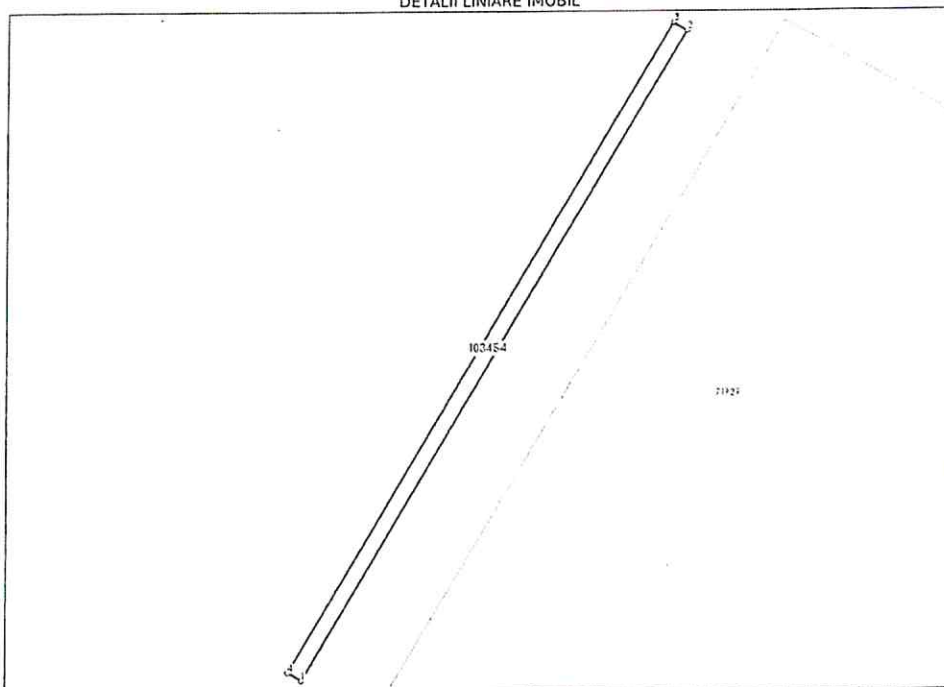
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103454	2	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.501
2	3	0.2
3	4	9.5
4	1	0.199

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

Carte Funciară Nr. 103454 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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

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

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

Data soluționării,
09-04-2026

Asistent Registrator,
ALINA DUMITRU

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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



100204084360

Incheiere Nr. 26080 / 19-03-2026

ANCP
ROMANIA
NATIONAL
AGENCY
OF
CADASTRAL
AND
PUBLIC
REAL ESTATE
REGISTRATIONOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 26080 / 19-03-2026

INCHEIERE Nr. 26080

Registrator: CARMEN-MIHAELA ENACHE-DRAGOMIR

Asistent: ALINA DUMITRU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRĂILA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.251/28-05-2021 emis de CLM BRAILA;
- Act Administrativ nr.23592/02-03-2026 emis de PRIMARIA BRAILA;
- Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de CLM BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 103454
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la prezentarea HG mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRĂILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 103454 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRĂILA
SERACU IOAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-04-2026	CARMEN-MIHAELA ENACHE- DRAGOMIR	ALINA DUMITRU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

