

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 456

din 17.08.2026

Privind: Completarea în evidențele Inventarului domeniului privat al municipiului Brăila a valorii de inventar a bunurilor imobile situate în str. Plutinei nr. 9, Aleea Policlinicii nr. 6, bl. G10, sc. 6, ap. 107 și str. M. Kogălniceanu nr.91, bl. A5, sc. 1, ap. 8, conform rapoartelor de evaluare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 147437/12.08.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 146202/10.08.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 148805/14.08.2026 și nr. 148807/14.08.2026;

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (2), art. 552, art. 553 alin. (1) și alin. (4) și art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, art. 8 alin. (1) din Legea nr. 82/1991, privind Legea contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 27 alin. (1) din Legea nr. 7/1990 – legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 603/30.10.2025, anexa 5.160, poz. 1, H.C.L.M. Brăila nr. 603/30.10.2025, anexa 5.160, poz. 2 și H.C.L.M. Brăila nr. 674/26.11.2025, anexa 5.161, poz. 1;

În baza art. 129 alin. (1) și (2) lit. c) 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 completarea în evidențele Inventarului domeniului privat al municipiului Brăila a valorii de inventar a bunurilor imobile situate în str. Plutinei nr. 9, Aleea Policlinicii nr. 6, bl. G10, sc. 6, ap. 107 și str. M. Kogălniceanu nr.91, bl. A5, sc. 1, ap. 8, conform rapoartelor de evaluare, prevăzute în **anexele nr. 1 - 3**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CLAUDIU – EDUARD BRĂILEANU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
LA HCLH NR. 456/17.08.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA(MP)
Mun. Braila, str. Plutinei, nr.9 jud. Braila		
Constructie C1-locuinta		87
Constructie C2-wc		3
Teren		258

ADRESA : Mun. Braila, str. Plutinei, nr.9 jud. Braila

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

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – IMOBIL
Localizare	Mun. Braila, str. Plutinei, nr.9 jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului Privat al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL Echipa de elaborare a lucrării: Trocan Cornelin-Alexandru- leg.16782 Trocan Cornel – leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	05.11.2025
Data raportului	05.11.2025
Tipul valorii estimate	„Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de Mun Braila . Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0851 lei

CONCLUZII EVALUARE

	lei	euro
	0	
Valoare constructie C1	87868	17280
Valoare constructie C2	1494	294
(+) Valoare teren	119068	23415
(=) Valoare justa prop imobiliara	208431	40988

FARA TVA

DATA

05.11.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ




A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

05.11.2025

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru	
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025	
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj	
		Telefon mobil	0745/632312	
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com	
		EVALUATOR	Trocan Cornel	
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025	
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj	
		Telefon mobil	0744/203204	
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com	
		- 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 juste ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.		
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar in vederea inregistrării în inventarul Domeniului Privat al Municipiului Braila		
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea justa. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) “pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”		
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	05.11.2025	
		Data raportului	05.11.2025	
		Data inspecției	05.11.2025	
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă		

		precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale terenului - 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), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Plutinei Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ , zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: da ▪ Rețea urbana de apă: da ▪ Rețea urbana de gaze: da ▪ Rețea urbana de canalizare: da ▪ Rețea urbana de telefonie: da Altele
AMBIENT	▪ civilizat ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință urbana , amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine Primăria Municipiului Braila,

- Construcție C1-locuinta 87 mp
- Construcție C2-we 3 mp
- Teren 258 mp
- Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra imobilului, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini

C. DESCRIEREA TERENULUI

DATE GENERALE	■ Suprafața teren 258 mp ■ Tip drum acces: asfaltat. ■ Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	■ Suprafața teren 258 mp ■ Forma: regulat ■ Inclinare: plat ■ Stare teren: construit ■ ■ Utilități existente pe proprietate: energie electrica, apa,canal, gaze
RESTRICȚII	■ nu

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Clădire C1 -construcție din paianța, acoperită cu tablă, având cinci camera.

Tipul clădirii

Casa este o construcție veche, tipică pentru cartierele centrale/semi-centrale din Brăila:

parter (P),suprafață construită relativ mică,plan dreptunghiular, poziționată foarte aproape de stradă, probabil anii 1930–1960.

Este genul de casă modestă, dar solidă, ridicată pe fundație joasă.

2. Fațada

Fațada este simplă, fără decorațiuni elaborate. Observăm:

un singur geam frontal, încadrat cu un contur decorativ galben,tencuială albă, cu zone ce par trecute prin uzură, soclu jos, specific caselor mai vechi.

Aspectul este funcțional, nu modern, dar poate fi renovat și îmbunătățit.

3. Acoperișul

Acoperiș:tip piramidal, cu 4 ape, învelitoare din tablă, nu prezintă semne evidente de avarie, dar se vede vârsta. Este un acoperiș clasic pentru casele mici brăilene de acum câteva decenii.

Clădire C2 – construcție din caramida

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața imobilelor zona semicentrala
NATURA ZONEI	■ Z Descriere zonă – Strada Plutinei nr. 9, Brăila ■ 1. Zonă rezidențială semicentrală ■ Strada Plutinei 9 se află într-un cartier semicentral, la câteva minute de Calea Galați și de Șoseaua Buzăului. ■ Este o zonă liniștită, cu circulație redusă, ideală pentru locuit. ■ Accesul spre centrul Brăilei este rapid — în general 5–7 minute cu mașina.- ■ 2. Case apropiate, cartier vechi și compact ■ Loturile sunt înguste, specifice zonelor vechi ale Brăilei. ■ Clădirile sunt în majoritate: ■ case P sau P+1, ■ câteva P+2, ■ multe renovate, ■ altele mai vechi, construite înainte de 1980. ■ Zona este matură, complet dezvoltată, fără terenuri libere mari. ■ 3. Stradă cu utilități complete ■ Strada are acces la toate utilitățile urbane: ■ apă, ■ canalizare, ■ gaze, ■ electricitate, ■ fibră optică. ■ Drumul este asfaltat, iar traficul este foarte redus (stradă de acces local). ■ 4. Vegetație bogată între case ■ Atât în imaginea ta cât și în realitate, strada are: ■ mulți arbori mari, ■ grădini mici cu pomi, ■ vegetație care oferă umbră. ■ Este o stradă mai verde decât media zonelor centrale. ■ 5. Clădiri mixte în apropiere ■ La 20–50 m de nr. 9 se găsesc: ■ mici firme locale, ■ ateliere, ■ clădiri mai mari (posibil depozite sau birouri), dar acestea nu afectează liniștea străzii, fiind poziționate pe străzi laterale. ■ 6. Vecinătate sigură și stabilă ■ Zona este locuită în principal de: ■ familii cu vechime în cartier, ■ persoane în vârstă, ■ câteva proprietăți renovate recent. ■ Nu este zonă problematică — este una dintre străzile bune ale Brăilei pentru locuințe. ■ 7. Acces foarte bun ■ La 2–4 minute de mers pe jos ai: ■ magazine mici, ■ stații de transport, ■ școli, ■ grădinițe, ■ farmacii. ■ Acces rapid spre Calea Galați și Buzăului face zona foarte practică pentru navetă în oraș. ■ 8. Valoare imobiliară a zonei ■ Strada Plutinei este într-o zonă unde prețurile sunt:

	▪ peste media Brăilei, ▪ sub prețurile din zonele premium (Călărași, Dorobanți). ▪ Zona este foarte căutată pentru: ▪ locuințe personale, ▪ investiții în chirii pe termen lung, ▪ conversie în birouri mici.
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ stagnare ▪ săracă
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Minimum: 90 EURO/MP ▪ Maximum: 180 EURO/MP
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru ▪

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

Tinand cont de utilizarea actuala (locuinta) , fiind necesara o cheltuiala destul de mare pentru reconversie, se considera ca cea mai buna utilizare este utilizarea actuala.

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

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

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

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

EVALUARE TEREN

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	258	570	251	260
PRET DE VANZARE			33500	33000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	133.47	126.92
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Mun. Braila, str. Plutinei, nr.9 jud. Braila	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona kaufland	Mun Braila, zona Calarasi
SUPRAFATA(MP)	258	570	251	260
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	PE AMPLASAMENT	DA	DA	DA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

ELIMINATE DE COMPARARE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	258	570	251	260
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)	79.00	133.47	126.92	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		15.00%	15.00%	15.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		11.85	20.02	19.04
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Mun. Braila, str. Plutinei, nr.9 jud. Braila	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona kauland	Mun Braila, zona Colerasi
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SUPERIOR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		60.66%	-4.90%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		40.73	-5.56	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		107.88	119.01	107.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	258	570	251	260
Cuantum ajustare(%)		-9.35%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-6.28	0.00	0
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	PE	DA	DA	DA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-9.35%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-6.28	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		101.61	113.45	107.88
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT				
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		101.61	113.45	107.88
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-9.35%	-4.90%	0.00%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-6.28	-5.56	0.00
NUMAR AJUSTARI	1	1	1	0
VALOAREA DE PIATA	108 EURO/MP	27864 EURO		
VALOAREA DE PIATA FARA TVA	90.76 EURO/MP	23415 EURO		

Conținutul prezentei fișe reprezintă o estimare a valorii terenului care este cea mai apropiată de valoarea reală și economic de preț. (Modificările de preț sunt efectuate prin mai multe ajustări brute absolute)

Ajustări:

(comp3-comp1)/comp1

(comp1-comp2)/comp2

DENUMIRE	EURO (5.0451 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE PIATA TEREN	23415	119068
Mun. Braila, str. Plutinei, nr.9 jud. Braila		

Valoarea nu conține TVA

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin cost se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin cost este aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net.

