R O M Â N I A
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A NR. 563

din 30.10.2026

Privind: Modificarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar ale bunului înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la ***Capitolul G, Subcapitolul G2, poziția nr. 2*** - „Strandul de copii".

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 195698/22.10.2026;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 194816/21.10.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 197912/28.10.2026 și nr. 197439/27.10.2026;

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi al judeţelor, O.M.F.P. nr. 1917/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 213/27.04.2026;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) şi (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 modificarea elementelor de identificare și a valorilor de inventar ale bunului înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la ***Capitolul G - „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente", Subcapitolul G2 - „Lacuri și plaje", poziția nr. 2*** - „Strandul de copii", conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare prevăzute în ***anexele nr. 1 și 2***, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în ***anexa nr.3*** la prezenta hotărâre și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 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 interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CLAUDIU - EDUARD BRĂILEANU

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

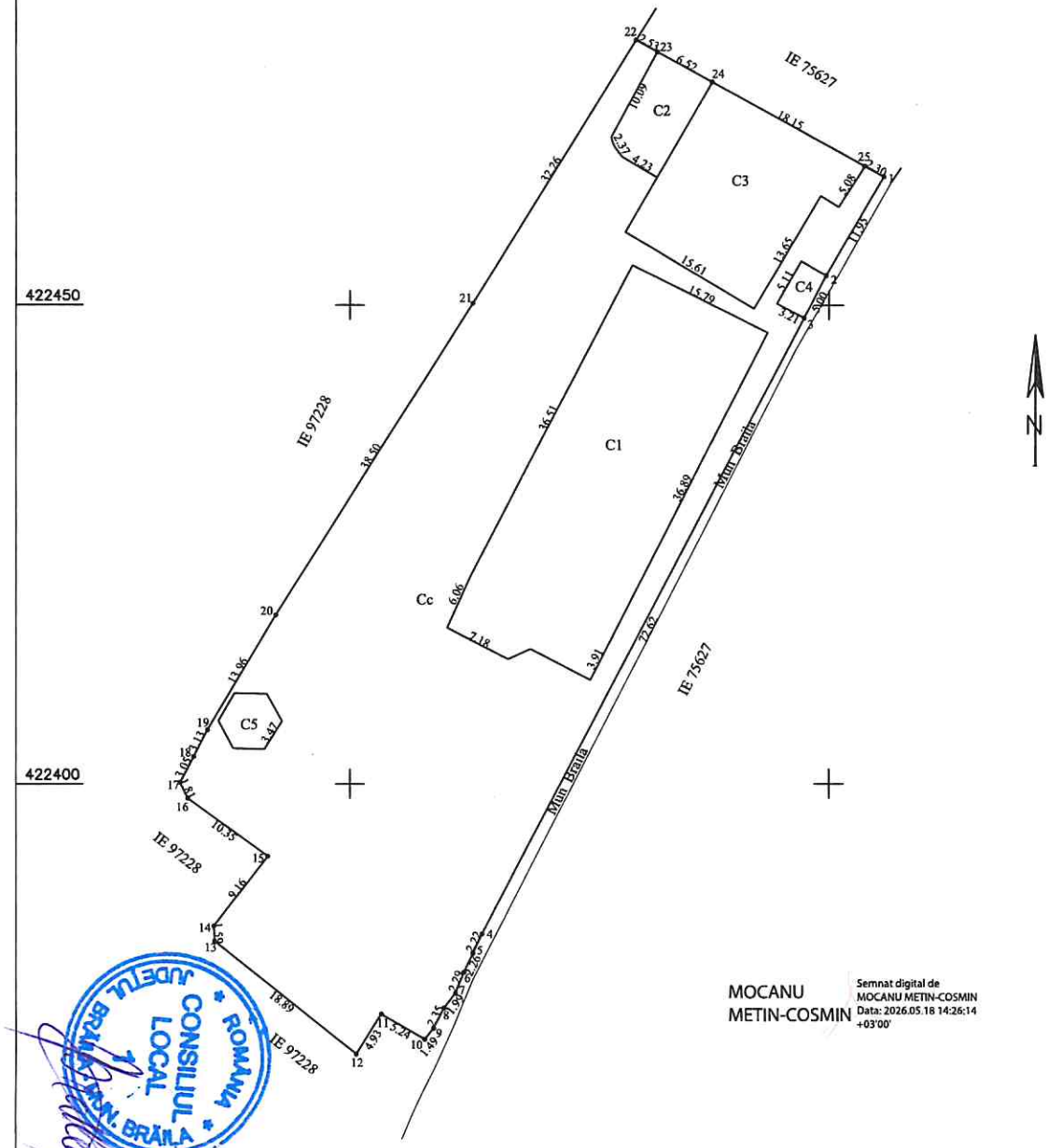
F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
86998	3298	localitatea Braila, str Fata Portului nr 17

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
86998	Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3298	limite materializate de gard plasa Pe teren este edificata o c-tie provizorie in suprafata de 8mp
	Total	3298	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	663.8	Piscina betonata, parter, cu suprafata desfasurata de 663.8mp
C2	CA	71.6	Grup sanitar+magazie+terasa acoperita, P+1, cu suprafata desfasurata de 141.6mp (Sp=71.6mp; Set=70mp) - fara acte
C3	CAS	299.5	Spatiu fast food, parter, cu suprafata desfasurata de 299.5mp-fara acte
C4	CA	15.7	Spatiu depozitare, parter, cu suprafata desfasurata de 15.7mp-fara acte
C5	CAS	28.6	Terasa bar, parter, cu suprafata desfasurata de 28.6mp-fara acte
	Total	1079.2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 3298mp
Suprafata din acte = 3106mp

Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2072-Clasa III Autorizatia seria RO-B-F nr 0756-categ A Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data aprilie 2026	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura

MOCANU METIN-COSMIN
Semnat digital de MOCANU METIN-COSMIN
Data: 2026.05.18 14:26:14 +03'00'

CONSILIUL LOCAL * ROMANIA * JUDETUL BRAILA

AVIZAT NR. 563/30.10.2026

ANEXA NR. 2 LA
HCLM NR. 563/30.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: **MUNICIPIUL BRAILA**

EVALUARE IMOBIL

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)	SUPRAFATA TEREN (MP)
TEREN Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17, jud. Braila	86998		
Teren			3298
Corp C1		663.8	
Corp C2		71.6	
Corp C3		299.5	
Corp C4		15.7	
Corp C5		28.6	

ADRESA : TEREN Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , 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	**TEREN Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , jud. Braila**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizarii Inventarului Domeniului Public 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 Corneliu-Alexandru- leg.16782** **Trocan Cornel – leg.16781**
Beneficiar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Nr. raport	**92**
Data evaluarii	**15.10.2026**
Data raportului	**15.10.2026**
Tipul valorii estimate	**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 partï**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar MUNICIPIUL BRAILA** ▪ 86998 ▪
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de Mun Braila . Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = 5.3370 lei**

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	VALOARE JUSTA
Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , jud. Braila	(LEI)
Corp C1	1069392
Corp C2	262535
CORP C3	528110
CORP C4	16956
CORP C5	11194
TEREN	2534605
TOTAL	**4422791**

DATA

15.10.2026

SEMNATURA,

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimația Nr. 16781
Valabil 2026
Specializarea: EI
ANEVAR • PROMOVAT DIN 2003

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNELIU ALEXANDRU
Legitimația Nr. 16782
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR • PROMOVAT DIN 2003

BIROU EXPERT CONTABIL CIF 21202206 TROCAN A. CORNEL CĂLĂRAȘI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA CONSILIUL LOCAL 1

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi 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 şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025

- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

DATA

15.10.2026

Semnatura,

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimația Nr. 16781
Valabil 2026
Specializarea: EI
ANEVAR

BIROU EXPERT CONTABIL
CUI 27202206
TROCAN CORNEL A.
CALAFAT-DOLJ

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN
CORNELIU ALEXANDRU
Legitimația Nr. 16782
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	**Trocan Corneliu-Alexandru**
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
Telefon mobil	0745/632312
e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
EVALUATOR	**Trocan Cornel**
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2026
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
Telefon mobil	0744/203204
e-mail	trocan_cornel@yahoo.com

- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Client: **MUNICIPIUL BRAILA**
CUI: 4205670

Utilizator: **MUNICIPIUL BRAILA**
CUI: 4205670

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata ; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă 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 actualizarii Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila, evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

D. TIPUL VALORII

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

Data evaluarii	**15.10.2026**
Data raportului	**15.10.2026**
Data inspectiei	**15.10.2026**

F. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării. Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate

Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă

		precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client**: - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale terenului. - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii 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 este realizată pe baza documentelor şi informaţiilor puse la dispoziţie de client, precum şi a informaţiilor obţinute de evaluator din sursele menţionate în prezentul raport - e presupune că informaţiile furnizate evaluatorului cu privire la identificarea, suprafaţa, situaţia juridică, caracteristicile şi regimul de utilizare al proprietăţii sunt corecte şi complete la data evaluării. - Evaluatorul a efectuat o deplasare în zona amplasamentului şi o observare vizuală din exterior, din zona accesibilă, în vederea identificării amplasamentului şi a caracteristicilor generale ale proprietăţii şi zonei. Nu a fost efectuat accesul în interiorul terenului subiect. - În ceea ce priveşte caracteristicile fizice ale terenului care nu au putut fi constatate direct ca urmare a lipsei accesului pe proprietate, se presupune că acestea corespund informaţiilor şi documentelor disponibile evaluatorului la data evaluării. - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi 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 . Se presupune că nu există vicii, condiții ale solului, construcții, ocupări, servituți, restricții, contaminări sau alte caracteristici fizice ale terenului care să influențeze în mod semnificativ valoarea și care să nu fi fost aduse la cunoștința evaluatorului sau identificate din informațiile disponibile - 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; - Analiza proprietăților comparabile și informațiile de piață utilizate în evaluare au fost realizate pe baza informațiilor disponibile evaluatorului la data evaluării. Acolo unde informațiile privind tranzacțiile sau ofertele nu au putut fi verificate independent în totalitate, acestea au fost utilizate în limita informațiilor disponibile și a raționamentului profesional al evaluatorului. - Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și în condițiile ipotezelor și condițiilor limitative prezentate în raport. Modificarea condițiilor de piață, a situației juridice, fizice sau urbanistice a proprietății poate conduce la o valoare diferită. - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa 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 Ipotezele și ipotezele speciale de mai sus au fost avute în vedere în procesul de evaluare și nu trebuie interpretate ca reprezentând o confirmare independentă de către evaluator a unor elemente care nu au putut fi verificate în cadrul misiunii.
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. 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 Standardele de evaluare SEV, 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 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) •□SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) •□SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) •□SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: •□GEV 630 – Evaluarea bunurilor immobile

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

Imobil: municipiul Brăila, str. Fața Portului nr. 17, Tronson II, județul Brăila

Număr cadastral: 86998

Suprafața terenului: 3.298 mp, conform notei de comandă și planului de amplasament.

1. **Accesibilitate și infrastructură**

Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Brăila, în zona falezei Dunării, pe strada Fața Portului, într-un areal cu funcțiuni turistice, comerciale și portuare. Amplasamentul beneficiază de acces din rețeaua stradală urbană, strada Fața Portului constituind una dintre arterele care asigură legătura cu frontul urban de-a lungul Dunării. Zona este conectată la rețeaua de circulație a municipiului, iar accesul auto este posibil prin infrastructura rutieră existentă. În apropiere se regăsesc obiective cu funcțiuni comerciale, de agrement și specifice activităților portuare.

2. Gradul de urbanizare și utilități edilitare

Zona este urbanizată, fiind integrată în structura construită a municipiului Brăila. Caracterul edilitar este determinat de asocierea funcțiunilor turistice și comerciale cu activitățile specifice frontului fluvial și portuar.

Conform documentației publice referitoare la amplasamentul de la aceeași adresă, proprietatea beneficiază de acces la rețelele de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale. Existența efectivă a branșamentelor și starea de funcționare a acestora la data evaluării trebuie raportate la documentele tehnice și situația constatată în teren.

3. Caracterul economic și piața imobiliară

Zona are un caracter funcțional mixt, cu componente turistice, comerciale, de agrement și portuare. Proximitatea falezei Dunării și a spațiilor de promenadă conferă amplasamentului un potențial de utilizare pentru activități recreative și comerciale, în măsura în care acestea sunt compatibile cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prezența infrastructurii și a activităților portuare contribuie la specificul economic al zonei, diferențiind-o de zonele rezidențiale obișnuite ale municipiului. Din perspectiva evaluării, atractivitatea proprietății este influențată de poziția față de faleză, accesibilitate, destinația permisă, configurația terenului și posibilitățile de exploatare economică.

4. Factori de influență asupra valorii

Principalii factori care pot influența valoarea de piață a proprietății sunt:

- Poziționarea: amplasarea în zona falezei Dunării, într-un areal cu funcțiuni turistice și comerciale.

- Accesibilitatea: accesul din strada Fața Portului și conectarea la rețeaua stradală a municipiului.

- Utilitățile: disponibilitatea rețelelor edilitare, cu verificarea branșamentelor efective.

- Funcțiunea zonei: asocierea activităților de agrement cu cele comerciale și portuare.

- Regimul urbanistic: utilizările admise, eventualele restricții și condițiile de autorizare a investițiilor.

- Caracteristicile proprietății: suprafața terenului, construcțiile existente și posibilitățile de utilizare a acestora.

5. Concluzie privind zona de amplasare

Proprietatea este situată într-o zonă urbană a municipiului Brăila, cu profil turistic, comercial și portuar, în proximitatea falezei Dunării. Amplasamentul beneficiază de acces la infrastructura stradală urbană și de existența rețelelor edilitare în zonă. Specificul funcțional al arealului și poziționarea în apropierea frontului fluvial reprezintă factori relevanți pentru utilizarea și atractivitatea economică a proprietății.

Din punct de vedere al evaluării, zona prezintă caracteristici favorabile utilizărilor comerciale, turistice și de agrement compatibile cu reglementările urbanistice aplicabile. Stabilirea valorii proprietății trebuie realizată ținând cont de destinația concretă a terenului și construcțiilor, regimul juridic și urbanistic, starea tehnică a construcțiilor și condițiile efective ale pieței imobiliare la data evaluării.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila.

Imobilul supus evaluării este situat în municipiul Brăila, str. Fața Portului nr. 17 – Tronson II, județul Brăila, fiind identificat prin numărul cadastral 86998.

Conform documentației puse la dispoziție de beneficiar, imobilul este compus dintr-un teren în suprafață de 3.298 mp, pe care sunt amplasate cinci corpuri de construcție, identificate în planul de amplasament prin indicativul C1–C5. Documentația cadastrală anexată notei de comandă constituie baza de identificare și descriere tehnică a proprietății.

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

Teren intravilan cu suprafața de 3.298 mp, situat în municipiul Brăila, str. Fața Portului nr. 17 – Tronson II, identificat cu numărul cadastral 86998, ocupat de cinci corpuri de construcție. Amplasamentul prezintă caracteristicile unei proprietăți urbane situate într-un areal cu funcțiuni turistice, comerciale și de agrement, iar posibilitățile de utilizare sunt determinate de situația juridică și de reglementările urbanistice aplicabile.