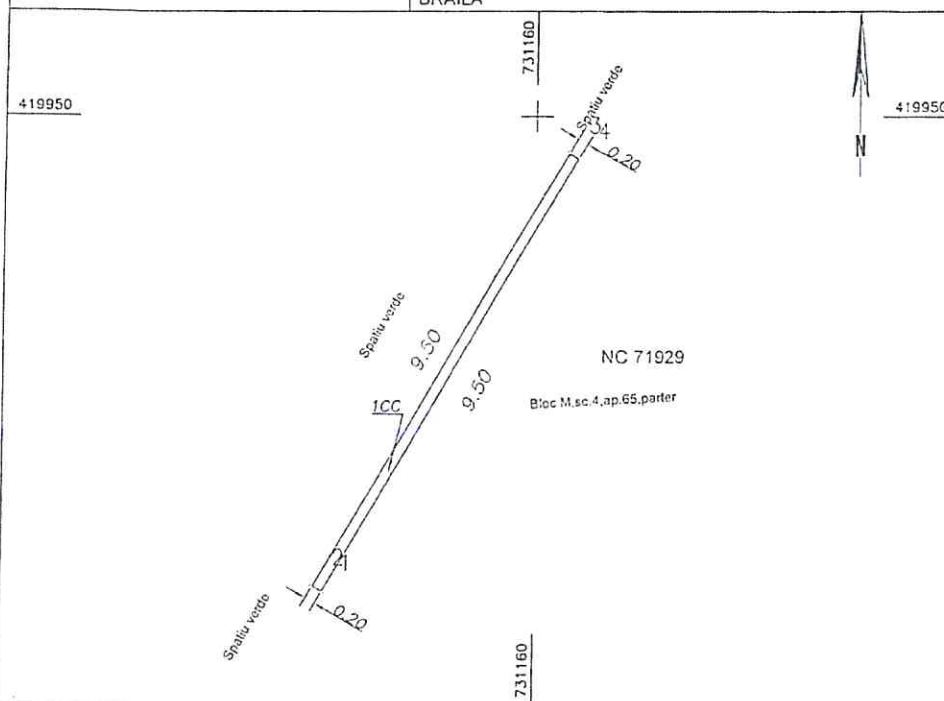
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

26080 din data 19-03-2026

Nr. cadastral	Suprafata mas a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2.0	Ans. Radu Negru, Str.Chisinau nr.2 Bl M,sc 4, parter, ,adiacent 'ap 65
Nr. Carte Funciara	103454	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	2	Teren pe domeniu public delimitat de constructii
Total		2	

Pe acest teren este construit 1.8 mp din balcon (restul balconului de 9.50 mp se afla pe condomeniu) ap. 65 este in scris in CF 71929-C1- U17

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp

Executant: PFA-SERACU IOAN CERTIFICAT DE Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. IOAN SERACU Semnatura si stampila Categoria C Data: 25.02.2026 IOAN SERACU Semnatura digitala de IOAN SERACU Data: 2026.03.19 08:42:22 +02'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Soiman Data Stampila Nicolae-Victor Semnatura digitala de Soiman Nicolae-Victor
--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

