

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 239

din 16.04.2025

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

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. Brăila nr. 352/16.07.2021 și completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 282/30.05.2022;

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

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

H O T A R A S T E :

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

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 8,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Hipodrom nr. 34, Bloc B4, sc.1, ap. 5, parter, proprietatea [REDACTED] pentru intrare în legalitate și pentru schimbare de destinație din locuință în sediu de firmă și modificare acces exterior, edificat în baza autorizației de construire nr.560/22.06.2004, fără respectarea prevederilor autorizației conform certificatului de urbanism nr.914/30.07.2024, cu valabilitate până la data de 29.07.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 32/22.01.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,79 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 5,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Aleea Humulești nr. 5, Bloc A1, sc. 1, ap. 2, parter, proprietatea [REDACTED] pentru schimbare de destinație din locuință, în cabinete stomatologice și construire acces, conform certificatului de urbanism nr. 1395/05.11.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 32/22.01.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,79 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 3,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Str. Simion Bărnuțiu nr. 5, Bloc A25, sc. 3, ap. 39, parter, proprietatea [REDACTED] pentru construire și închidere balcon, conform autorizației de construire nr.160/17.03.2000.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 104/26.02.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,29 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 6,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Bd. Dorobanților nr. 311, parter, lângă construcția C1, proprietatea societății HINCUI COM S.R.L. Brăila, reprezentată de [REDACTED] prin împuternicit [REDACTED], pentru amplasare podest, rampă și trepte acces, conform certificatului de urbanism nr.285/18.03.2024 și a extrasului de carte funciară nr. 99833.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 104/26.02.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 7**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,99 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 8**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

5. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 14,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Calea Galați nr. 339, Bloc 17, sc. 3, ap. 44, parter, proprietatea [REDACTED], pentru construire balcon - intrare în legalitate, prin nerespectarea autorizației de construire nr.669/07.06.2007, conform certificatului de urbanism nr.606/22.05.2024 și a cărții funciare nr. 72181-C1-U4.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 104/26.02.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 9**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **0,63 lei/mp/lună** conform rapoartelor de evaluare, potrivit **anexelor nr. 10 și nr. 10.1**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

6. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 17,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Calea Călărașilor nr. 228, Bloc C1, parter, adiacent apartamentului cabinet medical - 1, proprietatea C.M.I. Doctor [REDACTED], pentru intrare în legalitate, ca urmare a nerespectării dimensiunilor de extindere a cabinetului medical individual impuse în baza autorizației de construire nr. 221/15.04.2010, modificată prin autorizația de construire nr. 174/12.04.2012 și schimbare de destinație cabinet medical (1) în sală recoltă și cabinet medical (2) în vestiar, conform certificatului de urbanism nr. 1504/25.11.2024.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 180/27.03.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 11**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **3,9165 lei/mp/lună** conform actului adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 18/2038/12.04.2010, actualizat.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRU GOJAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

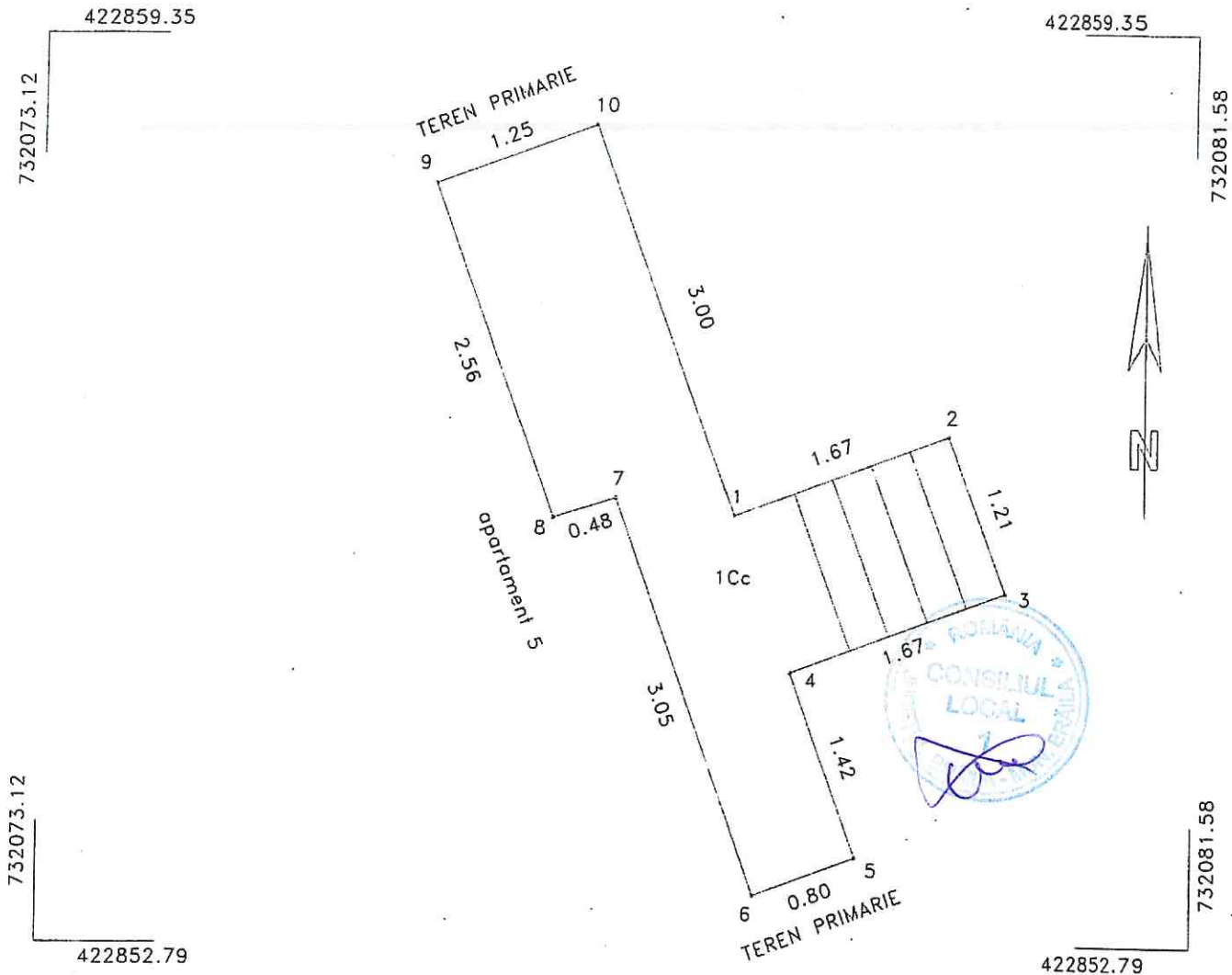
ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	8	Str. Hipodrom, Nr. 34, Bl. B4, Sc. 1, adiacent Ap. 5, parter

Nr.Carlea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Braila



Pe teren se afla extinderea ap 5 in scris in CF 72011-C1-U48;

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	8	Suprafata teren al Dom. Public Mun. Braila – extindere balcon
Total		8	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol(mp)	Mențiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 8 mp

Suprafata totala act a imobilului = 8 mp

Executant PF NICHIFOR DAN
Cat. D, Aut. RO-B-F0938/2014

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
realitatea din terenconfirm introducerea in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastralSemnatura si parafa
Data

Semnatura si stampila

Data Februarie 2022

Stampila BCPI





RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Str. Hipodrom, nr.34, bl B4, sc.1, adiacent ap. 5

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Braila, Str. Hipodrom, nr.34, bl B4, sc.1, adiacent ap. 5
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	23
Data evaluarii	24.03.2025
Data raportului	24.03.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪  ▪ NCP 100553
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9770 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	108.00	538
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.32	22
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.36	1.79

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

DATA

24.03.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



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 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

24.03.2025

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 <u>scopul determinării valorii de piata</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.			
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă <u>valoarea de piata</u> .	
		Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definită astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	

E.	DATA EVALUĂRII	Data evaluării	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspecției	24.03.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	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. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.	
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.	

		- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ SEV 100 – Cadru 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 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Hipodrom

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Str. Hipodrom ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelilor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidentiala In zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbana de apă: existentă în zona ■ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 8 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

Evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile prezentate in datele selectate. Raportul de evaluare trebuie sa includa sursele de informatii, datele utilizate si pasii realizati pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile. Prin identificare fizica se intelege posibilitatea inspectarii in teren cu ocazia evaluarii sau in cazul unor verificari ulterioare

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii

pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari necesar a fi aplicate.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si ale proprietatii subiect, si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vanzarii.

Selectia valorii finale este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Toate ajustarile aplicate preturilor proprietatilor comparabile trebuie argumentate in raportul de evaluare. Nu este permisa utilizarea unor ajustari fara a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

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

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect. In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	8	137	570	252
PRET DE VANZARE				
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		110.00	150.00	120.00
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	Braila,Str. Hipodrom, nr.34, bl B4, sc.1, adiacent ap. 5	Mun Braila, central ID2039	Mun Braila, central ZONA GRADINA PUBLICA	Mun Braila, central
SUPRAFATA(MP)	8	137	570	252
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	LA LIMITA AMPLASAMENTUL UI	APA, CANAL , CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	APA, CANAL , CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	LA LIMITA AMPLASAMENTUL UI
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT/7M	REGULAT/12 M	REGULAT/8 M

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	8	137	570	252
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		110.00	150.00	120.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		11.00	15.00	12.00
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Braila, Str. Hipodrom, nr.34, bl B4, sc.1, adiacent ap. 5	Mun Braila, central B22035	Mun Braila, central ZONA GRADINA PUBLICA	Mun Braila, central
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SIMILAR	SIMILAR
Cuatum ajustare(%)		9.09%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		9	0	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		108.00	135.00	108.00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	8	137	570	252
Cuatum ajustare(%)		-20.00%	-20.00%	-20.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		-19.80	-27.00	-21.6
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA AMPLASAMENTULUI	APA, CANAL, CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	APA, CANAL, CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	LA LIMITA AMPLASAMENTULUI
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	20.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	21.60
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT/7M	REGULAT/12 M	REGULAT/8 M
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-20.00%	-20.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-19.80	-27.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		88.20	108.00	108.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuatum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuatum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		88.20	108.00	108.00
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-28.80	-27.00	0.00
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-10.91%	-20.00%	40.00%
NUMAR AJUSTARI		2	1	2
VALOAREA DE PIATA		108 EURO/MP	864 EURO	

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

AJUSTARI: (COMP3-COMP1)/CPMP1

(COMP3-COMP2)/COMP2

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	108.00	538
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.32	22
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.36	1.79

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

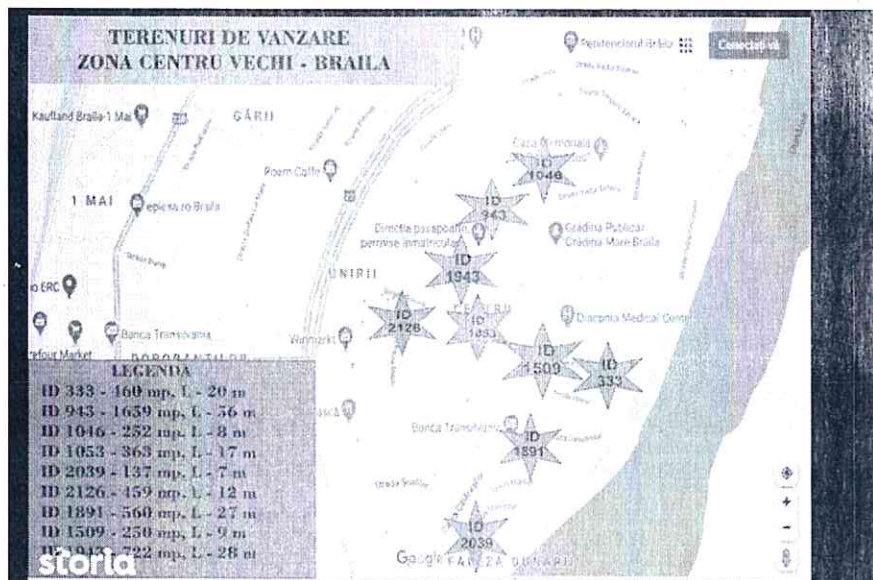
Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi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

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

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	108.00	538
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.32	22
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.36	1.79

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



Va afișat spre vânzare 6 TERENURI in zona ULTRACENTRALĂ!