Din punct de vedere al configurației, terenul este delimitat conform documentației cadastrale puse la dispoziție, în cadrul acestuia fiind evidențiate suprafețele aferente corpurilor de construcție existente. Suprafața totală de 3.298 mp reprezintă suprafața terenului indicată în documentația anexată, fără a se proceda la o nouă măsurătoare în teren.

D. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Brăila, str. Fața Portului nr. 17 – Tronson II, în incinta obiectivului cunoscut sub denumirea de „Strand pentru copii", cu funcțiune de agrement acvatic.

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, pe teren sunt evidențiate cinci corpuri de construcție, identificate prin indicativele C1–C5, cu suprafețe construite la sol individuale de 663,8 mp, 71,6 mp, 299,5 mp, 15,7 mp și, respectiv, 28,6 mp.centrală / rezidențială mixtă, cu potențial pentru conversie în birouri, clinică, pensiune sau locuință multifamilială.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona centrul vechi
NATURA ZONEI	▪ Zonă: , Vecinătate semi-centrală / rezidențială mixtă, cu potențial pentru conversie în birouri, clinică, pensiune sau locuință multifamilială ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ stagnare ▪ săracă
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ stagnare
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minimum: 90 EURO/MP ▪ Maximum: 180 EURO/MP
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	▪ echilibru ▪

unor servicii complementare, precum alimentația publică, închirierea echipamentelor de agrement și organizarea de activități recreative, în măsura în care acestea sunt permise.
Din punct de vedere fizic, utilizarea pentru agrement este susținută de amenajările existente. Din punct de vedere juridic, concluzia definitivă este condiționată de verificarea regimului de proprietate, a destinației bunurilor și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Din punct de vedere financiar, fezabilitatea trebuie confirmată prin analiza investițiilor necesare, a costurilor de exploatare, a veniturilor potențiale și a cererii de servicii de agrement.
În concluzie, **cea mai bună utilizare preliminar identificată este continuarea funcțiunii de șstrand și agrement acvatic, cu modernizarea amenajărilor și dezvoltarea serviciilor complementare compatibile.** Această concluzie reprezintă o apreciere preliminară și nu constituie o confirmare definitivă a îndeplinirii tuturor celor patru teste ale celei mai bune utilizări, în lipsa verificării documentației urbanistice actuale, a stării tehnice a construcțiilor și a fezabilității financiare.

- 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 include 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

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***
În scopul evaluării, cea mai bună utilizare trebuie analizată atât din perspectiva caracteristicilor fizice ale proprietății, cât și a fezabilității juridice, financiare și a productivității maxime.
1. Analiza celor patru criterii ale celei mai bune utilizări
Testul 1 — Permisibilitatea juridică
Utilizarea trebuie să respecte regimul juridic al terenului, destinația bunurilor și reglementările urbanistice. Într-un document al Consiliului Local Brăila din 2018, ștrandul este descris ca obiectiv aparținând domeniului public al municipiului, destinat amenajării, întreținerii și exploatării.
Consecință: o conversie către funcțiuni comerciale sau imobiliare complet diferite nu poate fi considerată permisă fără verificarea regimului juridic și urbanistic actual.
Testul 2 — Posibilitatea fizică
Proprietatea dispune deja de bazin de înot, alei, platforme și zone amenajate pentru utilizatori. Aceste elemente susțin continuarea activității de agrement acvatic, cu condiția verificării stării tehnice și a funcționalității instalațiilor.
Testul 3 — Fezabilitatea financiară
Exploatarea sezonieră a ștrandului, completată cu servicii de alimentație publică, închirierea de șezlonguri și organizarea de activități recreative, poate valorifica infrastructura existentă. Rentabilitatea trebuie verificată prin estimarea investițiilor necesare, a costurilor de operare, a veniturilor sezoniere și a cererii locale.
Testul 4 — Productivitatea maximă
Dintre utilizările compatibile cu configurația existentă, exploatarea integrată a ștrandului și a serviciilor conexe reprezintă alternativa care valorifică cel mai direct investițiile și amenajările existente, fără a presupune o reconversie majoră.
2. Utilizarea optimă recomandată
Utilizarea recomandată: menținerea și modernizarea funcțiunii de ștrand și agrement acvatic, cu servicii complementare de recreere și alimentație publică.
Această alternativă valorifică bazinul existent și amenajările exterioare, permite utilizarea construcțiilor în scopuri auxiliare și poate reduce necesarul de investiții comparativ cu o reconversie integrală. Recomandarea este condiționată de confirmarea legalității utilizării, de starea tehnică a construcțiilor și de demonstrarea fezabilității financiare.
Alternativele analizate sunt:

Alternativă	Apreciere preliminară
Ștrand și agrement acvatic modernizat	Favorabilă — valorifică infrastructura existentă
Centru recreativ cu servicii conexe	Favorabilă, dacă este permis urbanistic
Spațiu comercial independent	Necesită verificarea compatibilității urbanistice și a cererii
Reconversie imobiliară integrală	Nu poate fi recomandată fără verificarea restricțiilor juridice și urbanistice

n conformitate cu principiile evaluării proprietăților imobiliare, analiza celei mai bune utilizări a fost realizată prin raportare la caracteristicile fizice ale proprietății, utilizarea existentă, amplasamentul, infrastructura disponibilă și constrângerile juridice și urbanistice care pot influența exploatarea acesteia.
Proprietatea este amplasată în municipiul Brăila, str. Fața Portului nr. 17 – Tronson II, și cuprinde un teren cu suprafața indicată în documentația cadastrală de 3.298 mp, pe care sunt amplasate cinci corpuri de construcție. Din analiza imaginii aeriene rezultă existența unui bazin de înot în aer liber, a unor suprafețe amenajate pentru agrement, a aleilor de circulație, a spațiilor verzi și a construcțiilor auxiliare.
Având în vedere configurația fizică a proprietății și investițiile existente, utilizarea în scop de agrement acvatic și recreere reprezintă alternativa care valorifică în mod direct amenajările actuale. Aceasta poate include modernizarea bazinului, reamenajarea spațiilor exterioare și exploatarea

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 utilizari 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 in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative

- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)

3. Tehnicile capitalizarii venitului:

- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

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 totala 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)	3298	460	576	276
PRET DE VANZARE		73600	63426.56	50000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		160.00	110.12	181.16
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	TEREN Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , jud. Braila	Mun Braila, faleza Dunarii	Mun Braila, central , centrul istoric	Mun Braila, central , centrul istoric
SUPRAFATA(MP)	3298	460	576	276
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	IN ZONA	IN ZONA	IN ZONA	IN ZONA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	DREPT/17M	DREPT/ 6 m	DREPT/ 13 m
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	3298	460	576	276
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		160.00	110.12	181.16
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		16.00	11.01	18.12
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		144.00	99.10	163.04
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)		144.00	99.10	163.04
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)		144.00	99.10	163.04
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)		144.00	99.10	163.04
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)		144.00	99.10	163.04
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)		144.00	99.10	163.04
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	*TEREN Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17, jud. Braila*	*Mun Braila, faleza Dunarii*	*Mun Braila, central, centrul istoric*	*Mun Braila, central, centrul istoric*
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	INFERIOR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		13.22%	64.52%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		19.04	63.94	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		163.04	163.04	163.04
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	3298	460	576	276
Cuantum ajustare(%)		-11.68%	-11.68%	-11.68%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-16.82	-19.04	-19.04
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)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)				
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	IN ZONA	IN ZONA	IN ZONA	IN ZONA
Cuantum ajustare(%)				0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	DREPT/17M	DREPT/ 6 m	DREPT/ 13 m
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-11.68%	-11.68%	-11.68%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-16.82	-19.04	-19.04
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		146.22	144.00	144.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		146.22	144.00	144.00
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-35.86	-82.98	-19.04
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		24.90%	76.20%	-11.68%
NUMAR AJUSTARI		3	3	3
VALOAREA DE PIATA	144 EURO/MP		474912	