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;

Estimarea deprecierei cumulate;

Determinarea valorii rămase a construcțiilor (a Costului de Înlocuire Net - CIN) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Definiții:

Valoarea de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză (cauze fizice, funcționale sau externe).

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

a) uzura fizică a construcției, estimată pe baza următoarelor elemente:

starea tehnică actuală;

durata normală de exploatare conform prevederilor Legii nr. 15/1994, HG 2139/ 2004

și durata de viață consumată;

starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

b) neadecvarea funcțională, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale construcției existente și caracteristicile tehnice ale unei construcții noi, adaptate unui proces de producție actual ce s-ar putea desfășura în respectiva clădire sau construcție specială;

c) deprecierea economică, care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, condițiile pieței locale, interesului pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

Durata de viață economică este durata de la data de punere în funcțiune (PIF) până când construcțiile nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare, dată constatată în conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU), în care terenul liber este mai valoros. Durata de viață economică este deci, perioada de timp în care clădirea participă la valoarea proprietății imobiliare, luând în considerare tipul structurii de rezistență, utilitatea în funcționarea precum și localizarea.

În analiza contabilă, prin durată de viață economică se înțelege durata în care se va putea recupera investiția și este reglementată legal prin HGR 2139/2005.

Vârsta efectivă este determinată de gradul de întreținere al construcțiilor, apreciat de specialist în urma inspecției proprietății și analizării informațiilor privind reparațiile și modernizările aduse construcțiilor.

Durata de viață economică rămasă sau utilă rămasă este aprecierea specialistului privind durata de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății.

Pentru evaluarea construcției, costurile de înlocuire se estimează utilizând „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire

clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale” – Corneliu Șchiopu, ediția 2010

– IROVAL București, indexate cu indicii de actualizare –valori valabile până în august 2022, și actualizate cu indicii de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

Pentru estimarea depreciilor fizice s-a ținut cont de vârsta construcțiilor evaluate și de starea acestora la data inspecției. Deprecierea fizică determinată conform P 135/1999 (din punct de vedere al structurii de rezistență și ponderii elementelor de construcții în cadrul clădirilor), a fost estimată diferit pentru structură, anvelopă și compartimentări, finisaje și instalații. Nu s-au constatat deteriorări vizibile ale structurii de rezistență cauzate de cutremure și alte fenomene naturale extreme.

Pentru estimarea depreciilor funcționale s-a ținut cont de caracteristicile tehnice ale construcțiilor evaluate. Nu s-au estimat deprecieri funcționale pentru construcția evaluată.

Pentru estimarea depreciilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietății imobiliare evaluate de a genera venituri.

TERMENI UTILIZATI –

Locuinta - Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **Suprafata locuibila** - este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

- **Suprafata utila** - este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m2 pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

- **Suprafata construita pe locuinta**, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

- **Suprafata construita desfasurata** este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."

- **Aria desfasurata – Ad** : care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respective

- **Starea tehnica :**

Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capital.

Buna, situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare, situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

- **Finisaj inferior** : tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoieli cu lapte de var, pardoseli din dusele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit in celelalte incaperi.

- **Finisaj mediu** : tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desene, vopsitorii sau faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificiala, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinil , pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mozaic in celelalte incaperi.

- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc;

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme. Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

- o Structura SAU infrastructura și suprastructura
- o Acoperișul
- o Închiderile și compartimentările
- o Finisajele interioare și exterioare
- o Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire

În această etapă se identifică următorii pași:

- a. Selectarea fișei de catalog pe principiul similitudinii dintre clădirea subiect evaluată și cea descrisă în fișă.

Atenție: Principiul similitudinii soluției constructive a „construcției de evaluat” cu descrierea construcției din sursa de cost este fundamental. Cu cât asemănarea este mai mică, cu atât rezultatul obținut este mai puțin credibil.

- b. Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 10 km distanță față de punctul de lucru

.Stabilirea costurilor elementelor subsistemelor structurale și a indicilor de actualizare a acestora ținând seama că costurile pe subsisteme din cataloage sunt corespunzătoare anului 2009. Indicii de actualizare a costurilor se publică anual și sunt valabili în intervalul august anul "n" la iulie anul "n+1".

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE CLADIRE C1							
NR INV							
Sc Desfasurata 87 Sc 87							
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	FUNSTRPA	87	1,575.20	137042.4	1.006	1.018	140346
2	FINPA	87	1,344.20	116945.4	1.006	1.018	119765
3	ELINSORPA	87	300.30	26126.1	1.006	1.018	26756
4							
5							
6							
7							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							286867
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							241065
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2771

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice

Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut fără TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire actualizat fără TVA (lei)
1	Structură de rezistență	52%	125354	55%	68944	56409
2	Închideri	17%	40981	55%	22540	18441
3	Finisaj	25%	60266	55%	33146	27120
4	Instalații electrice	6%	14464	55%	7955	6509
TOTAL			241065		132586	108479
Depreciere funcțională				10%	10848	97631
Depreciere economică				10%	9763	87868
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						87868

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE CLADIRE C2							
NR INV							
Sc Desfasurata 3 Sc 3							
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	CABPBASC	3	2,858.20	8574.6	1.006	1.018	8781
2							
3							
4							
5							
6							
7							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							8781
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							7379
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2460

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice

Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut fără TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire actualizat fără TVA (lei)
1	Structură de rezistență	52%	3837	55%	2110	1727
2	Închideri	17%	1254	55%	690	565
3	Finisaj	25%	1845	55%	1015	830
4	Instalații electrice	6%	443	55%	244	199
TOTAL			7379		4059	3321
Depreciere funcțională				50%	1660	1660
Depreciere economică				10%	166	1494
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						1494

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

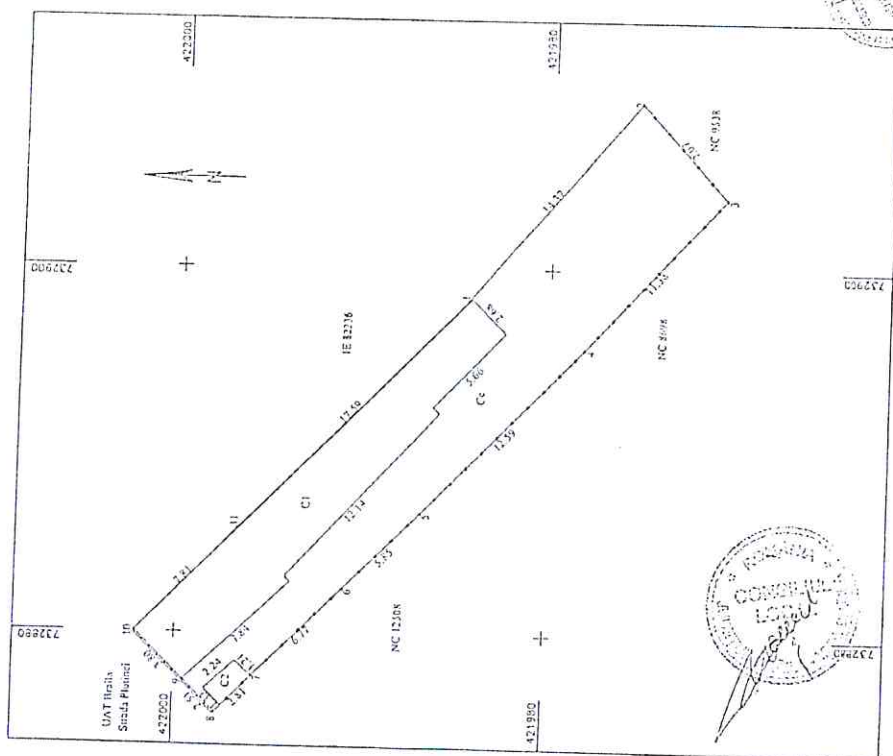
Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

	lei	euro
	0	
Valoare construcție C1	87868	17280
Valoare construcție C2	1494	294
(+) Valoare teren	119068	23415
(=) Valoare justa prop imobiliara	208431	40988

FARA TVA

SCARPA 1:200

Mr. Cassinella	Superfidei ratifica a multa di 100 mil	238	Alcanta vassalotti
Mr. Carlo Fucina			Ischiara Italia, Mr. Puring m.9
			Unione Administrativa Provincia (UAT)
			Prova



A. Datos referentes al terreno			
Nº	Parcela	Capacidad de labranza	Superficie (ha)
1	1	176	235
		Total	235

B. Datos referentes a la cosecha			
Cod	Descripción	Superficie cosechada (ha)	Metileno
C1	CL	17	Locumba, puerro, su superficie desahucada de 87 m ²
C2	CA	5	WC, su superficie desahucada de 3 m ²
Total		22	

Superficie cosechada a cosechar = 235 m ²	
Superficie a cosechar = 231 (99 m ²)	
El presente informe se elabora en el marco del Proyecto de Investigación "Evaluación de la capacidad de labranza de los suelos agrícolas en la zona de estudio", financiado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la República de Colombia. Fecha de elaboración: 20 de agosto de 2015.	