130 €



Prezentare generală

Localizare în zona ULTRACENTRALĂ

Descriere amănunțită

Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ

ID 333: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 160 mp și o lățime de 20 m.

ID 943: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 1639 mp și o lățime de 56 m.

ID 1046: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 252 mp și o lățime de 8 m.

ID 1053: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 363 mp și o lățime de 17 m.

ID 2039: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 137 mp și o lățime de 7 m.

ID 2126: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 459 mp și o lățime de 12 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 560 mp și o lățime de 27 m.

ID 1509: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 250 mp și o lățime de 9 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.

ID 1891: Terenul este situat în zona ULTRACENTRALĂ, are o suprafață de 722 mp și o lățime de 28 m.



Vașe altele adrese similare de la Terenuri

TEREN Ultracentral Gradina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

Brăila, zona Central - Vezi hartă



Salvează

150 €/mp **85.500 €**

Rate de la 2.065 RON/lună Simulează credit

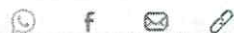
Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE



0721
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



ro

ina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada
ta

Ascunde anunț

Raportează anunț



Vezi hartă

Descriere

Teren cu casa demolabilă sau se poate restaura și îmbunătăți interior după bunul plac, zona ultracentrală, suprafața totală 570 mp

*Deschidere 12m

*Curent electric

*Gaze

*Canal

*Canalizare

*Gard

*Pret 85.500 euro

citeste mai mult

Salvează

0721 ...



4+1 km

Rezervat acum



Circuit Amalfi
599 EUR

Rezervat acum



Circuit Toscana
599 EUR

Rezervat acum



Circuit Coasta de Azur
699 EUR

Rezervat acum

Verifică ofertele aici:
București, Iași, Cluj-Napoca

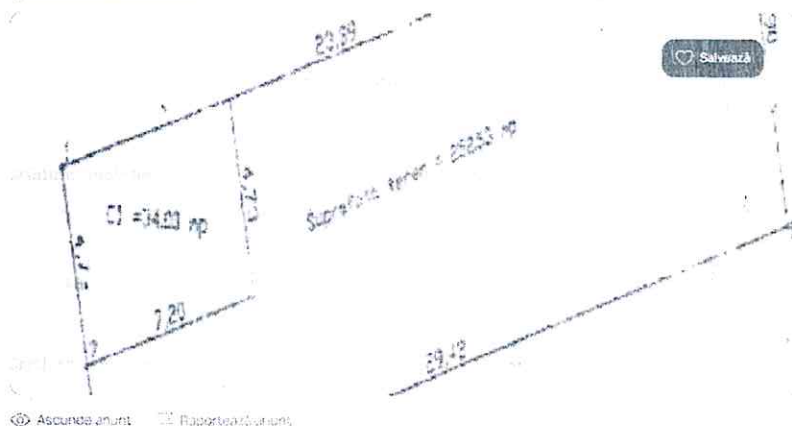
×

Idai nelimitate

×

120Euro/mp Teren 252mp zona Centrala deschidere de 8m

Brăila, zona Centrală - Vezi harta



Ascunde anunt Raportează un anunt

Salvează

119 €/mp **29.988 €**

Rate de la 80% Apasă și Simulează credit

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Imobiliare.ro
Finanțe

Vrei un credit?

credit pentru tine?

De la 60% din valoarea...

re.ro

32mp zona Centrala deschidere de 8m
Harta

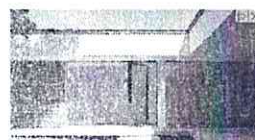
Salvează

0721 ...

Descriere

Agentia imobiliara Cherezi va ofera spre vanzare un teren constructiv cu o suprafata de 252mp situat in Braila, in zona Centrala Vechi.

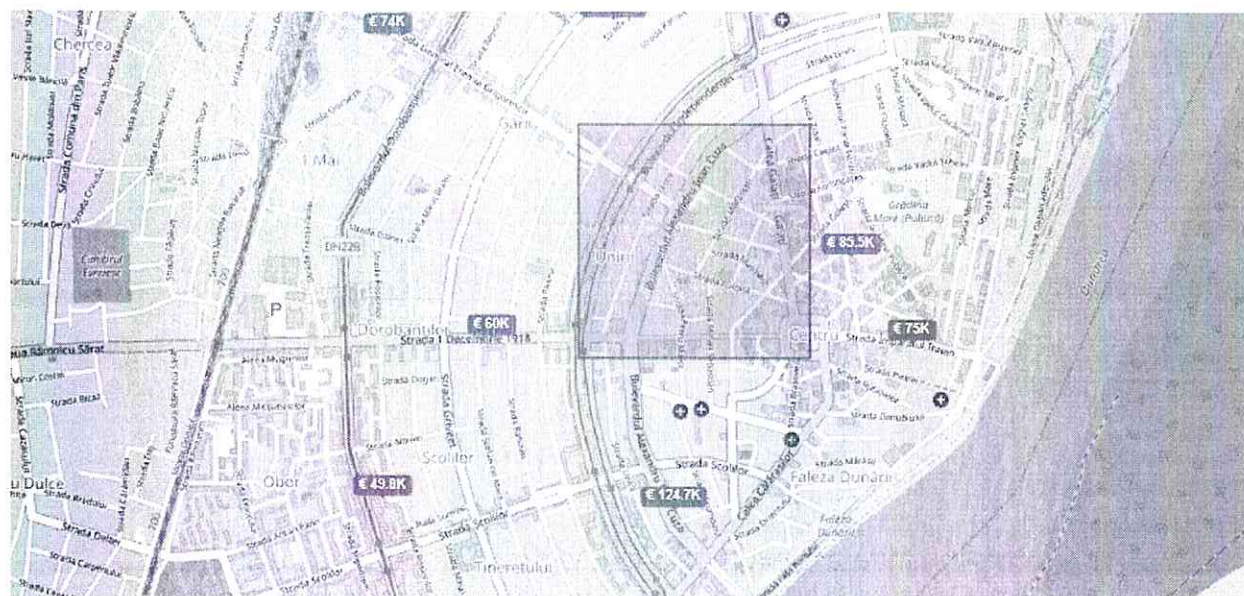
- *Deschidere de 8m
- *Recordul la curent electric este 200A
- *Posibilitate de canalizare si gaze
- Se poate face pe teren constructiv
- *Pret 120 Euro/mp



Ferestre, Usi,
Parasolare

Salvează anunțul

ID 345





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100553 Brăila

Nr. cerere 121406
Ziua 05
Luna 12
Anul 2024

Cod verificare
100183723400



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str HIPODROM, Nr. 34, Bl. B4, Sc. 1, Et. parter, Ap. adiacent ap 5, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100553	8	Teren împrejmuit; Teren aferent apartamentului cu NCP 72011-C1-U48.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
98084 / 13/11/2023		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 141282, din 05/10/2023 emis de CL Braila;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

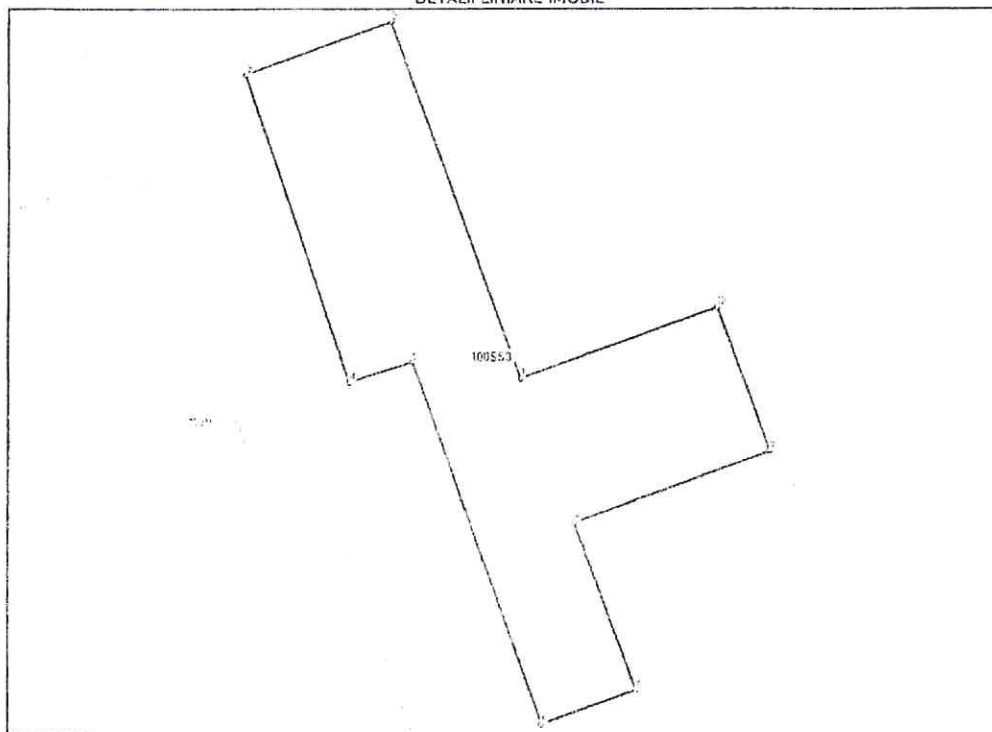
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100553	8	Teren aferent apartamentului cu NCP 72011-C1-U48.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.0
2	3	1.233
3	4	2.561
4	5	0.532
5	6	3.047
6	7	0.799

Punct început	Punct sârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.42
8	9	1.67
9	10	1.209
10	1	1.67

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

05/12/2024, 09:23

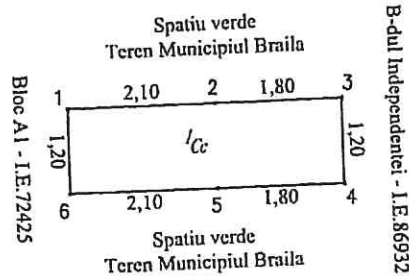


SCARA 1:100

RGI 597/2025

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
101865	5 mp	Municipiul Braila, Aleea Humulesti, nr.5, BLA1, sc.1, parter, adiacent Ap.2
CARTEA FUNCARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	Braila	

732740



423280



423280

732740



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	5	
TOTAL			5
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destiantie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp			
Suprafata din act = 5mp			
Executant: SC DragoInfoSurv SRL - Aut. seria RO-B-J nr.2048 - Clasa III ing. Iordan Dragos - Aut. seria RO-BR-F nr.0078 - categoria B Semnatura :		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura	
IORDAN DRAGOS, OCPI, B, BR, 0078		Lidia- Ana- Maria Jianu	
Semnat digital de IORDAN DRAGOS Data: 2025.01.09 23:56:59 +02'00'		Digitally signed by Lidia-Ana-Maria Jianu Date: 2025.01.13 12:40:51 +02'00'	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.			