Conf GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este dat de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic , juridic si economic de prop. imob subiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

AJUSTARI:

(COMP3-COMP2)COMP2
(COMP1-COMP3)COMP3

DENUMIRE	EURO (5.3370 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE PIATA TEREN	474912	2534605
TEREN Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , jud. Braila		

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 deprecierii. 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 construcţiilor;

Estimarea deprecierii cumulate;

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

Definiţii:

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

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

Deprecierea construcţiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

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

starea tehnică actuală;

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

şi durata de viaţă consumată;

starea de întreţinere şi calitatea reparaţiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

b) neadecvarea funcţională, care ţine seama de diferenţele dintre caracteristicile tehnice ale construcţiei existente şi caracteristicile tehnice ale unei construcţii noi, adaptate unui proces de producţie actual ce s-ar putea desfăşura în respectiva clădire sau construcţie specială;

c) deprecierea economică, care se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea, condiţiile pieţei locale, interesului pieţei pentru astfel de proprietăţi 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 indicele de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

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

Pentru estimarea deprecierilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietății imobiliare evaluate de a generara venituri.

TERMENI UTILIZATI –

Locuinta - Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele 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 palierele, 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 suprafatele 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 dusumele 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 artificial, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin , pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mosaic 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 RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE						
	DENUMIRE	Corp C1					
	NR INV						
	Sc Desfasurata	663.8		Sc	663.8		
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	FIPISIN	663.8	2,180.40	1447349.5	1.006	1.018	1482242
2	PISCIN100	663.8	2,257.10	1498263	1.006	1.018	1534383
3	SABA8X4	663.8	621.90	412817.22	1.006	1.018	422769
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE cu TVA (lei)						**3439395**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)						**2890248**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)/mp						**4354**

METODA PRELUARII DE PE PIATA					
PRET DE VANZARE		119000	89000	175000	258000
MARJA NEGOCIERE %		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
MARJA NEGOCIERE		11900	8900	17500	25800
PRET DE VANZARE		107100	80100	157500	232200
SUPRAFATA TEREN		570	160	294	742
VALOARE AMPLASAMENT EURO/MP	**144**	82080	23040	42336	106848
(=) COST NET CONSTRUCTII		**25020**	**57060**	**115164**	**125352**
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA		165	200	380	742
COST DE INLOCUIRE DE NOU ESTIMAT		134640	163200	310080	605472
EURO/MP	**816**				
(-)COST NET CONSTRUCTII		25020	57060	115164	125352
(=)DEPRECIERE TOTALA		109620	106140	194916	480120
Depreciere totala (%din cost de inloc de nou)		81%	65%	63%	79%
DEPRECIERE	**63.00%**				

COST DE NOU TOTAL C1 LEI	2890248
(-)Depreciere totala	1820856
(=)Cost net constructii C1 LEI	1069392

	TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE						
	DENUMIRE	Corp C2					
	NR INV						
	Sc Desfasurata	71.6		Sc	141.6		
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	FCBSV1	71.6	545.98	39092.168	1.006	1.018	40035
2	7ZIDCAR30PFS	141.6	2,001.30	283384.08	1.006	1.018	290216
3	INVTZ	71.6	559.30	40045.88	1.006	1.018	41011
4	FOBFS	141.6	2,566.40	363402.24	1.006	1.018	372163
5	FVINAR	141.6	373.9	52944.24	1.006	1.018	54221
6	ELINGR	141.6	322.2	45623.52	1.006	1.018	46723
7							
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE cu TVA (lei)						**844369**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)						**709554**

DEPRECIERE 63.00%	
COST DE NOU TOTAL C2 LEI	709554
(-)Depreciere totala	447019
(=)Cost net constructii C2 LEI	262535

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE

DENUMIRE CORP C3

NR INV

Sc Desfasurata 299.5 Sc 299.5

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	STRREST7	299.5	1,858.10	556500.95	1.006	1.018	569917
2	FINMEDSU	200	1,399.40	279880	1.006	1.018	286627
3	FINBUCAT	99.5	1,609.90	160185.05	1.006	1.018	164047
4	FATAREST	100	1,077.70	107770	1.006	1.018	110368
5	TERCIRCR	299.5	807	241696.5	1.006	1.018	247523
6	ELRESTAU	299.5	420.9	126059.55	1.006	1.018	129099
7	**SARESTAU**	299.5	309	92545.5	1.006	1.018	94777
	IVRESTAU	299.5	313.5	93893.25	1.006	1.018	96157
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE cu TVA (lei)						**1698515**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)						**1427323**
	TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)/mp						**4766**

METODA PRELUARII DE PE PIATA					
PRET DE VANZARE		119000	89000	175000	258000
MARJA NEGOCIERE %		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
MARJA NEGOCIERE		11900	8900	17500	25800
PRET DE VANZARE		107100	80100	157500	232200
SUPRAFATA TEREN		570	160	294	742
VALOARE AMPLASAMENT EURO/MP	144	82080	23040	42336	106848
(=) COST NET CONSTRUCTII		**25020**	**57060**	**115164**	**125352**
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA		165	200	380	742
COST DE INLOCUIRE DE NOU ESTIMAT		134640	163200	310080	605472
EURO/MP	816				
(-)COST NET CONSTRUCTII		25020	57060	115164	125352
(=)DEPRECIERE TOTALA		109620	106140	194916	480120
Depreciere totala (%din cost de inloc de nou)		81%	65%	63%	79%
DEPRECIERE	**63.00%**				

	lei
COST DE NOU TOTAL C3 LEI	1427323
(-)Depreciere totala	899214
(=)Cost net constructii C3 LEI	528110

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE

DENUMIRE CORP C4

NR INV

Sc Desfasurata 15.7 Sc 15.7

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	CHIFLORA	15.7	3,391.70	53249.69	1.006	1.018	54533
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE cu TVA (lei)							**54533**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)							**45826**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)/mp							**2919**

DEPRECIERE 63.00%

COST DE NOU TOTAL C4 LEI 45826

(-)Depreciere totala 28871

(=)Cost net constructii C4 LEI 16956

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE

DENUMIRE CORP C5

NR INV

Sc Desfasurata 28.6 Sc 28.6

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	LEMNECAR	28.6	415.30	11877.58	1.006	1.018	12164
2	INVCA400	28.6	111.70	3194.62	1.006	1.018	3272
3	ELBUCVA	28.6	167.30	4784.78	1.006	1.018	4900
4	SABUCVA	28.6	534.90	15298.14	1.006	1.018	15667
5							
6							
7							
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE cu TVA (lei)							**36003**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)							**30254**
TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE fară TVA (lei)/mp							**1058**

DEPRECIERE 63.00%

COST DE NOU TOTAL C5 LEI 30254

(-)Depreciere totala 19060

(=)Cost net constructii C5 LEI 11194

ADRESA	VALOARE JUSTA
Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , jud. Braila	(LEI)
Corp C1	1069392
Corp C2	262535
CORP C3	528110
CORP C4	16956
CORP C5	11194
TEREN	2534605
TOTAL	**4422791**