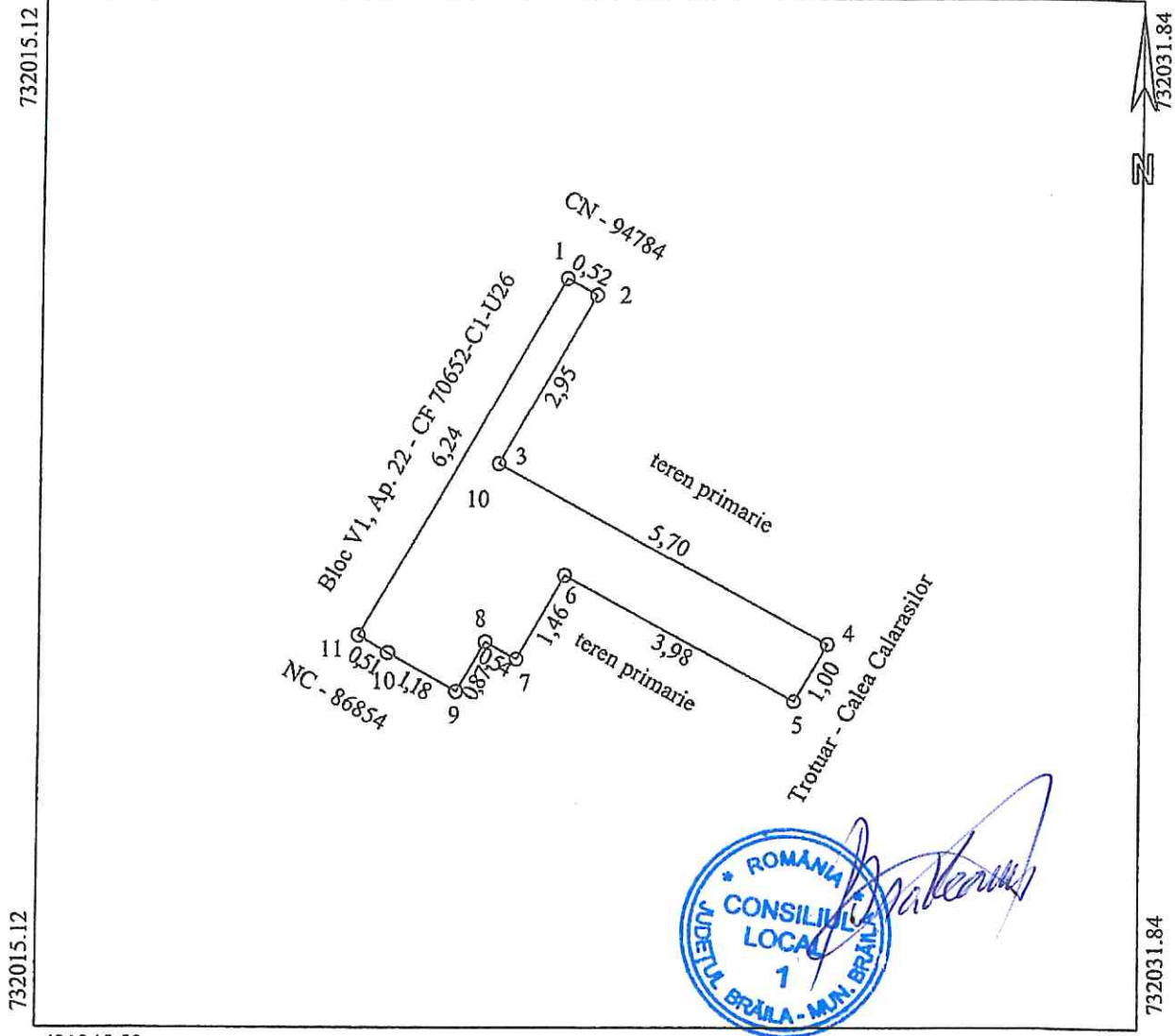
Scara 1:100

RGI 37363/16.04.2026

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
92138	12	Mun. Braila, Calea Calarasilor Nr. 218, Bl. VI, Sc. 2, Et. Parter, adiacent Ap. 22 - dom. public.
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
92138	BRAILA	

421261.05

421261.05



421245.50

421245.50

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	12	Teren domeniu public neimprejmuir, adiacent Ap. 22 (extindere Cabinet Stomatologie)
TOTAL		12	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
			pe teren se afla extinderea apartamentului 22 cu destinatia - Cabinet Stomatologie, inregistrat in CF 70652-C1-U26.
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 12 mp			
Suprafata din act a imobilului = 12 mp			
Executant Stamate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura STAMATE IULIAN Data: 08.04.2026		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Liliana Mihaela Sirghie Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2026.04.15 15:48:01 +0300	