Impacto	
Cambio en la capacidad de labranza de los suelos agrícolas en la zona de estudio.	

R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII
BRĂILA C.CĂLĂRAȘII. OR nr.40A
Număr licență 179/07.07.2025
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Dosar nr.229/2025+230/2025

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR Nr.240

Data 10.09.2025

VARGA VASILE CONSTANTIN, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art.116 din Legea nr.36/1995, republicata certific următoarele:

I.

De pe urma defunctului JURUBIȚĂ ȘTEFAN, cetățean român, decedat la data de 26 ianuarie 2008, CNP 1340914090033, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, jud.Brăila, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori, astfel:

I. MASA SUCCESORALĂ:

A) Bunuri mobile : Nu s-au declarat

B) Bunuri imobile :

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Plutina nr.9, jud.Brăila, format din teren în suprafață totală de 231,60 mp categoria cuști-construcții și construcțiile edificate pe acesta din paianță, acoperite cu tablă, având cinci camere.

Defunctul a dobândit bunul imobil descris mai sus prin moștenire de la mama sa Jurubiță Maria, decedată la data de 24.06.1980, în baza certificatului de moștenitor nr.930/1980 emis în dosar nr.1090/1980 de fostul Notariat de Stat al Județului Brăila.

Natura succesiunii: Legala conform Art.1 Legea 319/1944+Art.669 Cod Civil+ Legea nr.71/2011

II. MOȘTENITORII

1. JURUBIȚĂ GABRIELA, cetățean român, decedată la data de 14 noiembrie 2021, CNP 2351028090011, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, str. Plutinei nr.9, jud.Brăila, în calitate de soție cu cota parte de 1/4 din masa succesorală

2. JURUBIȚĂ CORNELIU, cetățean român, decedat la data de 30 iulie 2023, CNP 1620824090038, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, str. Plutinei nr.9, jud.Brăila, în calitate de fiu cu cota parte de 3/4 din masa succesorală

Nu sunt renunțatori și nici străini prin neacceptarea succesiunii conform art.700 Cod Civil din 1864.

Impozitul (1%) în suma de 1500 lei cu OP.

S-a perceput onorariul de 2454 lei cu OP.

II.

De pe urma defunctei JURUBIȚĂ GABRIELA, cetățean român, decedată la data de 14 noiembrie 2021, CNP 2351028090011, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, str. Plutinei nr.9, jud.Brăila, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori, astfel:

I. MASA SUCCESORALĂ

A) Bunuri mobile : Nu s-au declarat

B) Bunuri imobile :

Cota parte de 1/4 din dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Plutina nr.9, jud.Brăila, format din teren în suprafață totală de 231,60 mp categoria curți-construcții și construcțiile edificate pe acesta din paianță, acoperite cu tablă, având cinci camere.

Defuncta a dobândit bunul imobil descris mai sus prin moștenire de la soțul său JURUBIȚĂ ȘTEFAN, decedat la data de 26 ianuarie 2008, conform succesiunii descrise la punctul I de mai sus.

Restul cotei părți de 3/4 aparține lui Jurubiță Corneliu.

Natura succesiunii: Legală conform Art.975 Cod Civil + Legea nr.71

II. MOȘTENITORI:

1. JURUBIȚĂ CORNELIU, cetățean român, decedat la data de 30 iulie 2023, CNP 1620824090038, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, str. Plutinei nr.9, jud.Brăila, în calitate de fiu cu cota parte de 1/1 din masa succesorală

RENUNȚĂTORI :

Nu sunt renunțatori la succesiune, conform art.1120 Cod civil:

Nu sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 Cod civil.

Nu sunt străini de succesiune prin neacceptare.

Nu sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil:

Impozitul (1%) în suma de 375 lei cu OP.

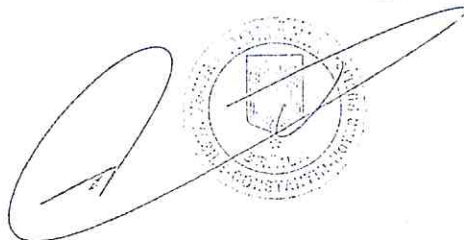
S-a perceput onorariul de 1047 lei cu OP.

S-a perceput taxa arhivare de 30 lei cu OP.

Redactat în patru exemplare originale din care doua s-au înmănat părților, si doua pentru arhiva biroului notarial.

Rd.nc

NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN



R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII
BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A
Număr licență 34/2054/18.02.2016
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Dosar nr.231/2025

CERTIFICAT DE VACANȚĂ SUCCESORALĂ Nr.241

Data 10.09.2025

VARGA VASILE CONSTANTIN, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art.118 din Legea nr.36/1995, republicata certific următoarele:

De pe urma defunctului JURUBIȚĂ CORNELIU, cetățean român, decedat la data de 30 iulie 2023, CNP 1620824090038, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, str. Plutinci nr.9, jud.Brăila, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori, astfel:

I. MASA SUCCESORALĂ:

Bunuri mobile: Nu s-au declarat

Bunuri imobile:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Plutina nr.9, jud.Brăila, format din teren în suprafață totală de 231,60 mp categoria curți-construcții și construcțiile edificate pe acesta din paianță, acoperite cu tablă, având cinci camere.

Defunctul a dobândit bunul imobil descris mai sus prin moștenire de la părinții săi Jurubiță Ștefan și Jurubiță Gabriela în baza certificatului de moștenitor nr.240/2025 emis în dosar nr.229+230/2025 la Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII.

Natura succesiunii: Legala

II. MOSTENITORII

1. MUNICIPIUL BRĂILA

RENUNȚĂTORI:

Nu sunt renunțatori la succesiune, conform art.1120 Cod civil.

Nu sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 Cod civil.

Nu sunt străini de succesiune prin neacceptare.

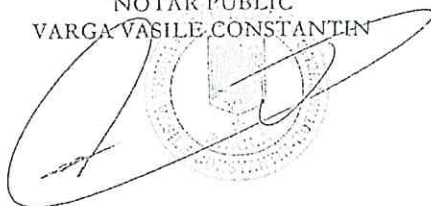
Nu sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil:

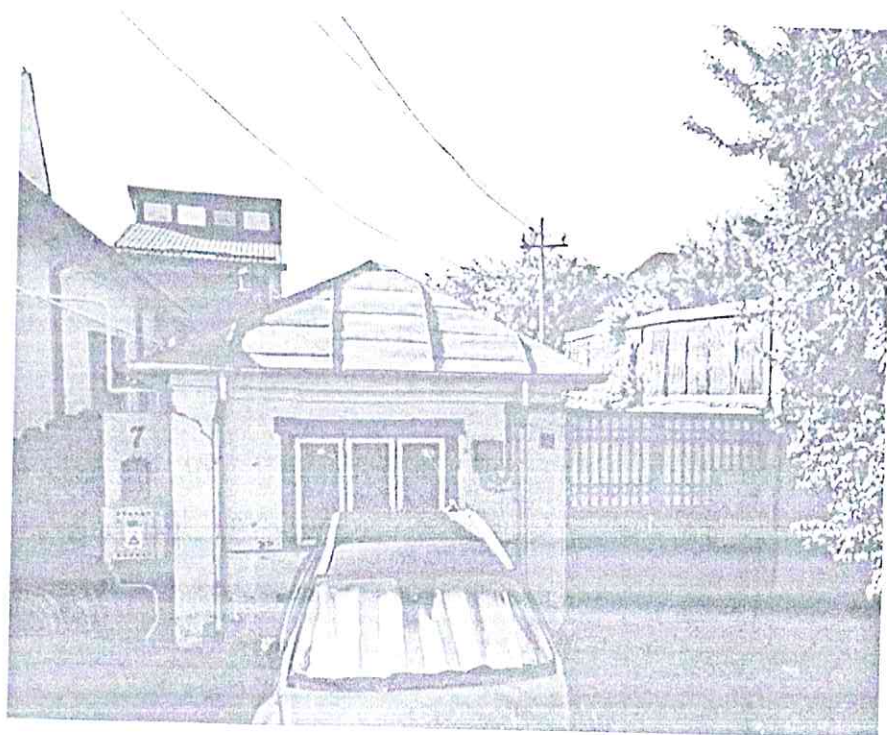
S-a perceput onorariul de 2454 lei (inclus TVA) cu OP

S-a perceput taxa arhivare de 30 lei cu OP.

Rd.nc. Redactat în patru exemplare originale din care doua s-au înmănat părților, și doua pentru arhiva biroului notarial.

NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN





ANEXA NR 2
LA HCLM NR. 456/17.08.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL : APARTAMENT

ADRESA : Mun. Braila, Alea Policlinicii nr.6, bl. G10,
sc. 6, et.1, ap. 107 jud. Braila

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.1678

SINTEZA EVALUARII

CAP I. INTRODUCERE

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – APARTAMENT 3 CAMERE
Localizare	Mun. Braila, Alcea Politiei nr.6, bl. C10, sc. 6, et.1, ap. 107 jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului Privat al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	Întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Alexandru- leg. 16782
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluării	26.09.2025
Data raportului	26.09.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”; „Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”; Proprietar MUNICIPIUL BRAILA
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	■ NR CADASTRAL 71139-C1-33 ■ Părți comune indivize: terenul construit și reconstruit în cota indiviza de 2.02%
Dreptul de proprietate evaluat	■ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ■ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza inspecției făcute în teren. Orice neconcordanță între situația faptică și schița cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ■ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0722 lei

CONCLUZII EVALUARE

DENUMIRE	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA APARTAMENT Mun. Braila, Aleea Policlinicii nr.6, bl. G10, sc. 6, et.1, ap. 107 jud. Braila	33471	169939

1 euro = 5.0772 lei

FARA TVA

DATA

26.09.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizate, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărținătoare 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.

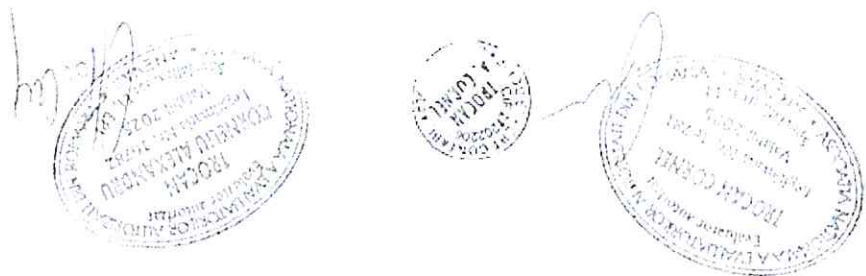
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

26.09.2025

Semnatura.



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	<table><tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr><tr><td>Legitimatie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2025</td></tr><tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr><tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr><tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr><tr><td>Legitimatie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2025</td></tr><tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr><tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr></table> - La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru	Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025	Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj	Telefon mobil	0745/632312	e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com	EVALUATOR	Trocan Cornel	Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025	Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj	Telefon mobil	0744/203204	e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru																					
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025																					
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj																					
Telefon mobil	0745/632312																					
e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com																					
EVALUATOR	Trocan Cornel																					
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025																					
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj																					
Telefon mobil	0744/203204																					
e-mail	trocan_cornel@yahoo.com																					
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	<table><tr><td>Client:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA</td></tr><tr><td>Utilizator:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA</td></tr></table> Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii juste</u>; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	Client:	MUNICIPIUL BRAILA	Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA																
Client:	MUNICIPIUL BRAILA																					
Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA																					
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului Privat al Municipiului Braila; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.																				
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”																				
E.	DATA EVALUARII	<table><tr><td>Data evaluării</td><td>26.09.2025</td></tr><tr><td>Data raportului</td><td>26.09.2025</td></tr></table>	Data evaluării	26.09.2025	Data raportului	26.09.2025																
Data evaluării	26.09.2025																					
Data raportului	26.09.2025																					
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate																				

		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, evaluarea și accesul la toate informațiile relevante. 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 reabilitarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	EVALUAREA NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Date 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 proprietății B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - Informații existente pe site-uri, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimmo.ro, www.olx.ro, www.multicase.ro, www.lajumatic.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.		- Valoarea optimă în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a celor 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. - Aspecte 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 înțeprinde 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 listată 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 structuri care să influențeze valoarea. Evaluarea 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 selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezența evaluare a fost înlocuită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii înlocuit 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 anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

ZONA DE AMPLASARE	 Zona cartier Hipodrom
ARTERE IMPORTANTE	■ Auto: - Al Policinicii ■ Magistrale metrou: nu
DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Cartier blocuri de locuințe. ■ În zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ■ Unități de învățământ (mediu) ■ Unități medicale ■ Instituții de cult ■ Sedii de bănci
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbană de energie electrică: existentă ■ Rețea urbană de apă: existentă ■ Rețea urbană de termoficare: ■ Rețea urbană de gaze: existentă ■ Rețea urbană de canalizare: existentă ■ Rețea urbană de telefonie: existentă ■ Altele
AMBIENT	■ Liniștit ■ Trafic auto liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona bună, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Braila

La momentul întocmirii raportului de evaluare proprietarul nu a putut prezenta dacă proprietatea era ipotecată sau are alte sarcini. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Braila asupra bunului imobil „Apartament cu 4 camere”, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIEREA TERENULUI (cota indiviza)

Terenul este în plan drept are forma dreptunghiulară se afla în folosința comună a tuturor locatarilor, drept de folosință asupra terenului cota indiviză de 2.02 % din terenul aferent blocului G10.

Blocul este conectat la rețeaua de apă, canal a orașului.

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

AMPLASAMENT	■ BLOC DE LOCUINȚE ■ Etaj 1
LOCUINȚE PE PALIER	■
CARACTERISTICI	■ Structura: cadre b.a, ■ Închideri perimetrale: panouri prefabricate ■ Acoperiș: terasă ■ Aspect exterior: cu degradări ale finisajelor ■ Aspect interior: neglijat
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	■ Aspect neglijat, ușoare degradări ale finisajelor exterioare

E. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	■ Au (aria/suprafața utilă) = 43.17 mp
	■
TÂMLĂRIE	■ Exterioară: ferestre tâmplărie profile PVC cu geam termopan, ușa intrare metalică ■ Interioară: uși celuloză
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	■ Normale ■ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	■ Instalații vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	■ Din rețeaua orașului ■ Instalații și dotări vechi ■ Instalațiile întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	■ Din rețeaua orașului etc. ■

CONCLUZIE PRIVIND DESCRIEREA APARTAMENTULUI	■ Aspecte îngrijit, finisaje medii, utilități complete
---	--

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața locuințelor rezidențiale amplasate în blocuri de locuințe
NATURA ZONEI	■ Din punct de vedere edilitar: zona în stare stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș/ zonă cu economie activă
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE	■ medie
SIMILARE	
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	■ Minimum: 35.000 EURO ■ Maximum: 55.000 EURO
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	■ Minimum: 150 EURO / lună ■ Maximum: 250 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	■ echilibru.

5	Apartament	2 camere ~ 40 mp	Etaj 1 / 4	Mobilat	~ 260 €
2	Garsonieră1 cameră	~ 35 mp	Etaj 3 / 4	Fără detalii utilitare	~ 200 €
3	Garsonieră1 cameră	~ 28 mp	Etaj 2 / 4	Mobilată	~ 222 €
4	Apartament	2 camere ~ 39 mp	Etaj 4 / 4	Mobilat/Utilat	~ 1.000 RON ≈ 200-220 € (în funcție de curs)
5	Apartament	3 camere ~ 65 mp	—	Nu sunt toate detaliile= 450 € (din Rentola)	

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație rezidențială, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație rezidențială.

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

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

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

A. ABORDAREA PRIN PIAȚA

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară proprietatea în cauză cu proprietăți similare care au fost vandute. O modalitate de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte proprietăți similare, care au fost vandute. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțelege 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

Tehniciile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehniciile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - b) tehnici calitative:
 - analiza comparativă relativă;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri personale;
- Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații
- pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.
- În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.
- În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.
- În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
- Seleția 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-a 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.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea sau egale proprietății de analizat. de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Pret de oferta(euro)	0	45000	40100	79900
Marja negociere(euro)	0	4500	4010	7990
Marja negociere(%)	0%	10%	10%	10%
Pret vanzare(euro)	0	40500	36090	71910
Localizare	Mun. Braila, Aleea Policlinicii nr.6, bl. G10, sc. 6, et.1, ap. 107 jud. Braila	Municipiul Braila, zona Hipodrom	Municipiul Braila, zona Hipodrom	Municipiul Braila, zona Hipodrom
Componente non- imobiliare utilat/mobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Arie utila	43.17	54	55	83
Garaj/parcare	nu	nu	nu	nu
Boxa la demisol	nu	nu	nu	nu
Data PIF			1975	
Nivel	etaj 1	3	4 din 4+pod	4 din 5
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Incalzire	CT	CT	CT	CT
Alte elemente	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
pret/mp		750	656	866