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

NU AM FOLOSIT ABORDAREA DIN CAUZA LIPSEI DE DATE DIN PIATA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

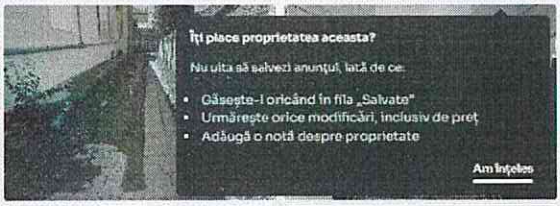
Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin cost. Această metodă îndeplinește criterial preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor.
Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

ADRESA	VALOARE JUSTA
Mun. Braila, str. Fata Portului, nr.17 , jud. Braila	(LEI)
Corp C1	1069392
Corp C2	262535
CORP C3	528110
CORP C4	16956
CORP C5	11194
TEREN	2534605
TOTAL	**4422791**









De vanzare casa situata in Gradina Mare

119 000 € 721 €/m²

Publicitate

Calculeaza rata lunara

1 Mai, Braila, Braila

Case de vânzare

Suprafață utilă:	165 m²
Numărul de camere:	4
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	fără informații
Informații suplimentare:	fără informații

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere

De vanzare casa situata in Gradina Mare cu o suprafata a terenului de 570 mp si o deschidere de 6 metri liniari (terenul este in forma de L) Casa are o suprafata de 165 mp si necesita renovare, pentru mai multe detalii sunati la numarul de telefon 0751 509 688PRET 119 000 EURO NEGOCIABILMai multe poze cu imobilul gasiti pe .smartimo.ro

Stroe Claudiu
Smart Imobiliare

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon*

Doresc să explorez informații suplimentare despre această casă de vânzare.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

SAU

Afișează numărul

Publicitate

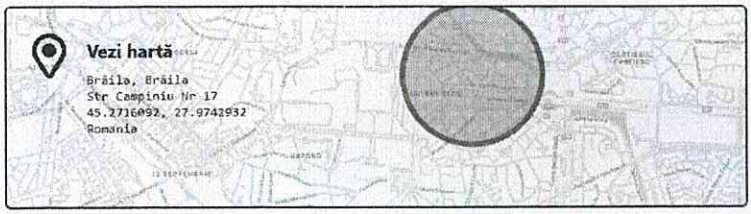


Publicitate



Info

Nr. camere	Suprafață utilă (mp)	Compartimentare	An construcție
5	120	Decomandat	inainte de 1977



0.0 Media evaluărilor | Evaluează acest utilizator

GIA® Certified Diamonds
ADAM & EVE® DIAMONDS CUSTOM HIGH JEWELLERY

075897xxxx

Trimite mesaj

Descriere

Casa boiereasca, central, intr-o zona linistita, fara trafic intens, cu o suprafata de peste 120 mp, cu 3 camere imense , luminoase si inalte de peste 4 m

Locatia și dotările(AC, Centrala termica gaz, Termopane, Parchet Masiv,Camete inalte de peste 4 m,altele) casei sunt excepționale pentru :

Investitie de orice fel sau locuinta familiala.

Centrul centrului Brailei.

Vrei sa locuiesti impreuna cu toata familia, sau sa iti deschizi un restaurant, sau un boutique hotel, intr-o casa boiereasca de 130 mp cu o curte de 30 mp si posibilitate mansardare 200 mp ???

Aceasta este proprietatea potrivita pentru tine

Casa este construita din caramida(zidun de circa 100 cm in anii 1900 si intretinuta foarte bine. Are 3 camere(sufrageria 56 mp , 2 bai, hol generos si impunator si bucatarie, iar la mansarda aveti spatiu construire pentru 3 dormitoare, 3 bai si 2 zone de relaxare, tip living, bucatarie, terasa

Terasa din fata casei are acel parfum al perioadei interbelice, unde pentru un ceai sau o bratuira te-ai fi oprit oricand.

Scanează QR

Alexandru Emil
1 anunțuri active

0.0
Evaluează acest utilizator
Ultima dată online acum 1 an
Înregistrat acum 1+ an
075897xxxx

Profilul vânzătorului

Toate anunțurile vânzătorului (1)



TOPX ROMANIA
Companii | Favorite | Mesaje | Locație | Autentificare / Înregistrare | ADAUGĂ ANUNȚ

Proprietatea este superba, oricare ar fi visul dumneavoastra pentru ea, locuinta sau investitie, cu siguranta va va satisface pe deplin

Locatia pe Str Campiniu nr 17, linga Sediul Politiei, Liceul N Iorga, 5 minute mers pe jos pina la Faleza Dunarii, 3 minute pina la Piata Traian, Hotel Traian, Bulevardele principale, Primarie, Tribunal, Magazinul Dunarea, orice banci ,magazine ,servicii, spitale,gradinite,scoli,etc,etc

Va asteptam cu drag oricand

Suntem dispusi pentru schimb cu orice alta proprietate din Romania (preferat munte) sau vanzare pret 89.000 €(negociabil)
Telefon---0758977222

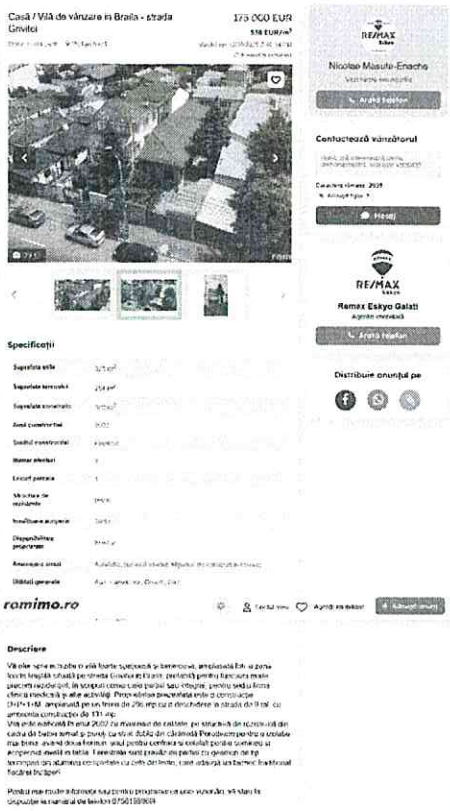
Locație
Str Campiniu Nr 17
Brăila
Brăila
Romania

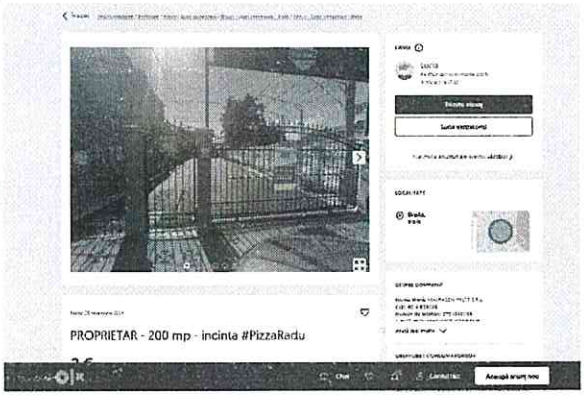
45.2716092, 27.9742932

Obține direcții →

Atenție!