Semnat digital de Măia Cristina
Data: 2026.05.06 15:08:51 +03:07

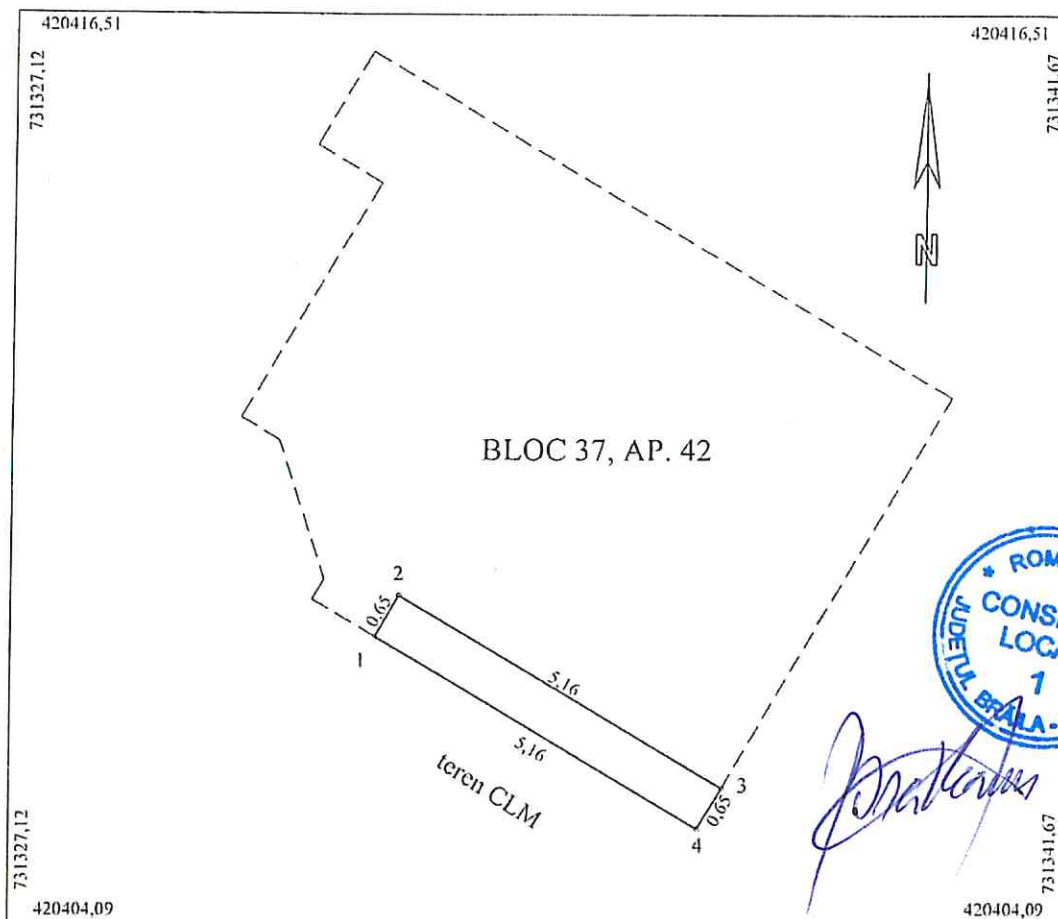
ANEXA NR. 7
LA HCM NR. 449/17.08.2026

Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara: 1 : 100.

16437 din data 23-02-2026

Nr. cadastral	Supraf. masurata (mp)	Adresa imobilului
102979	3	aleea Chimistilor nr. 4, bl. 37, sc. 3, parter, adjacent ap. 42
Cartea Funciara nr.		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (U.A.T.)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentii
I	CC	3	limite materializate cu perete constructie Nota: teren domeniu public pe care se afla balcon (Sconstr=10.1mp) apt inscris in CF 71959-C1-U10
TOTAL		3	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentii
Suprafata conform masuratori = 3mp Suprafata conform acte = 3mp			
Executant: PFA MOCANU Magdalena Mariana Certif. aut. categoria B, seria RO-BR-F nr. 0029 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren Semnatura		Aspect: Digitally signed by Carmen Vlas Date: 2026.02.24 12:33:39 +02'00' Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura	
Data: 23.02.2026		Data:	