Elemente de comparatie		Subiect		Comp 1		Comp 2		Comp 3	
Marja negociere (%)		0		4500		4010		7990	
Pret vanzare		0%		5%		5%		5%	
Elemente specifice proprietatii		40500		40500		36090		71910	
Depti de proprietate transmise		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		40500		36090		71910	
Conditii de finantare		Normala		Normala		Normala		Normala	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		40500		36090		71910	
Conditii de vanzare		Indep		Indep		Indep		Indep	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		40500		36090		71910	
Cheltuieli necesare imediat dupa cump.		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		40500		36090		71910	
Conditii de plata		Data evaluarii		Similare		Similare		Similare	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		40500		36090		71910	
Elemente specifice proprietatii		0		40500		36090		71910	
Localizare		Mun. Braila,		Municipiul		Municipiul		Municipiul	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		40500		36090		71910	
Caracteristici fizice		necomobila		necomobila		necomobila		necomobila	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Arie utila		43,17		54		55		83	
Pret/mp		0		0		0		0	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Garaj/parcare		nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Boxa la demisio		nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Data PIF		0		0		0		0	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Nivel		etaj 1		3 din 4 pod		4 din 5		0	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Finisaje		mediu		mediu		mediu		mediu	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Incalzire		CT		CT		CT		CT	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Alte elemente		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Caracteristici economice		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Utilitate		Rezidential		Rezidential		Rezidential		Rezidential	
Ajustare (%)		0%		0%		0%		0%	
Ajustare (euro)		0		750		656		866	
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (euro)		0		4410		4410		-31410	
Preț ajustat (euro)		0		40500		40500		40500	
Ajustare totala neta absoluta(euro)		0		0		0		-31410	
Ajustare totala bruta absoluta(euro)		0%		0%		0%		-44%	
Ajustare totala bruta procentuala		0%		0%		0%		12%</	

B. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect , prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei(proprietati vacante sau ocupate de proprietar)

Abordarea prin venit include doua metode de baza :

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat(analiza DCF)

Aplicarea abordarii prin venit : metoda capitalizarii directe se foloseste:

- Cand exista informatii suficiente pe piata
- Nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei
- Exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile
- Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat , dintr-un singur an cu o rata totala de capitalizare corespunzatoare (venitul net din exploatare impartit la rata de capitalizare aferenta acestui tip de venit), se obtine astfel indicatia privind valoarea de piata a proprietatii subiect

Venitul net din exploatare se estimeaza pornind de la venitul brut potential si venitul brut efectiv

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditiile unui grad de ocupare de 100%

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie sa ajusteze venitul brut potential cu pierderile aferente gradului de neocupare si neincasarii chiriei

Pentru a estima venitul net din exploatare , evaluatorul trebuie sa scada din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietatii , cheltuieli care cad in sarcina proprietarului , acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de chiriasi nu trebuie scazute din venitul brut efectiv . din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului(de exemplu, impozitul pe venit si alte taxe similar)sau amortizarea contabila a constructiilor

VALOAREA EXPRIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE(CHIRIE)

ARIE DESF	43.17
Pret euro/mp	
Chirie lunara	220
Venit brut potential\BP	2640
Grad de ocupare	95.00%
Venit brut efectiv(euro/an)	2508
Cheltuieli de exploatare	120
-Fixe:	
-Taxe proprietate	70
-Asigurare	50
-Altele	0
SUBTOTAL CHELTUIELI FIXE	
-Variabile	
-Management	0
-Administrator	0
-comision inchiriere	0
-Reparatii-intretinere	0
-diverse	0
Total cheltuieli de exploatare (euro/an)	120
Rata cheltuielilor de exploatare	4.78%
Venit net din exploatare	2388
Rata de capitalizare	7.00%
Valoare	34114.29
Valoare abordare prin venit rotund euro	34000
Valoare abordare prin venit lei	172625
Valoare abordare prin venit lei-rotunjit	172000

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Valoare de piață – abordare venit = 172000 lei

Valoare de piață – abordare prin piață = 169939 lei

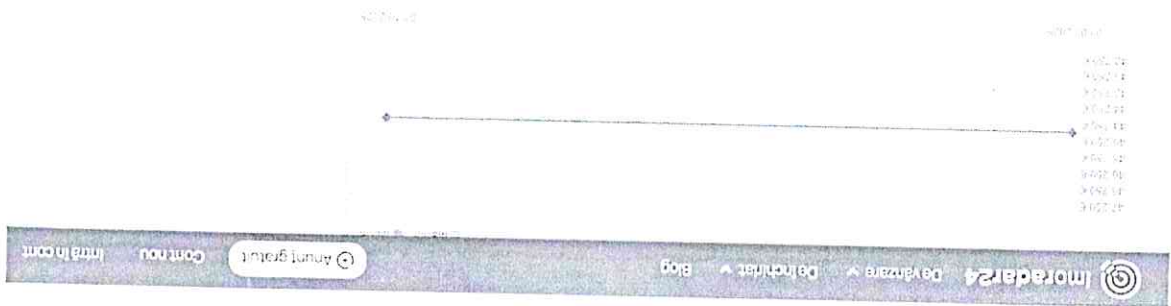
Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piață este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

VALOARE DE PIATA APARTAMENT

DENUMIRE	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA APARTAMENT Mun. Braila, Aleea Policlinicii nr.6, bl. G10, sc. 6, et.1, ap. 107 jud. Braila	33471	169939

1 euro = 5.0772 lei



Imoradars4
De vânzare
De închiriat
Blog
Cont nou
Intră în cont
Ai un tip gratuit

2

54 mp
54 mp
54 mp

Actualizat în: 17 September 2025

Imoradars4
De vânzare
De închiriat
Blog
Cont nou
Intră în cont
Ai un tip gratuit

2

54 mp
54 mp
54 mp

Actualizat în: 17 September 2025

Vand apartament in Hipodrom

Descriere

4 camere
Suprafata totala
54 mp



Vand apartament in Hipodrom

Simulează credit

Sunteți alături de tine, gratuit

Cauti credit? pozitiv?

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Twitter LinkedIn

Vezi anunțul pe pagina

45.000 €

Mirela Vranceanu

Apartament 4 camere confort 2, zona Obor, suprafata 55mp

Obor, Braila - Vezi Harta

40.100 €

Rate de la 909 RON/luna 



Nr. cam.: 4 Sup. utilă: 52,8 mp Etaj: 4 / 4 An constr.: 1975 (Finalizată)



 Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

 0743 ...
Vezi tot numărul

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 WhatsApp  Facebook  Telegram  Email

 Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

☐ Credit

☐ Cash



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare

Dezactivează Notificările

Descriere apartament

Apartament 4 camere confort 2, zona Obor, dotat cu centrala termică, tamplarie exterioară schimbata, finisaje interioare in stare buna, se vinde mobilat utilat, etaj 4 cu pod, pret usor negociabil

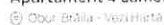


 Site-ul de  imobiliare



 Adaugă anunț  Post now  Post now

Apartament 4 camere confort 2, zona Obor, suprafata 55mp - 40.100 €



 Salvează 0743 ...
Vezi tot numărul

Detalii apartament

ID anunț: XDMF101KP

Actualizat în: 19 August 2025

Suprafață construită: 55 mp Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1 Structură rezistență: Beton

Tip imobil: Bloc de apartamente Regim înălțime: P+4E



Cauti proprietate potrivita?

Simulează credit



Suntem alături de tine, gratuit



Garsoniera Mobilata si Utilata, etaj 3, Hipodrom - Parc Monu

Imobiliare.ro

Locuitor: 30 mp Etaj: 3/4 10/10

220 € / luna

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



Ichirire Garsoniera et. 2, supraf. de 27 mp, mobilata si utilata pe str. Hipodrom

Imobiliare.ro

Locuitor: 24 mp Etaj: 2/4 10/10

197 € / luna

Vezi anunțul

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



Garsoniera de inchiriat

Imobiliare.ro

Locuitor: 30 mp

236 € / luna

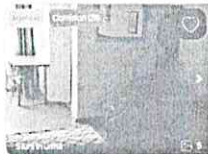
Vezi anunțul

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



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

Activează notificările



Garsoniera de inchiriat (vanzare) zona Hipodrom in fata Spitalului de Urgenta

Imobiliare.ro

Locuitor: 30 mp Etaj: 3/4 10/10

360 € / luna

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



Garsoniera de inchiriat

Imobiliare.ro

Locuitor: 30 mp

197 € / luna

Vezi anunțul

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



Inchiriez apartament

Imobiliare.ro



Apartament de inchiriat

Imobiliare.ro

Locuitor: 50 mp Etaj: 1

380 € / luna

Vezi anunțul

Vezi anunțul pe Imobiliare.ro



Ajutor natural pentru disconforturile cotidiene

MAI MULTE





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 71139-C1-U33 Brăila

Nr. cerere 94048
Ziua 23
Luna 09
Anul 2025



Căd verificare
100194998984

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 21978
Nr. cadastral vechi: 1509/107

Unitate individuală

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Cartier Hipodrom, Al POLICLINICII, Nr. 6, Bl. G10, Sc. 6, Et. 1, Ap. 107

Părți comune: nespecificate în CF hartie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71139-C1-U33	-	43,17			conf cf hartie apartamentul este compus din 4 camere si dependinte avand o suprafata utila de 43.17 mp (45.85 mp in acte) si teren in folosinta in cota indiviza de 2.02% din terenul pe care este construit blocul