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Aleea Humulesti, nr.5, bl A1, sc.1, adiacent ap. 2

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Braila, Aleea Humulesti, nr.5, bl A1, sc.1, adiacent ap. 2
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	24
Data evaluarii	24.03.2025
Data raportului	24.03.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”).
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪  ▪ NCP 101865
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9770 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	108.00	538
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.32	22
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.36	1.79

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

DATA

24.03.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



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 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

24.05.2025

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 <u>scopul determinării valorii de piața</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand în vedere scopul declarat al evaluarii, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piața</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piața este definita astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	

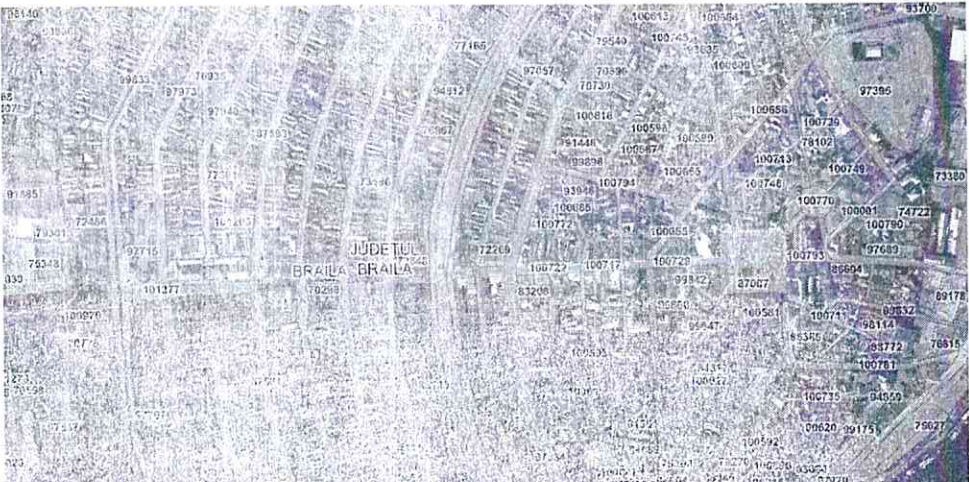
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspecției	24.03.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă 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-a constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii	
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate -- adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.	
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.	

		- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 2022 Standardele de evaluare SEV, 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> Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobiliare</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona Aleea Humulesti

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Aleea Humulesti ■ Magistrale metrou: NU - Calitatea rețelilor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidentiala In zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbana de apă: existentă în zona ■ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie. Ambient civilizat.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 5 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

În abordarea prin piata, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de 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 piata (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

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

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	5	137	570	252
PRET DE VANZARE				
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		110.00	150.00	120.00
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	Braila,Aleea Humulesti, nr.5, bl A1, sc.1, adiacent ap. 2	Mun Braila, central ID2039	Mun Braila, central ZONA GRADINA PUBLICA	Mun Braila, central
SUPRAFATA(MP)	5	137	570	252
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	LA LIMITA AMPLASAMENTUL UI	APA, CANAL, CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	APA, CANAL, CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	LA LIMITA AMPLASAMENTUL UI
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT/7M	REGULAT/12 M	REGULAT/8 M

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHE DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	5	137	570	252
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		110.00	155.00	120.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARI				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		11.00	15.00	12.00
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		99.00	135.00	108.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Braila, Aleea Hunulesti, nr.5, bl. A1, sc.1, adiacent aa. 2	Mun Braila, central(2023)	Mun Braila, central ZONA GRADINA PUBLICA	Mun Braila, central
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		108.00	135.00	108.00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	5	137	570	252
Cuquantum ajustare(%)		20.00%	20.00%	20.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		18.80	27.00	21.60
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTERAVILAN	INTERAVILAN	INTERAVILAN	INTERAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	SFR ASFALTATA	SFR ASFALTATA	SFR ASFALTATA	SFR ASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA AMPLASAMENTULUI	APA, CANAL, CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	APA, CANAL, CURENT EL SI GAZE PE AMPLASAMENT	LA LIMITA AMPLASAMENTULUI
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	20.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	21.60
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT/7M	REGULAT/12 M	REGULAT/8 M
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		20.00%	20.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-19.80	-27.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		88.20	108.00	108.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		88.20	108.00	108.00
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-28.80	-27.00	0.00
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-10.91%	-20.00%	40.00%
NUMAR AJUSTARI		2	1	2
VALOAREA DE PIATA		108 EURO/MP	540 EURO	

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

AJUSTARI:(COMP3-COMP1)/COMP1

(COMP3-COMP2)/COMP2

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	108.00	538
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.32	22
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.35	1.79

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza 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.

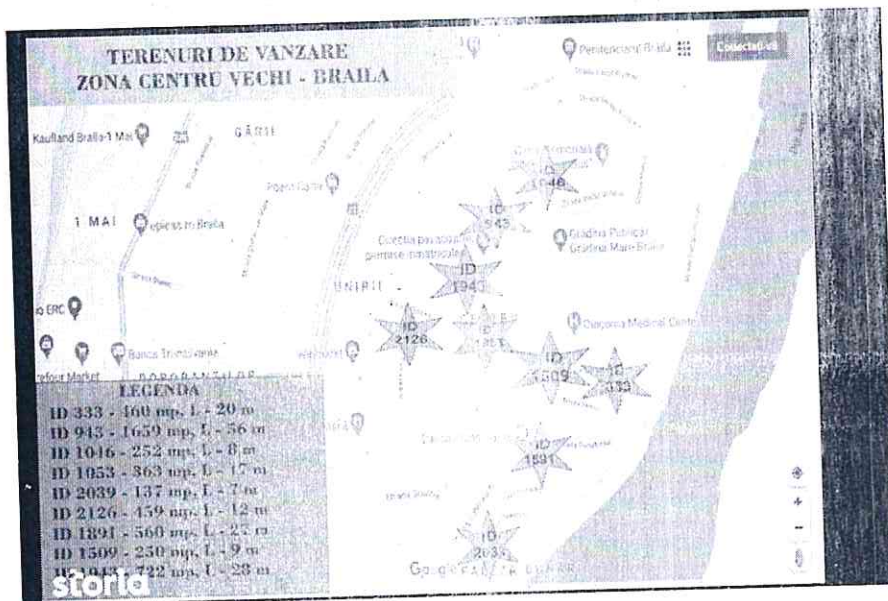
Cantitatea informațiilor:

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.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor. Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

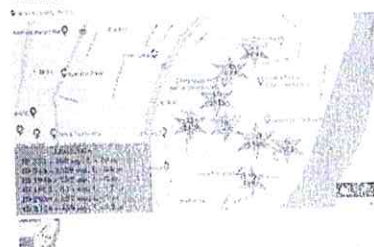
	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	108.00	538
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.32	22
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.36	1.79

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



Va oferim spre vanzare 6 TERENURI in zona CENTRU VECHI

130 C



Prezentare generala

Tipul terenului: teren de constructii

Descriere anunt

Va oferim spre vanzare 6 TERENURI in zona CENTRU VECHI

- ID 333: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 160 mp, L = 20 m.
- ID 943: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 1659 mp, L = 56 m.
- ID 1046: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 252 mp, L = 8 m.
- ID 1053: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 363 mp, L = 17 m.
- ID 2039: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 137 mp, L = 7 m.
- ID 2126: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 459 mp, L = 12 m.
- ID 1891: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 560 mp, L = 27 m.
- ID 1509: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 230 mp, L = 9 m.
- ID 1443: Teren de constructii, situat in zona CENTRU VECHI, cu o suprafata de 722 mp, L = 28 m.

A. Neagulescu

Localitate

Localitatea: Braila

Detalii teren

Tipul terenului: teren de constructii

Informații

Tipul terenului: teren de constructii

Mapa



Va oferim spre vanzare 6 TERENURI in zona CENTRU VECHI

**CAUTĂȚEA
RAIULUI
CERȚĂ**

IMAGINILE
CRISTAL

Realizăm proiecte de arhitectură și amenajare a teritoriului în colaborare cu arhitecți și ingineri de renume internațional.

BITCOIN

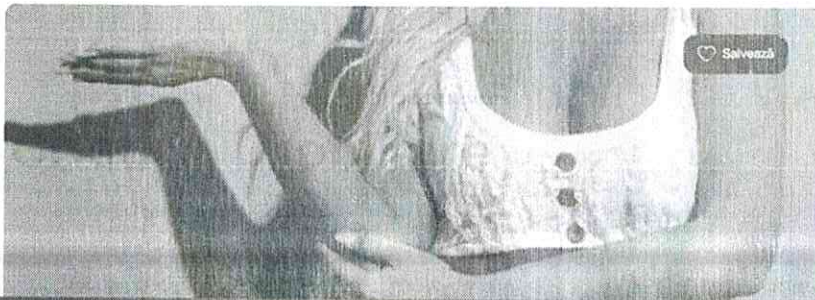
TECNOLOGIA DE REVOLUȚIE
INTELEGENȚĂ ÎNTELEGENȚĂ
CUMPARĂ BITCOIN AZI

TS

Realizăm proiecte de arhitectură și amenajare a teritoriului în colaborare cu arhitecți și ingineri de renume internațional.

TEREN Ultracentral Gradina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

Brăila, zona Central - Vezi hartă



150 €/mp **85.500 €**

Rata de la 2.065 Ron/lună Simulează credit

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE



0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



ro

ina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

sa

Ascunde anunț Raportează anunț



Descriere

Teren cu casa demolabilă sau se poate restaura și amenajati interior după bunul plac, zona Ultracentral, suprafață totală 570 mp

*Deschidere 12m

*Curent electric

*Gaze

*Canal

*Canalizare

*Gard

*Pret 85.500 euro

[citește mai mult](#)

Salvează

0721 ...