MOCANU
MAGDALENA-
MARIANA

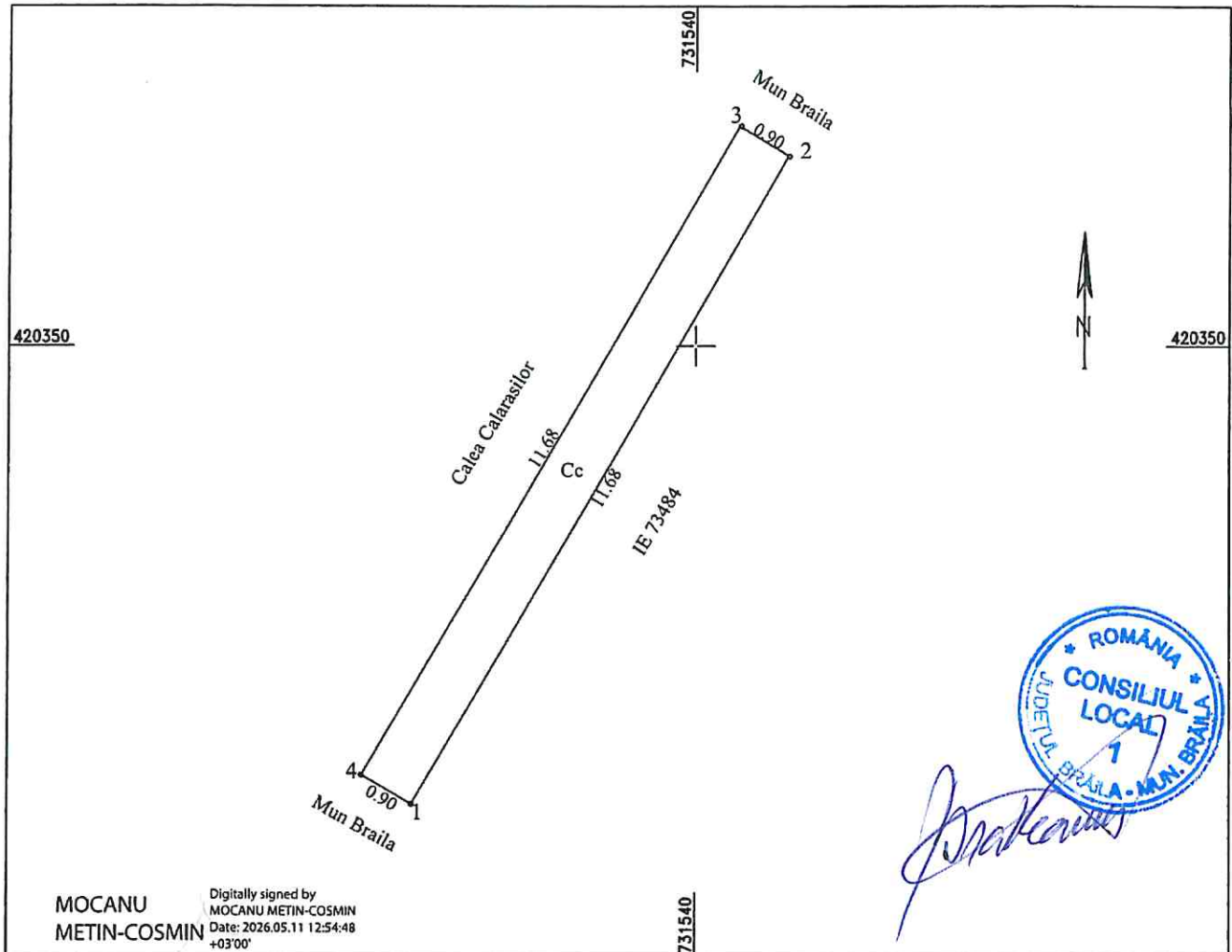
Semnat digital de MOCANU
MAGDALENA-MARIANA
Data: 2026.02.23 13:16:04
+02'00'

ANEXA NR 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

RGI 46068/11.05.2026

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
103591	11	localitatea Braila, Calea Calarasilor nr.319,BI B1, adiacent spatiului comercial de la parter
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



MOCANU
METIN-COSMIN

Digitally signed by
MOCANU METIN-COSMIN
Date: 2026.05.11 12:54:48
+03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	11	limite materializate de constructie si bordura
	Total	11	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	
Suprafata masurata a imobilului = 11 mp Suprafata din acte = 11 mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2072 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data Mai 2026		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Radu Elena Semnat digital de Radu Elena Data: 2026.05.26 12:11:54 +03'00'	

ANEXA NR.9
LA HCM NR. 449/17.08.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Mun Braila, Calea Calarasilor, nr.319, bl. B1 parter

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Mun Braila, Calea Calarasilor, nr.319, bl. B1 parter
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	85
Data evaluarii	15.07.2026
Data raportului	15.07.2026
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”).
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ [2] NCP 103591
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.2411 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	126.00	660
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	5.04	26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.42	2.20

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

DATA

15.07.2026

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 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

15.07.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 2026
		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 valabila 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client: MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670 Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670	Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piața</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piața</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piața este definita astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	15.07.2026
		Data raportului	15.07.2026
		Data inspectiei	15.07.2026
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.	

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

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipozeze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – <i>Cadrul general (IVS – Cadru general)</i> ☐ SEV 101 – <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> ☐ SEV 102 – <i>Implementare (IVS 102)</i> ☐ SEV 103 – <i>Raportare (IVS 103)</i> ☐ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobiliare</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 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

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona Calea Calarasilor

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ <u>Calea Calarasilor</u> ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă în zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele

AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 11 mp ..

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor zona str. Calea Calarasilor
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ În stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ În stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru ▪

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii sigure privind tranzactii si/sau oferte recente sigure.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile din evolutia pietei specifice, modificari care nu pot fi cuantificate prin ajustari argumentate.

Evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile prezentate in datele selectate. Raportul de evaluare trebuie sa includa sursele de informatii, datele utilizate si pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

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

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
 2. Metode alternative
- Extractia de pe 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/redevenței, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	11	4654	256	1073	520
PRET DE VANZARE			32500		45000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		99.00	126.95	121.16	86.54
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, Calea Calarasilor, nr.319, bl. B1 parter	Mun Braila, zona Radu Negru Grigore Alexandrescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
SUPRAFATA(MP)	11	4654	256	1073	520
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	11	4654	256	1073	520
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		99.00	126.95	121.16	86.54
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		4.95	6.35	6.06	4.33
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.05	120.61	115.10	82.21
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun Braila, Calca Calarasilor, nr.319, bl. 81 parter	Mun Braila, zona Radu Negru-Grigore Alexandrescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SIMILAR	SIMILAR	INFERIOR
Cuantum ajustare(%)		46.70%	0.00%	0.00%	46.70%
Cuantum ajustare(euro/mp)		43.92	0.00	0.00	38.39
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		137.97	120.61	115.10	120.61
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	11	4654	256	1073	520
Cuantum ajustare(%)		0.00%	4.56%	4.56%	4.56%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	5.50	5.25	5.50
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	4.56%	4.56%	4.56%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	5.50	5.25	5.50
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		137.97	126.11	120.35	126.11
CHETUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		137.97	126.11	120.35	126.11
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		46.70%	4.56%	-4.56%	42.14%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		0.00	5.50	-5.25	32.89
NUMAR AJUSTARI		1	1	1	0
VALOAREA DE PIATA		126 EURO/MP	1386 EURO		

Cent.GD4308/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este de de proprietate care este cea mai apropiata de valoarea reala si economica de piata. Imob.subiect si asupra catenei

si au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp2-comp4)/comp4

(comp2-comp3)/comp2

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	126.00	660
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	5.04	26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.42	2.20

Valoarea minima a chiriei 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
VALOARE DE PIATA(/MP)	126.00	660
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	5.04	26
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.42	2.20

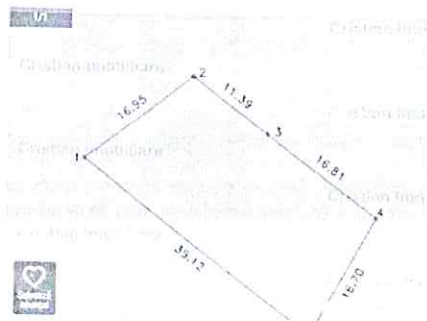
Valoarea minima a redevenței este calculată astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare

ANEXE

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

21902, Buz. A

45.000 EUR



Statut	Central	Tipul de	Teren constructii
Statutul terenului	Intravilan	Suprafata constructiilor	520
Reglementari	16	Utilitati	Da



Teren intravilan de constructii zona Radu Negru- Buzaului,
150 x 520 mp, destinatie - 16.00
12 deschideri pe 1.5m
UR: 1000 apa, gaze, canalizare, curent electric

ID 13642
6/11

Publicat din data 22.05.2014 anuntul complet si

2

Autentificare Creare cont

1+1 Continut

Orfel

Localizare anunt



Salvata imagine

homeZZ SALE

Teren Radu Negru - Grigore Alexandrescu - Centura

Radu Negru, Braila



Suprafata teren: 4.654 mp

Descriere teren

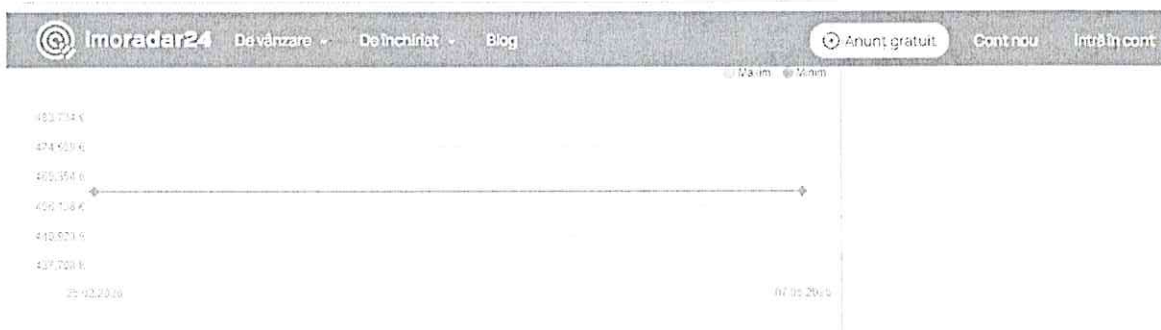
Teren intravilan - Braila, zona Radu Negru - Grigore Alexandrescu. De vanzare teren intravilan, cu o suprafata de 4.654 mp, situat in Braila, strada Grigore Alexandrescu, in imediata apropiere a zonei Radu Negru. Terenul este ideal pentru constructii rezidentiale (vile, ansamblu de locuinte) datorita pozitiei sale intr-o zona inconjurata de vile si cu acces facil la drumurile principale. Zona: rezidentiala, inconjurata de vile moderne, cu acces rapid la centrul orasului si facilitati (scoli, zoo, mall, Promenada, transport public). Parametrii urbanistici: POT (procent ocupare teren) = 65% CUI (coeficient utilizare teren) = 1,95, regim de inaltime P+2, asa cum reies din Certificatul de Urbanism. Utilitatile sunt la limita proprietatii (apa/canalizare, gaz, curent). Pret 505 lei/mp.

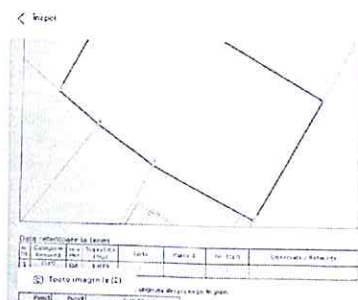
Detalii teren

ID anunt: 1350819

Actualizat in: 25 Februarie 2026

Suprafata teren: 4.654 mp





Teren intravila, zona Radu Negru,
130 000 € 121,16 Cmp

Vinul & Brânza, Brila

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1302 m ²
Terenul	intravilan
Proiectat	Proiectat
Dimensiuni	100m x 130m
Condiții	Proiectat
Tipul de teren	Proiectat
Proiectat	Proiectat
Proiectat	Proiectat
Proiectat	Proiectat
Proiectat	Proiectat

Descriere

Teren intravilan, zona Radu Negru, Brila. Terenul este în posesia proprietarului și este în stare bună. Terenul este în posesia proprietarului și este în stare bună.

Proiectat

Raportază

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Notificările vor fi trimise pe adresa de e-mail indicată.

Vreau să primesc notificări cu anunțuri similare.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 2020-01-01

Stat	Proiectat	Proiectat
------	-----------	-----------

Teren intravila, zona Radu Negru,

Proiectat

Descarcă fișierul PDF al anunțului și verifică detaliile.

Autentifică-te și verifică detaliile.

Harta

Mapa este un instrument de orientare și nu este un instrument de măsură. Pentru mai multe detalii, consultați planul de construcție.



Forma de contactare a agentului imobiliar.

Nume: _____

Telefon: _____

E-mail: _____

Comentarii: _____

Buton: **Trimite mesajul**



Calculator de împrumut

Calculați valoarea și durata împrumutului.

Valoarea prestatată: 130000 €

Perioada de rambursare: 120 luni

Valoarea lunară de rambursare: 1166,67 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

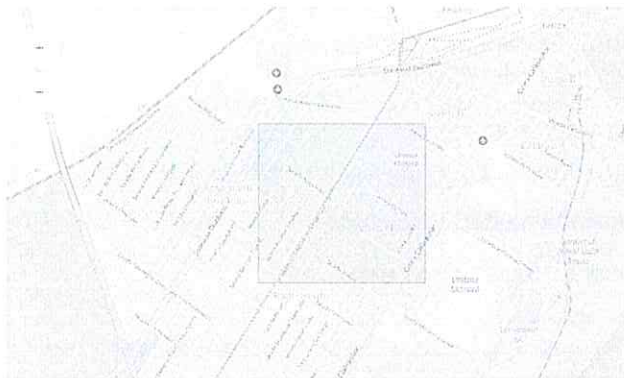
Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €

Valoarea totală de rambursare: 140000 €



Valeriu Rucanu

continua conversatia din
contul tau

Beneficiazi de un discount de 10% la achizitia
proprietatii tale daca te conectezi din
contul tau dintr-un dispozitiv mobil