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7638 / 01/09/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 1671, din 30/08/2003 emis de BNP V V CHISCANU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PLOPEANU STAN VICTOR 2) PLOPEANU ZOIA, soti OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21978)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Unitate Individuală, Adresa: Jud. Braila, VAT Braila, Loc. Braila, Cartier Hipodrom, Al POLICLINICII, Nr. 6, Bl. G10, Sc. 6, Et. 1, Ap. 107
Parti comune: nespecificate in CF hartie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referințe
A1	71139-C1-U33	-	43,17	-	-	conf ct hartie apartamentul este compus din 4 camere si dependinte avand o suprafata utila de 43,17 mp (45,85 mp in acte) si teren in folosinta in cota indiviza de 2,02% din terenul pe care este construit blocul

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	93985	23-09-2025	02-10-2025	Intabulare sau inscriere provizorie

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in acest. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

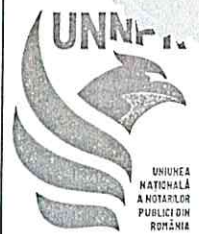
Data si ora generarii:
23/09/2025, 10:45

Acest document se elibereaza gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alti solicitanti, costul extrasului este de 25 de lei la ghiseu, respectiv 20 de lei daca este obtinut online prin platforma <http://lepay.ancpi.ro>

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



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
PANĂ și ASOCIAȚII
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 195/2024
Înregistrat ca Operator de Date cu Caracter Personal sub
nr. 1421 de A.N.S.P.D.C.P.
Sediu: Mun. Brăila, B-dul. Al. I. Cuza, Nr. 103, Jud. Brăila
Tel./fax : 0239 62 77 11 ; 0239 62 77 12
Mobil : 0733 084 351 ; 0787 652 171
E-mail : spn.panasiasocialii@gmail.com
spn.panasiasocialii@yahoo.com



Dosar Succesoral nr. 28/2024

CERTIFICAT DE VACANȚĂ SUCCESORALĂ Nr. 146

Data 19.09.2025

PANĂ CAMELIA MARIA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 116 din Legea nr. 36/1995, republicata certific următoarele :

De pe urma defunctului PLOPEANU STAN-VICTOR, decedat la data de 10.02.2014, C.N.P. 1380112090058, cu ultimul domiciliu în România, Mun. Brăila, Ale. Policlinicii nr. 6, bl. G10, sc. 6, ap. 107, Jud. Brăila, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori, astfel :

I. MASA SUCCESORALĂ :

ACTIV SUCCESORAL :

a. Bunuri mobile : Nu s-au declarat.

b. Bunuri imobile :

1. Dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în Municipiul Brăila, Cartier Hipodrom, Aleea Policlinicii nr. 6, bl. G10, sc. 6, et. 1, ap. 107, Județul Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 71139-C1-U33 a localității Brăila (Nr. CF vechi : 21978), având număr cadastral 71139-C1-U33 (Nr. cadastral vechi : 1509/107), apartament compus din 4 (patru) camere și dependințe, cu o suprafață utilă real măsurată de 43,17 mp (conform act 45,85 mp), împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor, precum și din dreptul de folosință asupra terenului aferent apartamentului în suprafață indiviză de 15,77 mp, respectiv cota indiviză de 2,02 % din terenul pe care este construit blocul.

Apartamentul descris mai sus a fost dobândit de către defunctul Plopeanu Victor-Stan parte ca bun comun în timpul căsătoriei cu Plopeanu Zoia, prin cumpărare de la Lazăr Rădăța și Ionescu Florica, în baza Contractului de Vînzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1671 din 30.08.2003 de Biroul Notarilor Publici Asociați Viorel-Vivian

Chisabau și Aurel Lutea, cu sediul în mun. Brăila și parte prin moștenire de la soția sa Plopeanu Zoia, în baza Certificatului de Moștenitor nr. din 19.09.2025, dat în Dosar nr. 27/2024 de Societatea Profesională Notarială Pandă și Asociații, cu sediul în mun. Brăila.

Imobilul va intra în patrimoniul privat al Municipiului Brăila, Jud. Brăila.

PASIV SUCCESORAL

- suma de 2.836,63 lei (douămii opt sute treizeci și șase lei și șasezeci și trei bani) reprezentând creanțe bugetare, datorată către Direcția Finanelor Publice Locale Brăila, conform Certificatului de atesare fiscală nr. 496203 din data de 19.08.2025.
- suma de 16.254 lei (șaisprezece mii două sute cincizeci și patru lei) reprezentând cheltuieli de întreținere, cheltuieli de executare, fond de reparații și fond de rulment, datorată Asociației de Proprietari nr. 845 din mun. Brăila, conform Adeverinței nr. 20 din 17.09.2025.

Natura succesiunii : Legală, în temeiul art. 1135, 1138 și 1139 Cod Civil.

II. MOȘTENITORI :

1. MUNICIPIUL BRĂILA, C.I.F. 4205670, cu sediul în Mun. Brăila, Pîc. Independenței nr. 1, Jud. Brăila, căruia în lipsa moștenitorilor legali și testamentari, îi revine întreaga masă succesorală.

RENUNȚĂTORI :

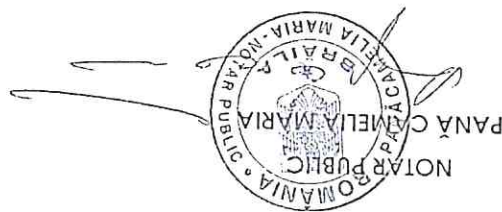
Nu sunt renunțatori la succesiune, conform art. 1120 Cod Civil ;
Nu sunt prezumtivi renunțatori la succesiune, conform art. 1112 Cod Civil ;
Nu sunt nedemoni, conform art. 958 sau art. 959 Cod Civil ;
Nu sunt moștenitori legali.

Impozit 1.050 lei - SCUTIT

Onorariul 1.670 lei + 350,7 lei (21% TVA) - SCUTIT

Taxă O.C.P.L. în sumă de 158 lei - SCUTIT

Redactat în patru exemplare originale, din care unul s-a eliberat reprezentantului Primăriei Mun. Brăila, unul a fost depus la Biroul de Carte Funciară, iar două au fost depuse la arhiva biroului notarial.



ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 456/17.08.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL : APARTAMENT

ADRESA : Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu,
nr.91,bl. A5, sc.1, et.1, ap. 8, jud. Braila

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.1678

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – APARTAMENT 2 CAMERE
Localizare	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr.91,bl. A5, sc.1, et.1, ap. 8, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului Privat al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	05.11.2025
Data raportului	05.11.2025
Tipul valorii estimate	"Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti"
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ NR CADASTRAL teren 736 ▪ Părți comune indivize: terenul construit și neconstruit în cota indiviza de 1.56%(14.39 mp)
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza inspecției făcute în teren. 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 = 5.0851 lei

CONCLUZII EVALUARE

DENUMIRE	EURO	LEI
VALOARE JUSTA APARTAMENT Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr.91,bl. A5, sc.1, et.1, ap. 8, jud. Braila	36000	183064

1 euro =5.0851 lei

FARA TVA

DATA

05.11.2025

SEMNATURA,

Stampa: ROMANIA EVALUATORUL AUTORIZAT DE ACTIVITATE
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimatie Nr. 16781
Valabil 2025
Specialitatea: EI
ANEXAR - ANEXAR - ANEXAR

Stampa: ROMANIA EVALUATORUL AUTORIZAT DE ACTIVITATE
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimatie Nr. 16781
Valabil 2025
Specialitatea: EI
ANEXAR - ANEXAR - ANEXAR

Stampa: ROMANIA EVALUATORUL AUTORIZAT DE ACTIVITATE
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimatie Nr. 16781
Valabil 2025
Specialitatea: EI
ANEXAR - ANEXAR - ANEXAR

PRESEDINTE DE SEDINTA

Stampa: ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
1
MUNICIPIUL BRAILA - MUN. BRAILA

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

05.11.2025

Semnatura,



The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and their corresponding handwritten signatures. The first seal on the left is for 'PROCAN CORNEL', the middle one is for 'PROCAN CORNEL', and the third one on the right is for 'PROCAN ALEX ANDRU'. Each seal contains the text 'Asociația Națională a Evaluatorilor din România', 'Evaluator autorizat', and 'Valabilitate 2025'. The signatures are written in blue ink over the seals.

CAP II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate - Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare - Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii juste</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUĂRII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului Privat al Municipiului Braila; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de justă. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justă și de piață este definită astfel: „Valoarea justă” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “Valoarea justă/de piață (definiție conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”	
E.	DATA EVALUĂRII	Data evaluării	05.11.2025
		Data raportului	05.11.2025

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

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipooteze 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)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
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

ZONA DE AMPLASARE	Zona Mihail Kogalniceanu 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Mihail Kogalniceanu ▪ Magistrale metrou: nu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier blocuri de locuințe. In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ▪ Unități de învățământ (mediu) ▪ Unități medicale ▪ Instituții de cult ▪ Sedii de bănci
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbana de apă: existentă ▪ Rețea urbana de termoficare: ▪ Rețea urbana de gaze: existentă ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona buna, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Braila

La momentul întocmirii raportului de evaluare proprietarul nu a putut prezenta dacă proprietatea era ipotecată sau are alte sarcini. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Braila asupra bunului imobil „Apartament cu 2 camere”, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIEREA TERENULUI (cota indiviza)

Terenul este în plan drept are forma dreptunghiulară se afla în folosința comună a tuturor locatarilor, drept de folosință asupra terenului cota indiviza de 1.56% (14.39 mp) din terenul aferent blocului A5.