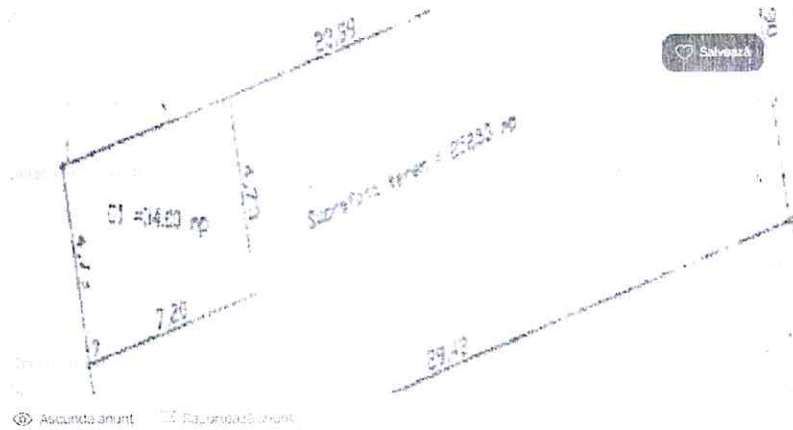


Verifică ofertele aici:
https://www.imobiliare.ro

Întrebat nelimitat

120Euro/mp Teren 252mp zona Centrala deschidere de 8m

Bd. Ia. zona Centrala - Vezi harta



Asociații anunt Raportul de evaluare

29.988 €

Rata pe luna 825 pentru suma 29.988 credit

Salvează

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

In-obiect.ro
Vrei un credit
pentru achiziție?
Distribuie pe WhatsApp

re.ro

32mp zona Centrala deschidere de 8m

20 foto

Salvează

0721...

Descriere

Agentia imobiliara Cristian Imobiliare ofera achizitie in teren pentru constructii de circa suprafata de 252 mp in zona centrala, in zona Maestru Vechi.

- * Deschidere de 8m.
- * Recordul la achizitie este de 1 milie
- * Posibilitate de schimbare a starii
- * Se pot face planuri de constructii
- * Pret 120 euro/mp

ID 2451

Ferestre, Usi,
Parasolare
Telexan & Asociatii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101865 Braila

Nr. cerere	597
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100104674756



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, AI HUMULESTI, Nr. 5, Bl. A1, Sc. 1, Et. PARTER, Ap. ADIACENT AP.2, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	101865	5	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
597 / 10/01/2025		
Act Administrativ nr. 282334, din 06/12/2024 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. HCL nr.325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA și Anexă;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

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

Data soluționării,
14-01-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALICE ROXANA MUSAT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	597
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 101865 / UAT Brăila

TEREN Intravilan

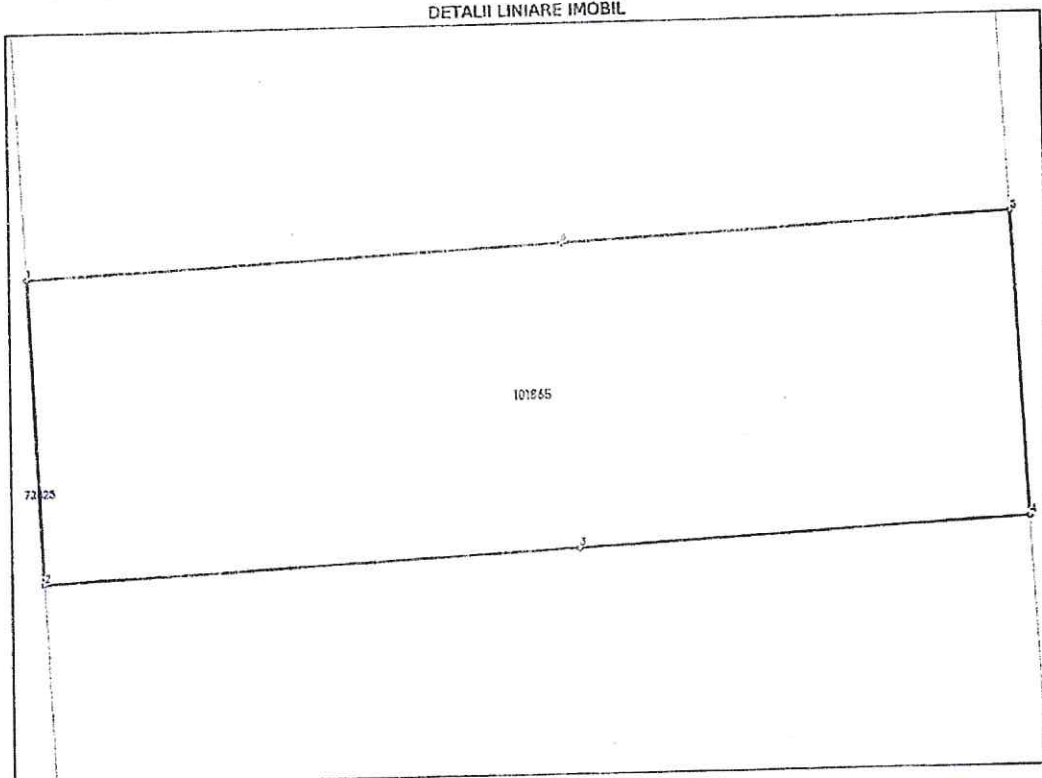
Adresa: Loc. Braila, AI HUMULESTI, Nr. 5, Bl. A1, Sc. 1, Et. PARTER,
Ap. ADIACENT AP.2, Jud. Braila

Comuna/Oras/Municipiu: Brăila

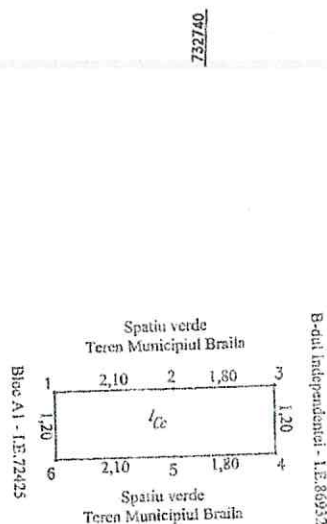
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
101865	5	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



SCARA 1:100		RGI 597/2025
NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
101865	5 mp	Municipiul Braila, Alea Humulesti, nr.5, BLA1, sc.1, parter, adjacent Ap.2
CARTEA FUNCARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	Braila	



423280

423280

732740

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	5	Imobil neimprejmuit
TOTAL		5	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp
Suprafata din act = 5mp

Executant:
SC DragInfoSurv SRL - Aut. seria RO-B-J nr.2048 - Clasa III
Ing. Iordan Dragos - Aut. seria RO-BR-F nr.0078 - categoria B

Semnatura: JORDAN DRAGOS
OCPI, B, BR, 0078
Data: 2025.01.09
23:56:59 +02'00'

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura: Lidia-
Ana-
Maria
Jianu

Digitally signed by Lidia Jianu
Date: 2025.01.09
13:40:51 +02'00'

Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

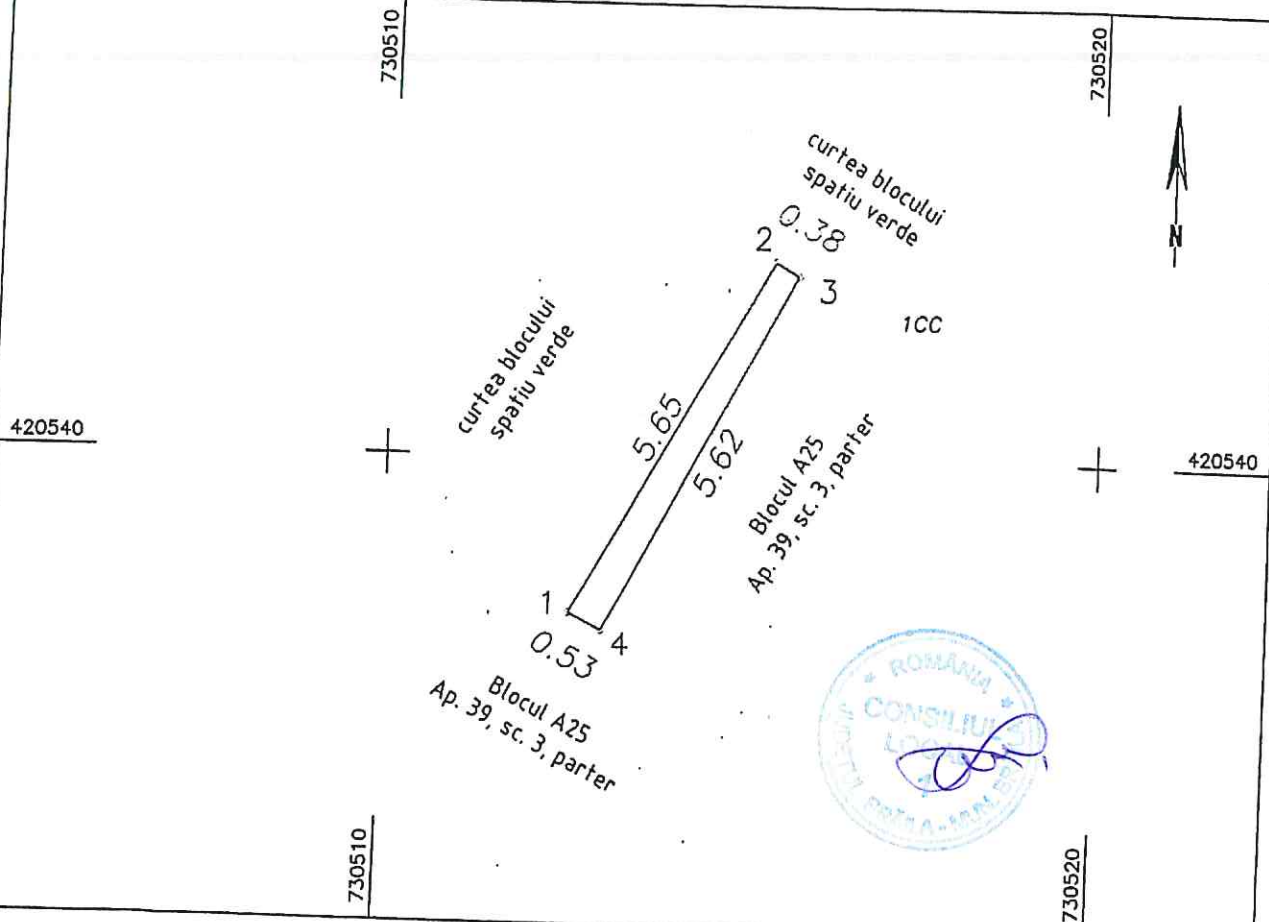
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

Scara 1:100

123810 din data 12-12-2024

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101850	3.	Ans Buzaului Str.Simion Barnutiu,nr.5,BI A25,sc.3,parter (adiacent Ap.39)
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	3	Teren pe domeniul public delimitat prin constructii
Total		3	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
-----	------------	--------------------------------	----------

Pe acest teren este construit 2.55 mp din balcon (restul balconului de 7.74 mp se află pe condominiu)
Apartamentul 39 este inregistrat in CF 70282-C1-U26

Suprafata masurata = 2.55 mp

Executant: **IOAN SERACU**
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Data: 12.12.2024

Semnatura si stampila

IOAN SERACU

Digitally signed by IOAN SERACU
Date: 2024.12.12 09:01:15 +0200

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

Carmen Vlas

Digitally signed by
Carmen Vlas
Date: 2024.12.23
15:08:50 +02'00'

Stampila BCPI

Data: Semnatura si parafa



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Braila, Cartier Buzaului, Str. Simion Barnutiu, nr.5, bl
A25, sc.3, adiacent ap. 39**

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP. I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Braila, Cartier Buzandui, Str. Simion Barnutiu, nr.5, bl A25, sc.3, adjacent ap. 39
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	24
Data evaluarii	24.03.2025
Data raportului	24.03.2025
Tipul valorii estimate	[„Valoarea de piată” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA □ □ □ NCP 101850
Dreptul de proprietate evaluat	□ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate □ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. □ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9770 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	388
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.29