- Nu plăti niciodată un depozit într-un cont bancar până când nu l-ai întâlnit pe vânzător și ai semnat un acord.
- Niciun vânzător privat serios nu cere un avans înainte de a vă întâlni.
- Primirea unui e-mail cu un ID scanat nu înseamnă că ai identificat cumpărătorul. Acest lucru îl faci pe loc, când semnezi


Casă / Vilă de vânzare in Braila - strada Gnivitei
175 000 EUR
516 EUR/m²
RE/MAX
Nicolae Masute-Enache
Contactează vânzătorul
RE/MAX
Remax Eskyo Galati
Specificații
ramimo.ro
Descriere


PROPRIETAR - 200 mp - incinta #PizzaRadu

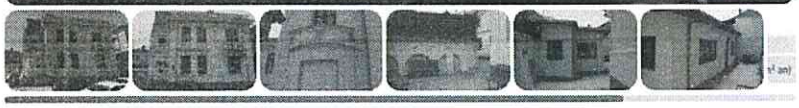

PROPRIETAR - 200 mp - incinta #PizzaRadu
2€

Birou, 742 mp în Central

258.570 €

Central, Județul Brăila · Vezi Hartă





Descarcă PDF Raportează anunț



re **Reprezentant AG**
Direct Proprietar

0786 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Mesenger Copiază

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

Activează



Descriere

Birou, 742 mp in Central

Proprietatea este amplasata in zona centrala a Municipiului Braila, intr-o zona cu caracter mixt, compusa din constructii cu regim de inaltime redus (maxim S+P+3E), ce au utilizare atat rezidentiala cat si comerciala / administrativa.

Proprietatea este formata dintr-o cladire C1 principala, edificata in anul 1911 – monument istoric, cod LMI BR-II-m-B-02095 - avand un regim de inaltime S+P+E+Pod, trei constructii anexe (C2, C3 si C4) cu regim de inaltime P si teren aferent proprietatii in suprafata de 742 mp aflat in proprietatea Primariei Braila.

Specificatii

Adaugă anunț
Salvează
l - 258.570 €
Hartă

Suprafața utilă totală:	742 mp	An construcție:	1911 (Există)
Regim înălțime:	1S+P+1E+M	Suprafață teren:	742 mp
		Destinație recomandată:	Casă/Vilă

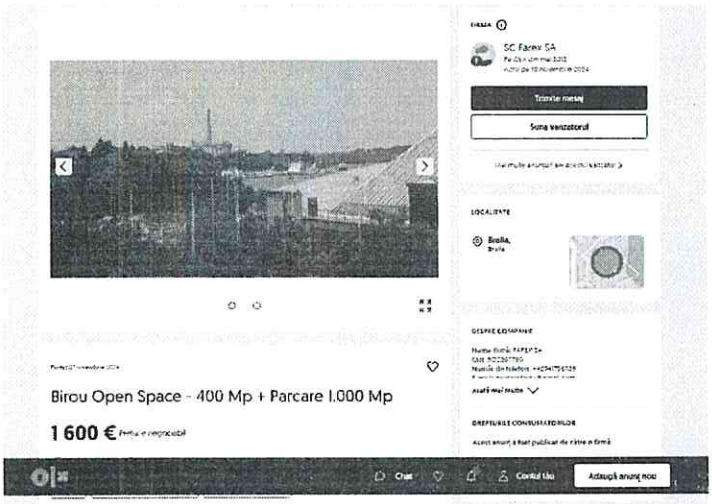
Certificat energetic:

Clasa energetică:	E
Consumul total specific de energie primară:	440 kWh
Indicele de emisii echivalent CO2:	126.02

Alte detalii:

Proprietatea este amplasata in zona centrala a Municipiului Braila, intr-o zona cu caracter mixt, compusa din constructii cu regim de inaltime redus (maxim S+P+3E), ce au utilizare atat rezidentiala cat si comerciala / administrativa.

Proprietatea este formata dintr-o cladire C1 principala, edificata in anul 1911 – monument istoric, cod LMI BR-II-m-B-02095 - avand un regim de inaltime S+P+E+Pod, trei constructii anexe (C2, C3 si C4) cu regim de inaltime P si teren aferent proprietatii in suprafata de 742 mp aflat in proprietatea Primariei Braila.



DESCRIERE

Farex Office Buildings
Nr 2

Cladire de Birouri

- Suprafata : 400 mp
- Nivel :
Etaj 1 - partial cu vedere spre Dunare sau cu vedere spre Padure
- Acces :
Cladirea dispune de 2 puncte de Acces pietonal, Parcare interioara exclusiva si Parcare exterioara comuna
- Extindere:
Posibilitate inchiriere suplimentara spatii Birouri pana la 800 mp (open space compartimentabili)
- Compartimentare Actuala: Open Space
- Variante Compartimentare: in functie de necesitati ve compartimentam cladirea cu numarul de camere dorit
- Incalzire : Centrala Gaze cu contorizare individuala
- Utilitati : contorizare individuala apa, gaze, curent
- Terasa :
Exclusiv pentru acest spatiu - 500 mp terasa pe acoperisul cladirii cu acces exclusiv din interiorul spatiului dumneavoastra cu o priveliste panoramica a Dunarii, a Podului si a Muntilor Macinului
- Parcare : 3 locuri de parcare exclusive in interiorul curtii si pana la 120 locuri comune exterioare
- Parcare : 1.000 Mp exclusiva la 1.000 Euro/Luna + TVA (pana la 5.000 Mp)
- Acces : Control Acces Interfon si supraveghere video
- Locatie : Str Grivitei cc Str Vadul Portului

Pret : 1.600 Euro/luna + tva

Pentru detalii sunati sau lasati mesaj pe WhatsApp

ID: 224903759 Vizualizări: 84 Raportează

Publicitate
Publicitate
Salt
Deschide-ți cont la Salt Bank
Hai în prima bancă digitală
0 costuri administrare card Salt Pink
Deschide cont
Fă-ți cont
Publicitate



DESCRIERE

Direct de la PROPRIETAR - va propunem spre inchiriere spatiu comercial situat intr-un imobil modern, amplasat pe Bd Dorobantilor nr. 514 (vizavi de Hotel Orient), singurul spatiu ramas disponibil din intreaga cladire. Is:

Etaj 1 in suprafata de 220 mp, cu posibilitate de compartimentare in mici birouri

Pe langa suprafata utila dispune si de o curte generoasa in suprafata de 400 mp, curte intima, ferita de ochii trecătorilor sau a vecinilor, unde pot fi organizate ocazional evenimente, inaugurări etc

Spatiu complet utilat, toate instalațiile sanitare, electrice și termice functionale
Grup sanitar pe casa scarii

Localizare: Bd. Dorobantilor 514, vis a vis de Hotel Orient

Dotari: centrala termica, aer conditionat in fiecare incăpere, termostat wireless, tâmplărie PVC, grețe, uși PVC, camere video, interfon acces, sistem armare, cablu TV, Net și telefon, etc

Pretabil pentru orice tip de activitate:
After school, clinica medicala, dentara, birouri, showroom, școală privata, salon infrumusetare, sala gimnastica, etc

Se percepe garanția (1 luna chirie) in avans

Pret : 4000 lei/luna + TVA + GARANTIE + UTILITATI

Ad removed.
Show details

Chat
Contul tău
Adaugă anunț nou

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Lucia

Trimite mesaj

xxx xxx xxx

Arata

storia

Smart Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie Salvează



De închiriat / Vânzare

1000 RON /lună

1 Mșt, Bistrița, Bistrița

Spațiu comercial de închiriat

Etaj	2
Destinația proprietății	restaurant hotel birouri magazin service
Tip clădire	centru comercial
Ușor de la	nu este inclus
Tip vânzător	agenție
Stare	gata de utilizare

Caracteristici

Descriere

De închiriat Spațiu de Birouri + 2 spații comerciale , Imobilul este construit impotrivă în 14 birouri cu diferite suprafețe de mărci părăți , 5 grupuri sanitare , 2 hol acces și 2 spații comerciale, clădirea este amplasată în intravilanul Bistrița Județul Alexandru Ioan Cuza cu Strada Calea Năsăud și a fost complet reabilitată în anul 2020. prin lucrările executate cu bretea și rezistența structurii de rezistență, interiorul putând fi modificat, materialele permițând diverse spațiile de birouri final din digital.

SUBSOL - Spațiu 150 MP
Parter + Spațiu Comercial 120 MP
ETAJ 1 - 7 Birouri + 2 grupuri sanitare + 1 Rezistență 300 MP suprafață totală
ETAJ 2 - 7 Birouri +2 grupuri sanitare + 1 Rezistență 180 MP

Imobilul se poate închiria parțial sau total

Preț Birou 1500 lei + tva
Preț Spațiu Comercial Subsol 2000 lei + tva
Preț spațiu comercial parter Stradal 1500 lei + tva

Preturile nu contin taxa la valoare adaugata (tva). Incasarea se poate face si cu card bancar.

Pentru Preț de Vânzare al imobilului sunați la numărul de telefon.

SITE: EMARTIMO.RO

ID 643

Mai puțin

Actualizat: 28.11.2024

Stroe Claudiu
Anunț agenție
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș urma să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Trimite mesajul

Publicitate



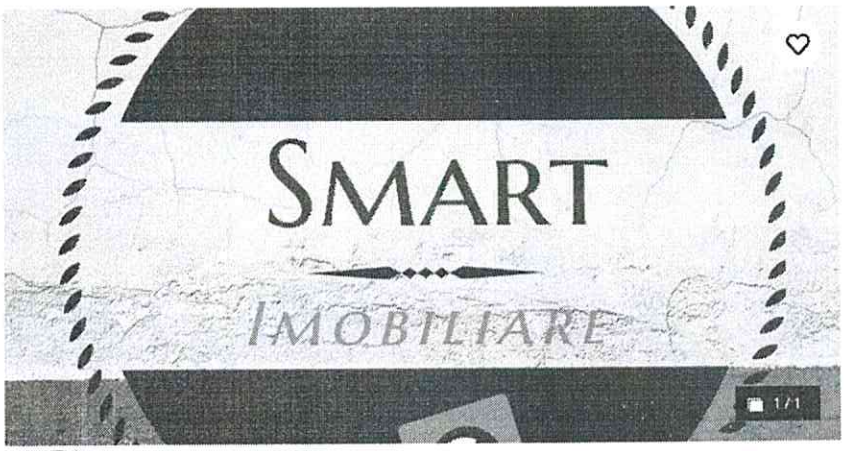
Contactează

Stroe Claudiu
Anunț agenție
Afișează numărul

Trimite mesajul

COMP

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare › Braila › Braila › De vanzare teren central zona Faleza



Stroe Claudiu
Agenție
751 afișează numărul

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
118 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Braila, Braila 250 m² **43 000 €** Salvează Contact

Smart Imobiliare Arată toate anunțurile

Rata estimată: 1.060 RON /luna | Avans: 31.928 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	250 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	250 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agenție imobiliară
Smart Imobiliare

751 afișează numărul
, 810414, Braila, Braila (localitate)
Vezi toate ofertele

Descriere

De vanzare teren intravilan zona Faleza Dunarii, cu o suprafata de 250mp si o deschidere de 12,5 metrii liniarii. Terenul are toate actele la zi, se poate face vanzarea imediat
Pentru mai multe detalii sunati la numarul din anunt.

fb Smart Imobiliare
site oficial .smartimo.ro
id 253

Stroe Claudiu
Agenție
751 afișează numărul

Nume*
Email*

COMP

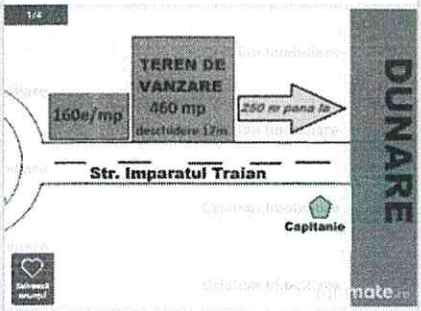
COMP

ID 12682, Teren Pozitie Excelenta! Faleza Dunarii! S.totala

Braila, Braila

Acum o săptămână

75.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	460
Front stradal (metri)	17	Utilități	Nu

Teren zona faleza Dunarii
*Suprafata totala 460 mp
*Deschidere la strada principala 17m
*Posibilitate utilitati
*Cadastru
*Certificat urbanism care certifica posibilitatea executarii de constructii
*Pret 160 euro/mp

ID 12682
&10

Publicat prin Home22.ro, vezi anunțul complet aici.

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Localizare anunț



Remus
COMPANIE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Preț mic
la primul anunț
Preț zero
la al doilea
Adaugă anunț
1+1
GRATUIT

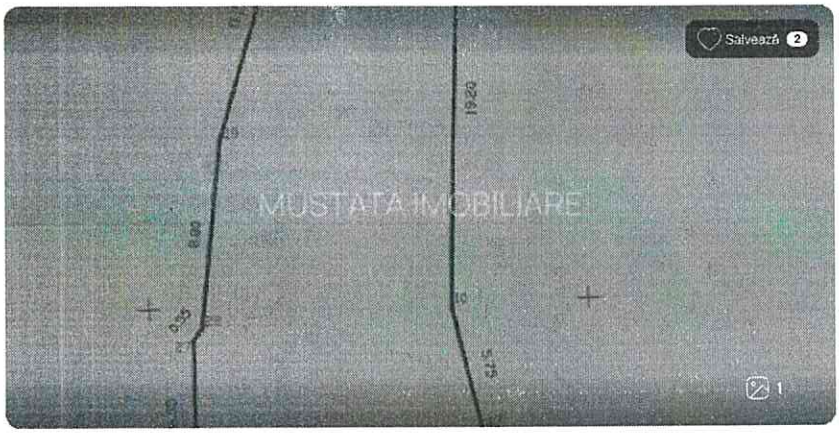
Teren zona Ultracentrala - Centrul Istoric, suprafata 276mp

Ultracentral, Brăila - Vezi Hartă

181.16 € / mp

50.000 €

Rate de la 1.109 RON/lună simulează credit





Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE
0743 ... ...
Vezi tot numărul
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Descriere

Teren zona Ultracentrala - Centrul Istoric, suprafata 276mp, deschidere stradala 13metri.

imobiliare.ro
Site-ul de găsiri imobiliare
Adaugă anunț
Cont nou
Intră în cont
Teren zona Ultracentrala - Centrul Istoric, suprafata 276mp - 50.000 €
Ultracentral, Brăila - Vezi Hartă
Salvează
0743 ... ...
Vezi tot numărul
Accesează credit

Suprafață teren:	276 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	13 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Utilități	Apă | Curent
Comision	2%

Teren intravilan 576 mp, Centru Istoric - Braila

Ultracentral, Brăila - Vezi Hartă

547.98 RON / mp

315.639 RON

Rate de la 7.175 RON/lună simulează credit







Alexandru
Manager Vanzari
INTEGRATED PRO

0753 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

Dezactivează Notificările



Descriere

Suprafata de teren totala aferenta proprietatii este de 576 mp, teren intravilan - curti constructii
Reliefui proprietatii este plat, iar forma este neregulata.
Accesul se realizeaza din drum public, asfaltat.
Utilitati de care dispune proprietatea: energie electrica, gaze, apa, canalizare.

Specificatii

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsiri imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Teren intravilan 576 mp, Centru Istoric - Braila - 315.639 RON

Ultracentral, Brăila - Vezi Hartă

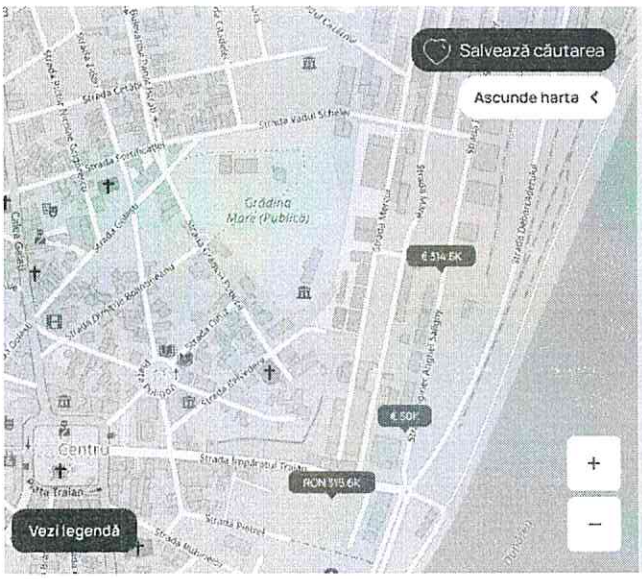
Salvează 0753 ... ... Vezi tot numărul

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafața construită:	576 mp
Front stradal:	6 m		

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsiri imobiliare

Adaugă anunț

De vânzare | Brăila, Județul Brăila | Adaugă loc | Terenuri | Preț | Mai multe filtre | Aplică filtrele



Vânzare > Terenuri > Județul Brăila > Brăila

Terenuri de vânzare în Brăila, Județul Brăila 3 / 33 a

Central | Chercea | Vest

Sortare: Top Listing



Vindem teren central Braila

Central, Brăila

3.145 mp teren | Construcții

• Comision 0% • Locație Exactă

314.500 € 100 € / mp

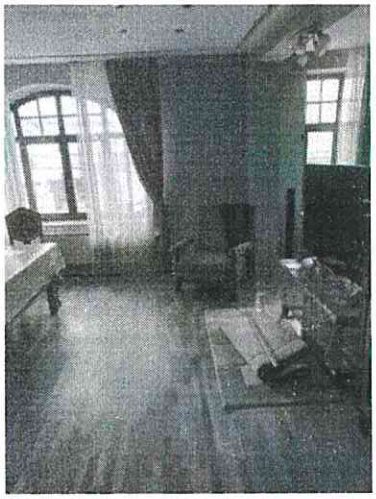


Teren zona Ultracentrala - Ce

INCHIRIERE Vila D+P+1+M, 9 cam 729mp utili ,Centru

Centru Vechi, Braila **Pret inchiriere: 3.000 €** Salveaza oferta

Pret: € 3 000	Tip: de inchiriat	Suprafata: 729 mp	Bai: 0	Camere: 9	ID: CRS1983







Descriere casa vila

Imobilul poate fi folosit pentru diverse activitati:
* cabinete medicale, pensiune, camin pentru seniori, Afterschool, locuinta
* Imobilul este structurat pe 4 niveluri: demisol, amenajat ca spatiu festivitati
* parter - 2 apartamente,
* etaj 1 - 2 apartamente,
* mansarda, 225 mp - sala fitness
* Casa este construita 2012 si dispune de toate utilitatile, curent electric, apa, gaze, 3 centrale proprii, instalatie chiller, instalatie apa calda, panouri solare.

MERITA VAZUTA, pret 3000 euro/luna



Cristian Imobiliare
Agentie Imobiliara

0741231256

cristianimobiliare1999@gmail.com

Contacteaza agent

Nume

Telefon

E-mail

Mesaj

Sunt interesat de oferta cu ID: CRS1983

Cod OQOUCU

Trimite

Oferte similare

ANEXA NR 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

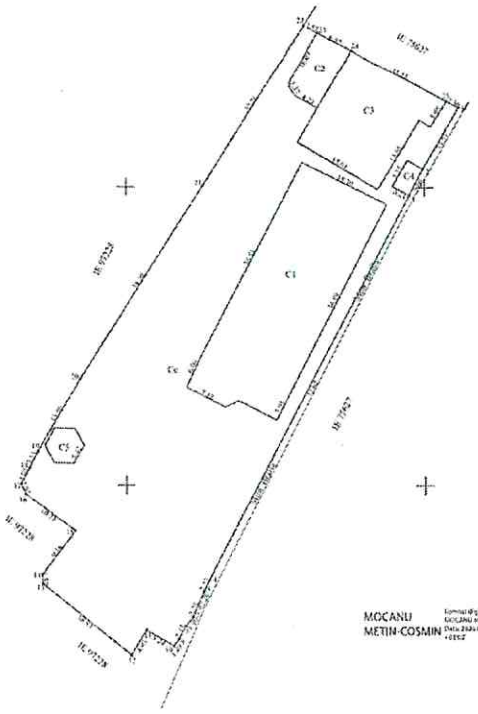
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
86998	3298	localitatea Braila, str Fata Pomilei nr 17

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
86998	Braila

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3298	Imobil materializat de gard plasa Pe teren este edificata o c-de provizorie in suprafata de 8mp
	Total	3298	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	663.8	Piscina betonata, pentr, cu suprafata desfasurata de 663.8mp
C2	CA	71.6	Grup sanitar+vestiare+terasa acoperita, P+1, cu suprafata desfasurata de 141.6mp (Sa=71.6mp; Sa=70mp) - fara acte
C3	CAS	299.5	Spatiu fast food, pentr, cu suprafata desfasurata de 299.5mp-fara acte
C4	CA	15.7	Spatiu depozitare, pentr, cu suprafata desfasurata de 15.7mp-fara acte
C5	CAS	28.6	Terasa bar, pentr, cu suprafata desfasurata de 28.6mp-fara acte
	Total	1079.2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 3298mp
Suprafata din acte = 3106mp

Executant, SC TRADING JM SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2022-Clasa III Autorizatia seria RO-B-F nr 0756/2015 Q A Confirm executarea masuratorilor la teren, concordanta situatiilor documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Data aprilie 2026	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura



ANEXA NR. 3
LA H.C.L.M. BRĂILA NR. 563 / 30.10.2026

Datele de identificare ale bunului aparținând domeniului public

Secțiunea I – Bunuri imobile

Capitolul G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente"
Subcapitolul G2 – „Lacuri și plaje"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
2.		Ștrandul de copii	Strada Fața Portului, nr. 17 Număr cadastral 86998 Suprafață totală teren = 3.298,00mp C1 - Piscină betonată Suprafață construită la sol = 663,80 mp Suprafață desfășurată = 663,80 mp C2 – Grup sanitar+magazie+terasă acoperită, P+1 Suprafață construită la sol = 71,60 mp Suprafață desfășurată = 141,6 mp (Suprafață parter = 71,60 mp; Suprafață etaj = 70,00 mp) C3 – Spațiu fast food, parter Suprafață construită la sol = 299,50 mp Suprafață desfășurată = 299,50 mp C4 – Spațiu depozitare, parter Suprafață construită la sol = 15,70 mp Suprafață desfășurată = 15,70 mp C5 – Terasă bar, parter Suprafață construită la sol = 28,60 mp Suprafață desfășurată = 28,60 mp	2001 2026	2.534.605,00 1.069.392,00 262.535,00 528.110,00 16.956,00 11.194,00	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 155/2002 H.C.L.M. Brăila nr. 223/2005 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 370/2014 H.C.L.M. Brăila nr. 274/2023 Carte Funciară nr. 86998 Brăila Documentație cadastrală Raport de evaluare 92/ 15.10.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL BRĂILA - MUN. BRĂILA