Blocul este conectat la rețeaua de apă, canal a orașului.

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

AMPLASAMENT	■ BLOC DE LOCUINȚE ■ Etaj 1
LOCUINȚE PE PALIER	■
CARACTERISTICI	■ Structura: cadre b.a, ■ Închideri perimetrale: panouri prefabricate ■ Acoperiș: terasă ■ Aspect exterior: cu degradări ale finisajelor ■ Aspect interior: neglijat
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	■ Aspect neglijat, uzoare degradari ale finisajelor exterioare

E. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	■ Au (aria/suprafața utilă) = 42.3 mp
	■
TÂMLĂRIE	■ Exterioară: ferestre tâmplărie profile PVC cu geam termopan, ușa intrare metalică ■ Interioară: uși celuloză
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	■ Normale ■ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	■ Instalații vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	■ Din rețeaua orașului ■ Instalații și dotări vechi ■ Instalațiile întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	■ Din rețeaua orașului etc. ■
CONCLUZIE PRIVIND DESCRIEREA APARTAMENTULUI	■ Aspecte îngrijit, finisaje medii, utilități complete

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale amplasate în blocuri de locuințe
NATURA ZONEI	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș/ zonă cu economie activă
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minimum: 35 000 EURO ▪ Maximum: 55.000 EURO
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minimum: 200 EURO / lună ▪ Maximum: 350 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru.

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație rezidențială, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație rezidențială.

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

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

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

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. 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 și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI						
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Pret de oferta(euro)	0	40000	33000	51000	38500	51000
Marja negociere(euro)	0	4000	3300	5100	3850	5100
Marja negociere(%)	0%	10%	10%	10%	10%	10%
Pret vanzare(euro)	0	36000	29700	45900	34650	45900
Localizare	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr.91,bl. A5, sc.1, et.1, ap. 8, jud. Braila	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, bl. A2	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu,	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu,	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu,	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu,
Componente non-imobiliare utilat/mobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Arie utila	42.3	42	43	49	47	50
Garaj/parcare	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Boxa la demisol	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Data PIF			1975			
Nivel	etaj 1	2	4	parter	4	3
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Incalzire	CT	CT	CT	CT	CT	CT
Alte elemente	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
pret/mp		857	691	937	737	918

Elemente de comparatie		Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Pret de oferta (euro)			0	4000	3300	5100	5100
Marja negociere			0	4000	3300	5100	5100
Marja negociere (%)			0%	5%	5%	10%	10%
Pret vanzare			0	36000	29700	45900	45900
Elemente specifice tranzactionarii							
Drept de proprietate transmis		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Pret ajustat		0	36000	29700	45900	34650	45900
Conditii de finantare		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Pret ajustat		0	36000	29700	45900	34650	45900
Conditii de vanzare		Indep	Indep	Indep	Indep	Indep	Indep
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Pret ajustat		0	36000	29700	45900	34650	45900
Cheltuieli necesare imediat dupa cump.		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Pret ajustat		0	36000	29700	45900	34650	45900
Conditii de piata		Data evaluarii	Similare	Similare	Similare	Similare	Similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Pret ajustat		0	36000	29700	45900	34650	45900
Elemente specifice proprietatii							
Localizare		Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr.91, bl. A5, sc.1, et.1, ap. 8, jud. Braila	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, bl. A2	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu	Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Caracteristici fizice							
Componente non-imobiliare utilitat/mobilit		nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Arie utila		42.3	42	43	49	47	50
pret/mp			857	691	937	737	518
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-14%	-14%	-14%
Ajustare (euro)		0	0	0	-6426	-4950	-6426
Garaj/parcare		nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Boxa la demisol		nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Data PIF		0	0	1975	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Nivel		etaj 1	2	4 parter	0	4	3
Ajustare (%)		0%	0%	21%	0%	21%	0%
Ajustare (euro)		0	0	6300	0	7276.5	0
Finisaje		medii	medii	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Incalzire		CT	CT	CT	CT	CT	CT
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Alte elemente		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Ajustare totala caracteristici fizice(%)		0%	0%	21%	-14%	7%	-14%
Ajustare totala caracteristici fizice(euro)		0	0	6300	-6426	2326.5	-6426
Caracteristici economice		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Utilizare		Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0	0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii(euro)		0	0	6300	-6426	2326.5	-6426
Pret ajustat(euro)		0	36000	36000	39474	36976.5	39474
Ajustare totala neta absoluta(euro)		0	0	6300	-6426	2326.5	-6426
Ajustare totala neta procentuala(%)		0%	0%	21%	-14%	7%	-14%
Ajustare totala bruta absoluta(euro)							
Ajustare totala bruta procentuala							
Numar ajustari							
Comparabila pentru care s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta a fost		comp 1					
Valoare de piata/justa proprietate subiect (rotu		36000 EURO					

Justificare ajustari:

183064 LEI

Arie utila

(comp 2 comp1)/comp4

Nivel

(comp 1 comp2)/comp2

B. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect , prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei(proprietati vacante sau ocupate de proprietar)

Abordarea prin venit include doua metode de baza :

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat(analiza DCF)

Aplicarea abordarii prin venit : metoda capitalizarii directe se foloseste:

- Cand exista informatii suficiente pe piata
- Nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei
- Exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile
- Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat , dintr-un singur an cu o rata totala de capitalizare corespunzatoare (venitul net din exploatare impartit la rata de capitalizare aferenta acestui tip de venit), se obtine astfel indicatia privind valoarea de piata a proprietatii subiect

Venitul net din exploatare se estimeaza pornind de la venitul brut potential si venitul brut efectiv

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditiile unui grad de ocupare de 100%

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie sa ajusteze venitul brut potential cu pierderile aferente gradului de neocupare si neincasarii chiriei

Pentru a estima venitul net din exploatare , evaluatorul trebuie sa scada din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietatii , cheltuieli care cad in sarcina proprietarului , acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de chiriasi nu trebuie scazute din venitul brut efectiv . din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului(de exemplu, impozitul pe venit si alte taxe similare)sau amortizarea contabila a constructiilor

VALOAREA EXPRIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE(CHIRIE)

ARIE DESF	42.3
Pret euro/mp	
Chirie lunara	220
Venit brut potentialVBP	2640
Grad de ocupare	95.00%
Venit brut efectiv(euro/an)	2508
Cheltuieli de exploatare	120
-Fixe:	
-Taxe proprietate	70
-Asigurare	50
-Altele	0
SUBTOTAL CHELTUIELI FIXE	
-Variabile	
-Management	0
-Administrator	0
-comision inchiriere	0
-Reparatii-intretinere	0
-diverse	0
Total cheltuieli de exploatare (euro/an)	120
Rata cheltuielilor de exploatare	4.78%
Venit net din exploatare	2388
Rata de capitalizare	7.00%
Valoare	34114.29
<i>Valoare abordare prin venit rotund euro</i>	<i>34000</i>
<i>Valoare abordare prin venit lei</i>	<i>172893</i>
<i>Valoare abordare prin venit lei-rotunjit</i>	<i>172000</i>

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.

Valoare de piață – abordare venit = 172000 lei

Valoare de piață – abordare prin piață = 183064 lei

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piață 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 :

VALOARE DE PIATA APARTAMENT

DENUMIRE	EURO	LEI
VALOARE JUSTA APARTAMENT Mun. Braila, str. Mihail Kogalniceanu, nr.91,bl. A5, sc.1, et.1, ap. 8, jud. Braila	36000	183064

1 euro = 5.0851 lei

[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



2 camere confort, 2 sporit, Disponibil imediat, C. Galati - Kogalniceanu

33 000 € 767 €/m²

[Caută Imobiliare](#)

[Islaș, Braila, Braila](#)

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	43 m ²
Numărul de camere:	2
Încalzire:	centrală pe gaz
Etaj:	4/a
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Libăr de la:	fără informații
Tip vânzare:	agenție
Informații suplimentare:	☒ Balcon ☒ Bucătărie separată

Căldire și materiale

Facilități

Descriere

2 camere confort 2 sporit, Disponibil imediat, Calea Galati - Kogalniceanu
* Termopan exterior
* Izolat termic exterior
* Balcon închis în termopan
* Foaia și gresie cumparate dar încă nu au fost puse
* Aer condiționat
* Centrală termică
* Acte la zi
Cristian Imobiliare - din 1995 Prețuri în Braila
CRS7233
607

Romus Romus

CRISTIAN IMOBILIARE

Număr*

E-mail*

+40 Număr de telefon*

Aș aștept detalii suplimentare despre acest apartament de vânzare. Aștept cu nerăbdare să primesc un răspuns de la dumneavoastră

Adresa și e-mailul acestor persoane: S.C. City Gate Servis SRL (Societate) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Envia