Trimite mesaj

Teren Radu Negru Buzaului

Braila, Braila, RO

32500.00 €



Any Hogiu

Activ de 6+ ani
Văgărituri

Imagini

Locație

072712xxxx

Lasă-mi un mesaj

Mergi și alte anunțuri

Revenire la anunțul

acum 6 ani 1217 hits

ID #2159

Detalii

Vand teren Radu Negru Buzaului
Strada Pictor Ioan Andreescu
Suprafata: 256 m
Deschidere si in lungime 52 m
Are curent electric

Imobiliare - Braila

Save

Trimite unui prieten



Contactați-ne

Conectează-te

Inregistrează cont

+ Publică un anunț

Caracteristici

Suprafata utila (m ²)	256
Orientare	Proprietar
Zona	Buzaului
Whatsapp (optional)	0727129092

Trimite mesaj pe WhatsApp

Setări pentru confidențialitate și cookie-uri
Gestionate de Google, în conformitate cu cadrul TCF IAB. Codul PGC: 300



45.000 EUR

imobiliare.ro

Spuneți părerea despre acest anunț...

Nu s-a postat încă niciun comentariu

Adaugă un comentariu



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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/621207

Nr. cerere	46068
Ziua	11
Luna	05
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 103591 / UAT Brăila

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brăila, UAT Brăila, Loc. Brăila, Calea CALARASILOR,

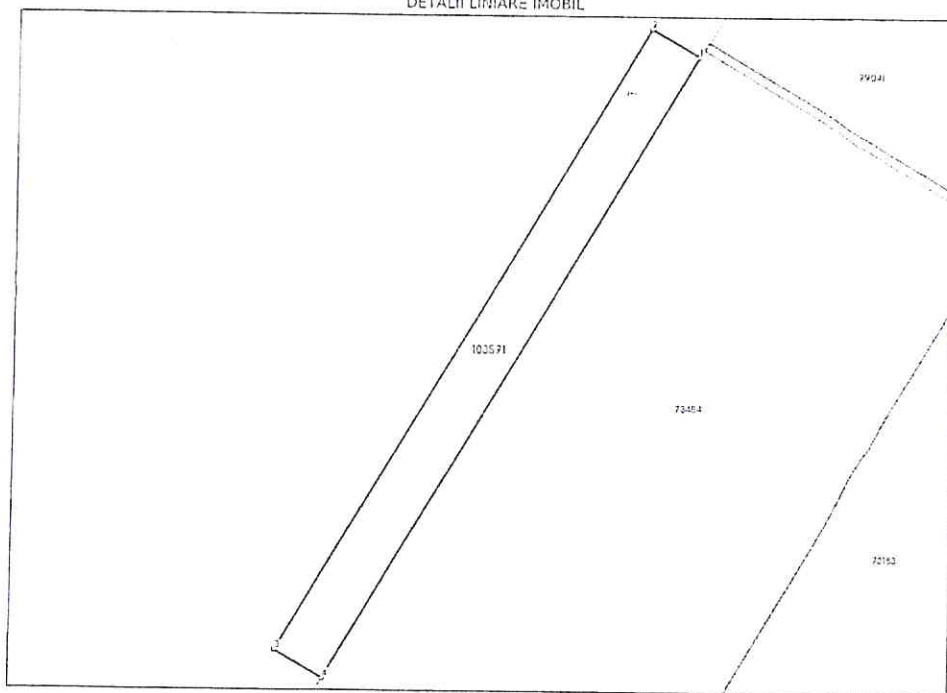
Nr. 319, Bl. B1, Ap. adiacent sp comercial de la parter

Comuna/Oras/Municipiu: Brăila

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
103591	11	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	11			
	TOTAL:		11			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.9
2	3	11.677
3	4	0.9
4	1	11.677

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 26-05-2026
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ELENA RADU

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Ce	11	limite materializate de constructie si bordura
Total		11	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	
Suprafata masurata a imobilului = 11 mp Suprafata din acte = 11 mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Melin Cosmin Autorizata seria RO-B-F nr 0752 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren Data Mai 2026		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Radu Elena Semnatura de Preluare Data 27.05.2025 12:55:54	