[Afișează numărul](#)





LIBER! 2 camere parter, confort 1, Calea Galati - Kogalniceanu

51 000 € 1041 €/m²

[Calculați rata lunară](#)

[Carpaci-Galati, Braila, Braila](#)

Apartament de vânzare

Suprafață utilă	49 m²
Numărul de camere	2
Încalzire	centrală pe gaz
Etaj	parter
Ornate	reformaș
Stare	reformaș
Tip proprietate	facultă utilizată
Forma de proprietate	reformaș
Libri de la	reformaș
Tip vânzător	agenție
Informații suplimentare	reformaș

Clădire și materiale

LIBER! 2 camere parter, confort 1, Calea Galati - Kogalniceanu
[Carpaci-Galati, Braila, Braila](#)

Descriere

2 camere parter, confort 1 semidecomandat. Calea Galati - Kogalniceanu
 * Vedere curtea interioară
 * Zona limitată
 * Dotat cu centrală termică
 * Tamplarie extensibilă PVC cu geam termopan
 * Tamplarie interioară lemn
 * Fianță și gresie
 * Parquet lemn masiv recondiționat
 * Izolat termic exterior și în subsol
 * Scursuri racordate separat
 * Uși metalice
 * Acte la zi
 * Căștea imobiliară - din 1935 Primăria Braila
 CR 57006
 610

Maiputin

Iulian Brozuica

0788 136 499

Nume
 Email
 Telefon
 Adresa de domiciliu

Pot primi mai multe detalii despre acest apartament de vânzare? Mă interesează.

Nume
 Email
 Telefon
 Adresa de domiciliu

Trimite mesajul

Altează numărul

Publicitate



Salvează

Contact

Publicitate



Tehnologia BYD
Super DM

BYD

Găsește un dealer

LIBER! Ap 2 camere, conf I, zona Calea Galati

Calea Galati - M Kogalniceanu, Braila

Tip Locuinta: Ap 2 cam

Salveaza oferta

Pret € 18.500

Tip de vanzare

Suprafata, 47 mp

Bai 1

Camere: 2

ID: CR5499



Descriere apartament

LIBER! Ap 2 camere, conf I, zona Calea Galati

1 Camera termica

Wc cond. sanit.

Izol. ext. ext.

Termopani exterior

Bucatar. mobil. in termopan.

Tus. la interior din MDF

Trid. izolat. buna

Placinta si gresie

Parquet

1 Cadavru

LIBER!

Predare imediata

511

CR5499

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

Detalii apartament

✓ Numar Camere: 2

✓ Compartimentare: semidecomandat

✓ Numar Bucatarii: 1

✓ Suprafata: 47,47 mp

✓ Confort: 1

✓ An Constructie: 1970

✓ Numar Bucatarii: 1

✓ Etaj: 4/4

Caracteristici generale

✓ Acces internet: Cablu Wireless

✓ Ferestre: PVC

✓ Studiu Finisat: Finisat

✓ Tip Structura: Bloc-Cadru

✓ Utilitati: Curent Apa Canalizare Gaz

✓ Bucatarie: Mobilata/izolata

✓ Scara: Bate-Ca

✓ Grupa A/Catolice

✓ Usile: Intrare Metal

✓ Vecinatate: Spate Supermarket Parc Mas

50000/gradina

✓ Destinatia: Locuinta

✓ Posedat: Parquet Griu

✓ Tip Bloc: Bloc

✓ Gr. Din Locuit



Cristian Imobiliare
Agentie Imobiliara

☎ 0721341285



cristianimobiliare@gmail.com

Contacteaza agent

Nume

Telefon

E-mail

Mesaj

Sunt interesat de oferta cu ID: CR5499

Cod: YEAZRE

Trimite

Oferte similare



RENOVAT! MOBILAT!
UTILITATI AP 2 camere,
Calea Galati
44.500EUR



Apartament de 2
camere, confort 1
decomandat Progresu
40.000EUR



SPATIOS! Ap 3 cam. cf 1
decomandat. Scallior,
Toate dotarile
necesare
70.000EUR



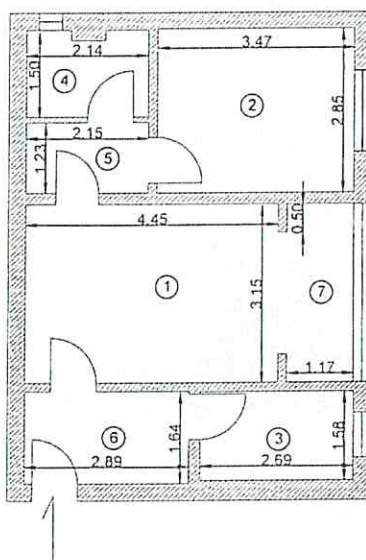
Conf 1 Decomanda 2
cam 53mp Radu Negru
Mobilat
45.000EUR



ULTRACENTRAL
C Calarasi 2 cam etaj 3
confort 1 MOBILAT
60.000EUR

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

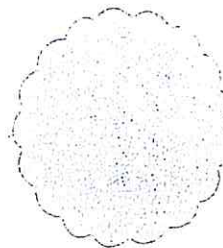
Nr. cadastral al terenului	Adresa imobilului	
736	Mun. Braila ,Strada Mihail Kogalniceanu nr.91, Bl. A5 sc. 1, et. 1, ap. 8	
Cartea Funciara Colectiva	U.A.T.	Braila
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	14.0
2	Dormitor	9.9
3	Bucatarie	4.3
4	Baie	3.1
5	Hol	2.6
6	Hol	4.7
Suprafata utila = 38.6mp		
7	Logie	3.7
Suprafata totala = 42.3mp		
Executant,		Data
ing. Metin Cosmin Mocanu Autorizatia seria RO-B-J nr 2072 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756		09.2025
Receptionat,		Data



R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII
BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A
Număr licență 34/2054/18.02.2016
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Dosar succesoral nr.484/2022+932/2022+ 101/2025



CERTIFICAT SUPPLEMENTAR DE VACANȚA SUCCESORALĂ Nr.39
Data 12.02.2025

VARGA VASILE CONSTANTIN, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 116 din Legea nr.36/1995, republicata certific următoarele:

De pe urma defunctului CONSTANTIN VICTOR-NICOLAE, cetățean român, decedat la data de 17.10.2020, cu ultim domiciliu în Mun.Brăila, str. Mihail Kogălniceanu nr.91, bl.A5, ap.8, jud.Brăila, CNP 1490822090010, în afara bunurilor consemnate în certificatul de vacanță succesorală nr.331/06.06.2022 dat în dosar nr.484/2022 și certificatul suplimentar de vacanță succesorală nr.720/21.11.2022 dat în dosar nr.932/2022 la Biroul Notarial - Societatea Civilă "VARGA & ASOCIAȚII", au mai rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori, astfel:

I. MASA SUCCESORALĂ:

Bunuri mobile: Nu s-au declarat.

Bunuri imobile:

1.Dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în mun.Brăila, str.Mihail Kogălniceanu nr.91, bl.A5, sc.1, et.1, ap.8, jud.Brăila, format din 2 (două) camere cu o suprafață utilă de 39,84 mp, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din imobil și din dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 14,39 mp reprezentând cota cota de 1,56 % din terenul pe care este construit blocul.

Defunctul a dobândit apartamentul prin moștenire de la defuncta sa mamă, Constantin Elea, conform certificatului de moștenitor nr.117/23.11.2012 dat în dosar nr.125/2012 de notarul public Luana Thereza Negoiaș, iar autoarea a dobândit la rândul său în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr.14981/1992 și transcris sub nr.11312+11313/1992 de fostul Notariat de Stat Județean Brăila.

Valoare: 160.000 lei

2.Dreptul de concesiune asupra locului de veci pentru 2 (două) morminte situat în cimitirul „Sf. Maria” din mun. Brăila, individualizat pe planul cimitirului în parcela 30, litera H, nr.57, având dimensiunile de 2,40 m x 2,50 m, așa cum rezultă din adeverința nr.861/29.01.2025 emisă de Serviciul de Utilitate Publică și Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila.

Defunctul a dobândit locul de veci prin moștenire de la defuncta sa mamă, Constantin Elena, conform certificatului de moștenitor nr.117/23.11.2012 dat în dosar nr.125/2012 de notarul public Luana Thereza Negoiaș.

B. PASIV

1. Suma de 1.427,06 lei (unamiepatrusutedouăzecișisapteleșisasebani) reprezentând creanțe bugetare de plată scadente ale defunctului către bugetul local, conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local, emis de Primăria Mun.Brăila-Direcția Finanțelor Publice Locale sub nr.11358/27.01.2025.

Natura succesiunii: Legală.

II. MOSTENITORI

1. MUNICIPIUL BRĂILA

S-a perceput onorariul de 2.680 lei (inclus TVA) cu OP

S-a perceput onorariul de arhivare de 30 lei (inclus TVA) cu OP

Redactat în patru exemplare originale din care două s-au eliberat reprezentantului Primăriei Mun.Brăila, iar două au fost depuse la arhiva biroului notarial.

NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN