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

DATA

24.03.2025

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.
- 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 2022**
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

24.03.2025

Semnatura,



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
157	158	5.261	158	159	4.767	159	160	5.575
160	161	3.576	161	162	0.518	162	163	4.277
163	164	5.365	164	165	0.179	165	166	9.796
166	167	0.067	167	168	4.071	168	169	5.95
169	170	6.746	170	171	3.028	171	172	1.195
172	173	1.581	173	174	1.591	174	175	5.746
175	176	0.234	176	177	9.45	177	178	0.052
178	179	3.204	179	180	0.13	180	181	2.819
181	182	3.926	182	183	0.373	183	184	1.552
184	185	0.221	185	186	3.898	186	187	5.43
187	188	7.527	188	189	3.587	189	190	3.375
190	191	2.349	191	192	3.919	192	193	3.821
193	194	3.932	194	195	1.772	195	196	4.03
196	197	0.051	197	198	13.785	198	199	11.302
199	200	13.904	200	201	5.098	201	202	7.251
202	203	4.489	203	204	0.265	204	205	3.597
205	206	9.928	206	207	7.173	207	208	7.871
208	209	3.96	209	210	5.89	210	211	9.093
211	212	6.427	212	213	1.05	213	214	7.15
214	215	0.194	215	216	5.034	216	217	5.1
217	218	4.92	218	219	1.718	219	220	4.093
220	221	0.116	221	222	3.629	222	223	2.018
223	224	0.324	224	225	3.073	225	226	8.638
226	227	0.151	227	228	2.337	228	229	3.901
229	230	8.987	230	231	5.108	231	232	12.662
232	233	5.262	233	234	1.785	234	235	24.291
235	236	5.856	236	237	2.096	237	238	2.369
238	239	5.259	239	240	19.557	240	241	2.21
241	242	10.11	242	243	1.435	243	244	8.321
244	245	5.3	245	246	2.959	246	247	3.999
247	248	8.25	248	249	5.39	249	250	2.51
250	251	3.321	251	252	7.286	252	253	3.279
253	254	2.743	254	255	2.812	255	256	4.076
256	257	9.434	257	258	5.42	258	259	4.561
259	260	5.902	260	261	5.716	261	262	7.917
262	263	9.89	263	264	3.689	264	265	4.184
265	266	2.472	266	267	4.674	267	268	4.894
268	269	1.8	269	270	3.451	270	271	4.951
271	272	4.91	272	273	4.787	273	274	9.66
274	275	1.846	275	276	3.005	276	277	5.046
277	278	1.176	278	279	4.479	279	280	1.002
280	281	4.564	281	282	4.491	282	283	4.528
283	284	30.683	284	285	27.662	285	286	9.003
286	287	22.806	287	288	6.816	288	289	0.835
289	290	4.978	290	291	0.113	291	292	0.537
292	293	10.393	293	294	0.547	294	295	1.144
295	296	1.389	296	297	1.446	297	298	12.371
298	299	1.179	299	300	2.732	300	301	0.228
301	302	3.378	302	303	2.676	303	304	3.49
304	305	12.914	305	1	30.6			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 99833 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

06-12-2024

Data eliberării,

././.

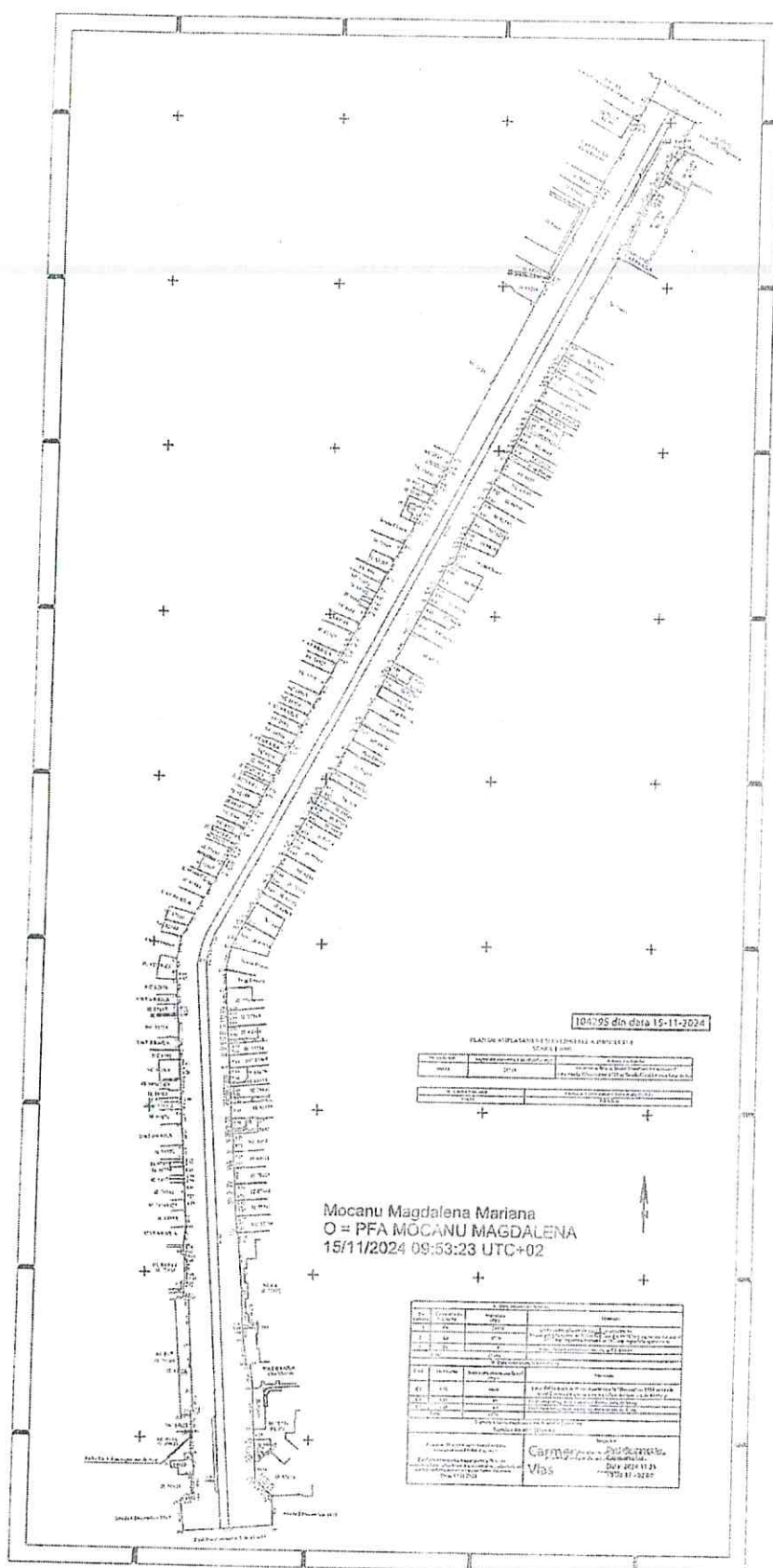
Asistent Registrator,

PETRUȚA TURIAC

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



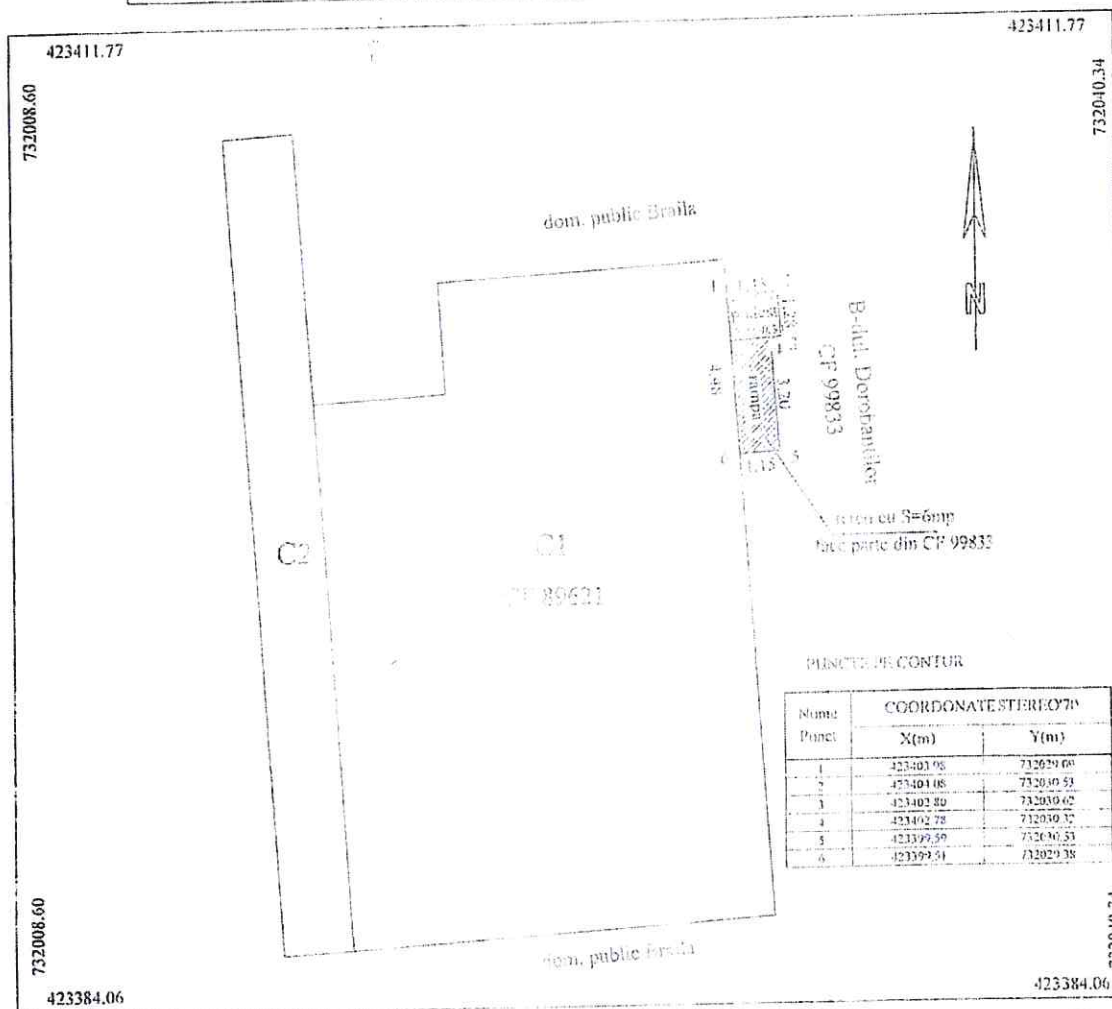
Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara: 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
	6mp	Mun. BRAILA
b-dul Dorobantilor nr. 311, langa constructia C1		
Cartea Funciara nr.	UAT	BRILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.L. Data



Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Destinatie de folosinta	Suprafata din masuratori	Observatii
1	TDI	CC	6	Nota: teren domeniu public, podest, rampa si trepte acces terent ap inseris in CF 89621-C1-U2, care face parte din terenul inseris in CF 99833
TOTAL			6	

Date referitoare la constructii				
Cod tip viz	Cod grupa destinatie	Destinatie	Suprafata constructiilor la sol	Observatii

Suprafata constructiilor = 6mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea tuturor documentelor cadastrale, corespondenta acestora si corectitudinea datelor Semnatura si stampila Data: 30.09.2014	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafe Data:
---	---

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 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 valabila 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 <u>scopul determinării valorii de piata</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.			
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u> . Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspectiei	24.03.2025

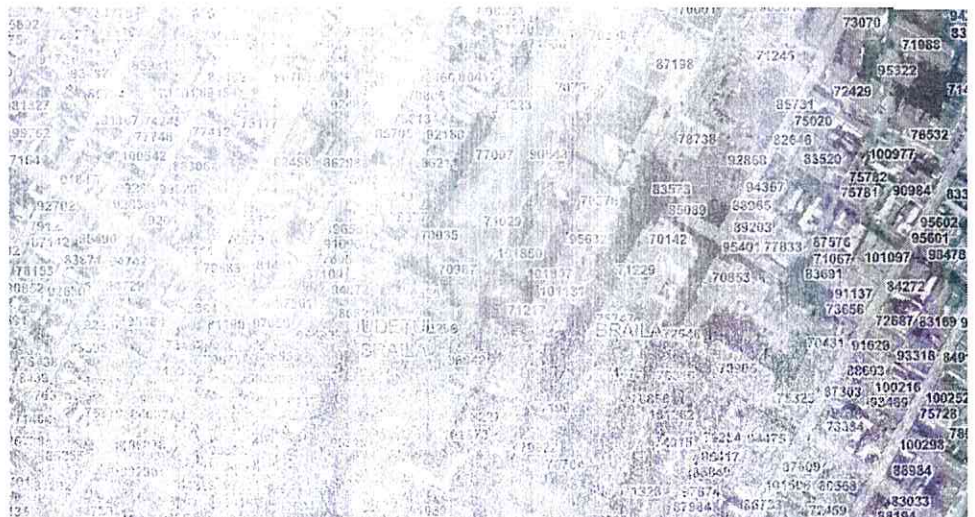
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspectia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate. Conform SIV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspectia, 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 inspectiei proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componențele, 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, judecărilor și calculului din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. La data inspectiei, proprietatea era liberă. Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentația realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie totuși 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 - scute ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - bunurile proprietății B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - afișare, existente pe site-urile: www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.cav.ro, www.anuincense.ro, www.informate.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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 economiei generale, 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 2022 <i>Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> □ SEV 100 – <i>Cadru general (IIS – Cadru general)</i> □ SEV 101 – <i>Termeni de referință ai evaluării (IIS 101)</i> □ SEV 102 – <i>Implementare (IIS 102)</i> □ SEV 103 – <i>Raportare (IIS 103)</i> □ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IIS 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> □ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobiliare</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 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.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA EVALUARII

A. DATE DESPRE ARIA DE PUAȚĂ, FĂCĂȘI, VECI, CĂȚI ȘI LOCALITĂȚI

1. Zona str. Simion Barnutiu

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: ■ Str. Simion Barnutiu ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidențială In zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbană de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbană de apă: existentă în zona ■ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbană de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbană de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie. Ambient civilizat.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 3 mp.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAP. V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute in cadrul abordării prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informatiile privind tranzactiile sau oferte care prezinta diferente majore (pozitive si/sau negative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii.

pentru proprietati comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemănările si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si ale proprietatii subiect, si se fac ajustările necesare in functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vanzării.

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

Toate ajustările aplicate preturilor proprietatilor comparabile trebuie argumentate in 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 in vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si 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 piata(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 fundiare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltării

Comparatia directa este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului si cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzacțiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluării proprietatii subiect. In cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obține o imagine asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	3	570	520	1073
PRET DE VANZARE				
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	86.54	121.16
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	Braila, Cartier Buzaului, Str. Simion Barnutiu, nr.5, bl A25, sc.3, adiacent ap. 39	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
SUPRAFATA(MP)	3	570	520	1073
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	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

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:

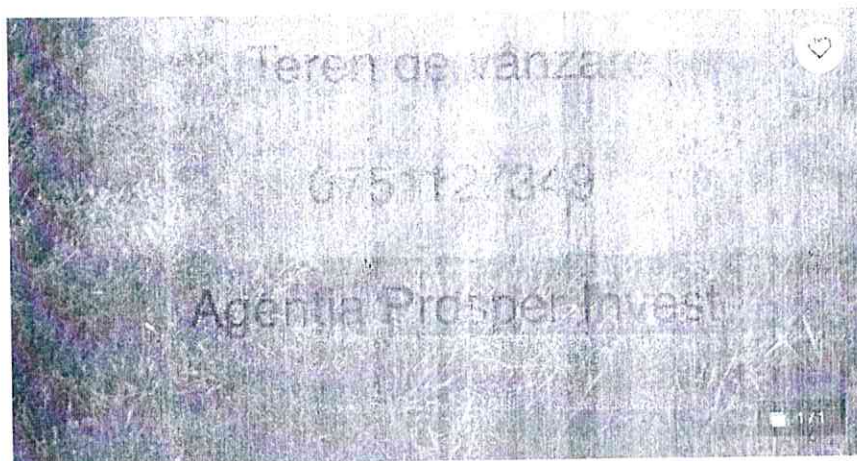
Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi 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.

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

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	388
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.29

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



♀ Braila, Braila

45 000 €

Contact

☞ **Braila, Braila**

Propune un pret

Rata estimată:
1.110 RON / luna

2/2/2000

* *Journal de la géométrie* de l'enseignement

Prezentare generală

↶ Suprafatle stiv

2002 年 5 月 10 日

 **Locatie**

Discussion

 [Vizionare la distanza](#)

A - ovázator

agentie

Descrizione

Publicate

KIWI K FINANCE

Vrei acces la peste 190 de credințe iocitecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPROVIZAT

187425 Lot

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

ACID-RESISTANT IMPALUSITIES IN

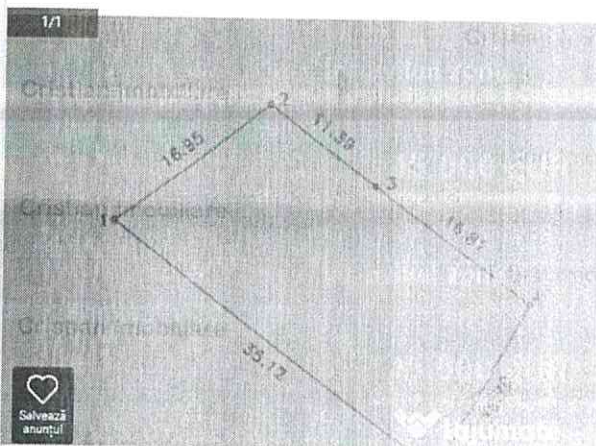
360 Luria

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

Braila, Braila

Acum 2 săptămâni

45.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	520
Front strada (metri)	16	Utilități	50

Teren intravilan de construcții, zona Radu Negru - Buzaului
*St - 520 mp, deschidere - 16 m
*2 deschideri de 16 m
*Utilități: apă, gaze, canalizare, curent electric

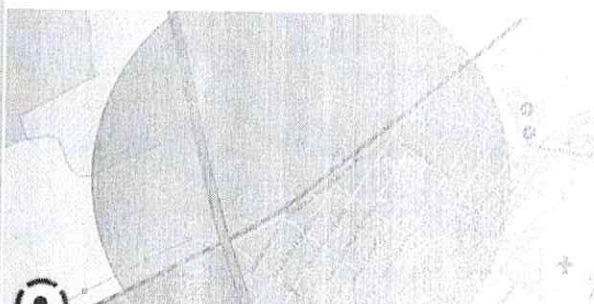
ID 13642
&11

Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet [aici](#)

Autentificare Creare Cont

ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



Cristi

0744161616

ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

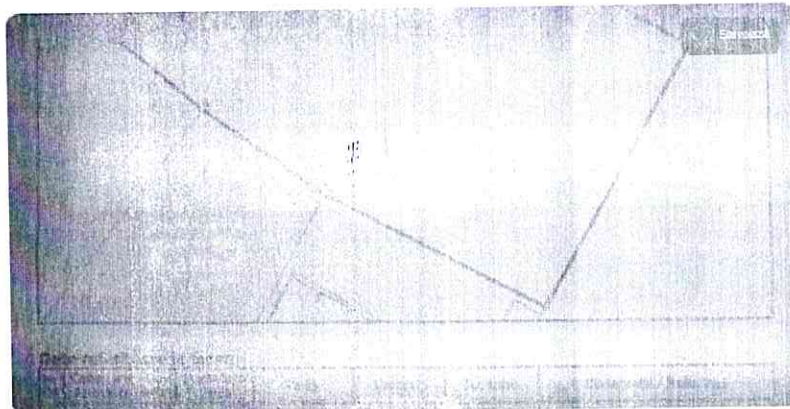
ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren intravilan - 2003 - 1000m² -
Râdăuș - 1000m²

130.000 €

Aplicați pentru credit



MUSTAȚĂ
IMOBILIARE



Julian Mustata
MUSTAȚĂ IMOBILIARE



0743

Număr telefon



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Facebook

Twitter

LinkedIn

WhatsApp



Activități recomandate pentru a afla
mai multe despre piața imobiliară



Activități

Specificații

Identificator: 40015021

1.000m² - 2003 - 1000m²

Suprafață teren:

1000m² - 2003 - 1000m²

1000m²

Tip teren:

Construcții: 1000m² - 2003 - 1000m²

1000m²

UTILITĂȚI GENERALE

Apă

Canalizare

Gas

Curier

ALTE CARACTERISTICI

1000m² - 2003 - 1000m²

COMISION

2%



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101850 Brăila

Nr. cerere 123810
Ziua 12
Luna 12
Anul 2024

Cod verificare
100183955405



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Jud. Braila, Cartier Buzaului, strada Simion Bărnuțiu nr.5, Bl. A25, Sc.3, parter (adiacent apartament nr.39)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101850	3	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
123810 / 12/12/2024		
Act Administrativ nr. 625, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 272301, din 19/11/2024 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE - (pana la prezentarea hotărârii de guvern), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI

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

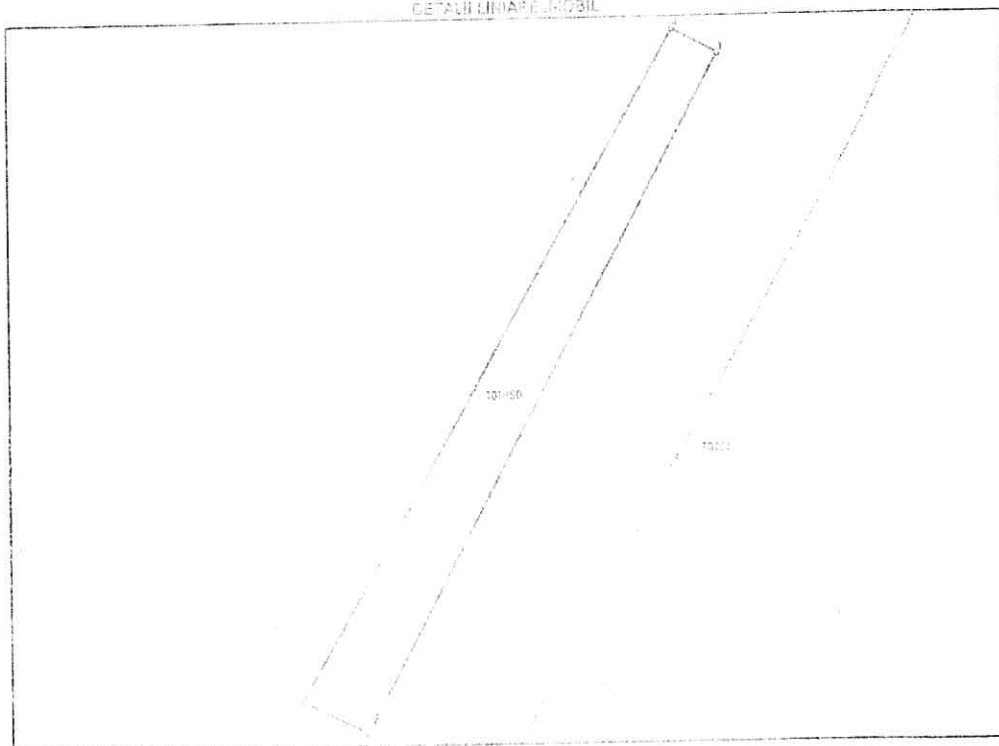
Carte funciara Nr. 101850 Comuna/Draş/Municipiu: Brăila
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
101850	3	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIU LINIAR MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Terla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2				Apartamentul 39, adiacent acestui teren este inregistrat in CF nr. 70282-C1-026

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segmente (m)
1	2	0.529
2	3	5.623
3	4	0.876
4	1	6.849

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

Carte Funciară Nr. 101850 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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

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

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

Data soluționării,

14-01-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

BOGDAN NOROCEL CASARU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

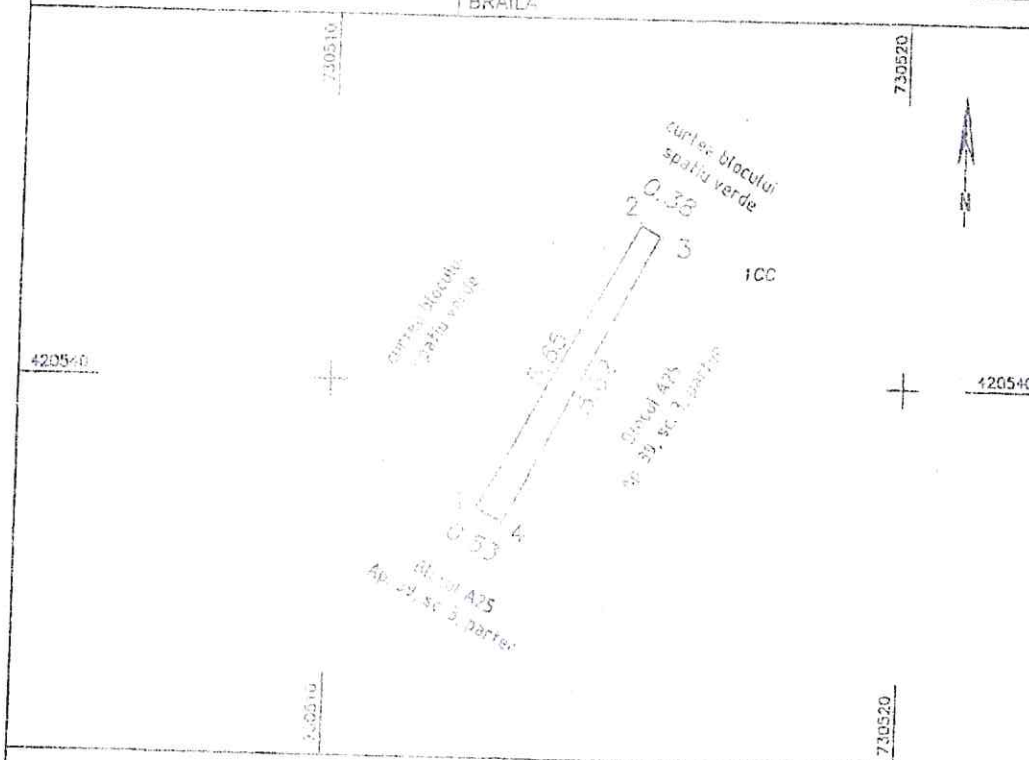
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

Scara 1:100

123870 din data 12-12-2024

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101850	3	Ans Buzau Str. Simion Barnutiu, nr. 5, Bl A25, sc. 3, parter (adiacent Ap. 39)
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	3	
Total		3	Teren pe domeniul public delimitat prin constructii

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni

Pe acest teren este construit 2.55 mp din balcon (restul balconului de 7.74 mp se afla pe condominiu)
 Apartamentul 39 este inregistrat in CF 70262-01-026

Suprafata masurata = 2.55 mp

Executant: Fra Seracu Ioan
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

Carmen Vlas

Digitally signed by
 Carmen Vlas
 Date: 2024.12.23
 15:08:50 +02'00'

Data: 12.12.2024

Semnatura si stampila

Stampila BCPI

Data:

Semnatura si parafa

IOAN SERACU

101850/12/17/00000000/423

Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 200.

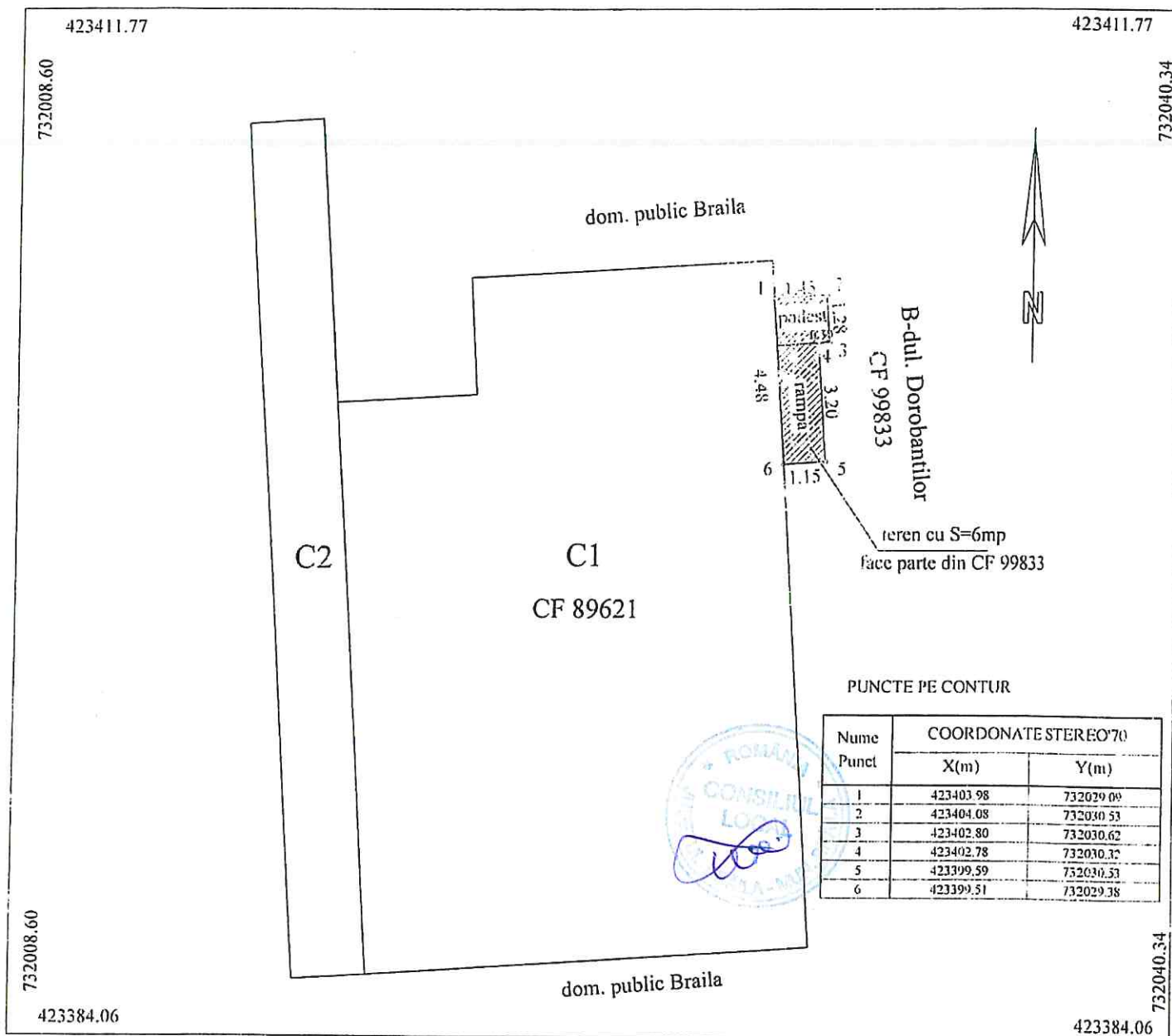
ANEXA NR. 7

LA HCM NR. 239/16.09.2025

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
	6mp	Mun. BRAILA.
b-dul Dorobantilor nr. 311, langa constructia C1		
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRALA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I.....Data.....



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii	
1	TDI	CC	6	Nota: teren domeniu public, podest, rampa si trepte acces aferent ap inscris in CF 89621-C1-U2, care face parte din terenul inscris in CF 99833	
TOTAL			6		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentii
Suprafata conform masuratori = 6mp					
Executant ing. MOCANU Magdalena			Inspector		
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral		
Semnatura si stampila Data: 30.09.2024			Semnatura si parafa Data:		
			Stampila BCPI		

ANEXA NR. 8
LA HCM NR. 233/16.07.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, B-dul Dorobantilor, nr.311, langa constructia C1

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Braila, B-dul Dorobantilor, nr.311, langa constructia C1
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	25
Data evaluarii	24.03.2025
Data raportului	24.03.2025
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”).
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ [] ▪ NCP 99833
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9770 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	120.00	597
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.80	24
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.40	1.99

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

DATA

24.03.2025

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.
- 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 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

24.03.2025

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 de piata; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
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 piata. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definită astfel: „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	

E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspecției	24.03.2025
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, - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.	
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.	

		- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 acceptă 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 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – <i>Cadru 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 2022 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. DESFĂȘURAREA EVALUĂRII

A. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE

1. Zona B-dul Dorobanților

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - B-dul Dorobanților - Magistrale metrou: NU Calitatea rețelilor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidențială În zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbană de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbană de apă: existentă în zona ■ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbană de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbană de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie. Ambient civilizat.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 6 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

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

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	6	938.5	189	570	252
PRET DE VANZARE		192290	30000	85000	29988
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		204.89	158.73	149.12	119.00
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila,B-dul Dorobantilor, nr.311, langa constructia C1	Mun Braila, b-dul Independentei,	Mun Braila, zona Comorovca	Mun Braila, zona Gradina Publica	Mun Braila,zona centrul vechi
SUPRAFATA(MP)	6	938.5	189	570	252
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR PAMANT
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

DENUMIRE	PROP SUBIECT	COMP 1	COMP2	COMP3	COMP 4
ADRESA	Braila, b-dul Dorobantilor, nr.311, langa constructia C1	Mun Braila, b-dul Independentei,	Mun Braila, zona Comorovca	Mun Braila, zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrul vechi
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
SUPRAFATA(MP)	6	938.5	189	570	252
PRET DE VANZARE	0	192290	30000	85000	29988
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)	0.00	204.89	158.73	149.12	119.00
MARJA NEGOCIERE %		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
MARJA NEGOCIERE		40.98	31.75	29.82	23.80
PRET AJUSTAT		163.91	126.98	119.30	95.20
LOCALIZARE		Mun Braila, b-dul Independentei,	Mun Braila, zona Comorovca	Mun Braila, zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrul vechi
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
SUPRAFATA(MP)	6	938.5	189	570	252
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR PAMANT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
SUPERIOARA		2	1	1	1
SIMILARA		5	6	6	3
INFERIOARA		0	0	0	3
Proprietate comparabila	Pret EURO /mp	Comparabilitate totala			
COMPARABILA 1	163.91	SUPERIOARA			
COMPARABILA 2	126.98	SUPERIOARA			
COMPARABILA 3	119.30	SUPERIOARA			
PROPRIETATEA SUBIECT					
COMPARABILA 4	95.20	INFERIOARA			
VALOARE PROP SUBIECT (ROTUNJIT) EURO	120	EURO			

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	120.00	597
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.80	24
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.40	1.99

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza 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.

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

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	120.00	597
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.80	24
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.40	1.99

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

VÂNZARE Teren, 188 m²

**Teren intravilan zona
Comorofca, suprafața
188mp, deschidere**

30.000 EUR

ID: 3475885

1 Foto

1 Foto

1 imagine

MUSTATĂ

homeZZ.ro

Autentificare

Creează Cont

+ ADAUGĂ ANUNȚ

IMOBILIARE



Zona	Calea Galati	Suprafata teren	188 m²	Tip teren	Construitii
Clasificare teren	Intravilan	Front strada	30 m	Comision cumparator	2%
Utilitati	Curent, Apa				

Teren intravilan zona Comorofca, suprafața 188mp, deschidere 30m. Pe teren sunt si corpuri constructie ce trebuiesc consolidate sau demolate. Acte la zi, pret negociabil



Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț? >

Bd.Independentei colt cu Victoriei 938 mp deschidere 60m la 3 strazi

Brașov, zona Centru - Vezi harta

205 €/mp **192.290 €**

Rata de la 4.644 Ron/lună Simulează credit

Bd.Independentei



str. Gen. Eremia Grigorescu (str. Garii)

Salvează

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Salvează

2

Construim case tradiționale
pe structură din lemn



.ro

la Victoriei 938 mp deschidere 60m la 3 strazi
ata

Alege cel mai rapid mod de informare!
Vrei să fii primul care vede ofertele de interes?

Nu acum

DA, VREAU

Salvează

0721

Diageo

Construim cu grijă față de
natură în jurul nevoilor tale.
Află pașii de la idee la cheie.



Descriere

Teren ultracentral cu o suprafață de 938 mp, cu deschidere de 60m

- * Acces din 3 strazi
- * SUPER POZITIE COMERCIALA - VAO EXCEPTIONAL
- * PRET 214 euro/mp
- * Toate utilitatile sunt la strada

Facem OFERTAM

ID 2931

604

Specificatii



Bd.Independentei
Teren
ULTRACENTRAL
938,50 mp

120Euro/mp Teren 252mp zona Centrala deschidere de 8m

[Brida zona Centrala](#) [Vezi harta](#)

1194 / mp **29.988 €**

[Rate de la 825 Ron / luna](#) [Simuleaza credit](#)



[Salveaza](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721
vezi tot numarul

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copiază](#)

[Ascunde anunt](#) [Respo laza anunt](#)

Imobiliare.ro
Vrei un credit
credit pentru tine?

re.ro

52mp zona Centrala deschidere de 8m

[Salveaza](#) **0721**

Descriere

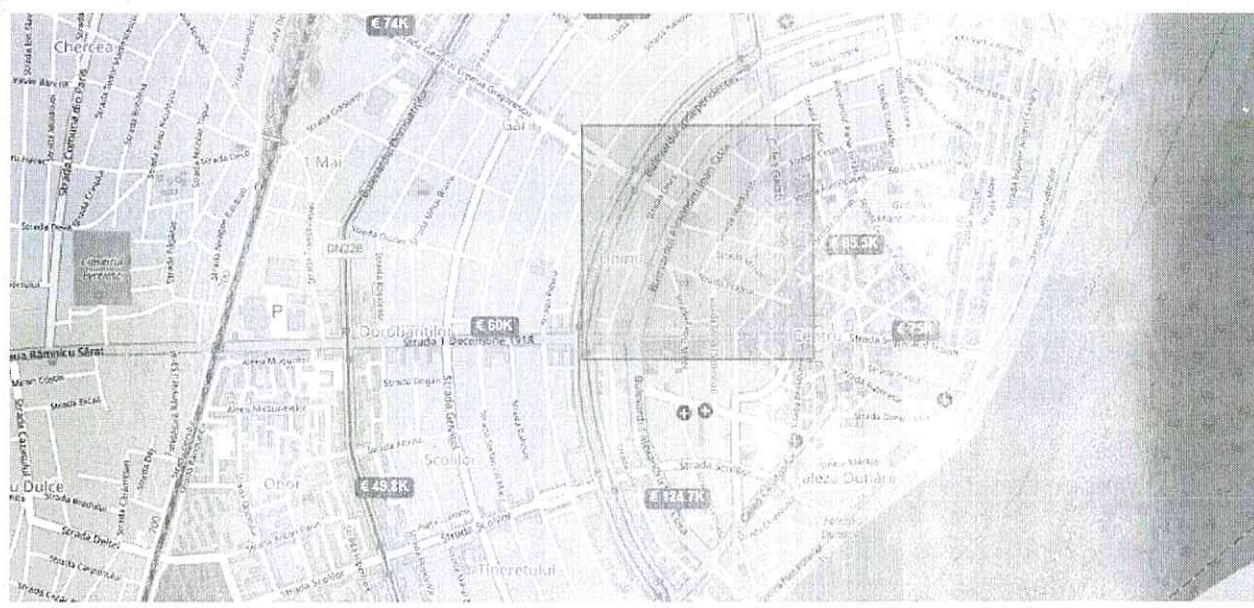
Agentia imobiliara Cristian va oferi spre vanzare un teren constructiv cu o suprafata de 252 mp situat intr-un loc in zona Centrala Vechi.

- *Deschidere de 8m.
- *Racordat la curent electric si gaze.
- *Posibilitate de canalizare si gaze.
- Se preteaza pentru constructii.
- * Pret 120 euro/mp

ID 3451

Ferestre, Usi, Parasolare

Grupul 4 Imobiliare



TEREN Ultracentral Gradina Publica 150e/imp. 570mp cu 12m la strada

Brăila, zona Central - Vezi hartă



85.500 €

Simulează credit

Căutăm Imobiliare
Căutăm Imobiliare

Trimitere mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

ro

ina Publica 150e/imp. 570mp cu 12m la strada

11.02.2024

Ascunde anunt

Raportează anunt



Vezi hartă

Descriere

Teren cu casa demisol la strada pe care se poate si alina spațiu interioară. Distanța de la strada la intrare este de 12m.

*Deschiză 12m

*Curent electric

*Gaze

*Canal

*Canalizare

*Card

*Preț 85.500 euro

citeste mai mult

Salvează

0721...



Verifică ofertele aici!
Premio Trust - Soluții

Idee nelimitate

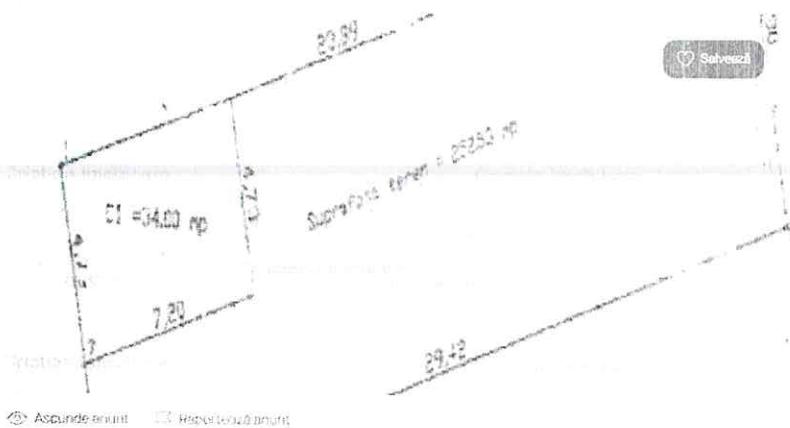
idea

120Euro/mp Teren 252mp zona Centrala deschidere de 8m

Bucuresti, zona Centrala - Viziune aeriana

1154 Foto 29.988 €

Rate pe 120 Rata lunară Simulează credit



Salvează

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copylink

Parasolare.ro

Vrei un credit
brot pentru tine?

Descoperă mai multe despre noi

re.ro

52mp zona Centrala deschidere de 8m

21 noiembrie

Salvează

0721 ...

Descriere

Agentia imobiliara Cristian va ofera spre vanzare un teren constructibil cu o suprafata de 52 mp situat intr-o zona centrala.

- * Deschidere de 8 m.
- * Racordat la curent electric si gaze.
- * Posibilitate de canalizare si gaze.
- * Se preteaza pentru constructii.
- * Pret 120 Euro/mp

ID 3451



Ferestre, Usi,
Parasolare

10 noiembrie 2018





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 99833 Braila

Nr. cerere	104295
Ziua	15
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Bdul DOROBANTILOR, Tronso 4, Jud. Braila, între strada 1 Decembrie 1918 și Strada G.ral Eremia Grigorescu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	99833	25.916	teren intravilan; Strada are o lungime de 928m, formata din 19887mp suprafata carosabil, 7357 mp suprafata trotuar si 1672mp suprafata spatii verzi.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	99833-C1	Loc. Braila, Bdul DOROBANTILOR, Tronso 4, Jud. Braila, între strada 1 Decembrie 1918 și Strada G.ral Eremia Grigorescu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4446 mp; S. construita desaturata:4446 mp; Linie dubla tramvai-tronso între strada 1 Decembrie 1918 și strada G.ral Eremia Grigorescu
A1.2	99833-C2	Loc. Braila, Bdul DOROBANTILOR, Tronso 4, Jud. Braila, între strada 1 Decembrie 1918 și Strada G.ral Eremia Grigorescu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp; S. construita desaturata:66 mp; Platforma refugiu
A1.3	99833-C3	Loc. Braila, Bdul DOROBANTILOR, Tronso 4, Jud. Braila, între strada 1 Decembrie 1918 și Strada G.ral Eremia Grigorescu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desaturata:67 mp; Platforma refugiu

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26121 / 10/04/2023		
Act Administrativ nr. 63, din 02/02/2023 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. 107, din 13/07/2001 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. 55219, din 09/03/2023 emis de Primaria Braila;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205676, domeniu public	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205676, domeniu public;	A1.1, A1.2, A1.3
86027 / 17/09/2024		
Act Administrativ nr. 86027, din 17/09/2024 emis de OCPI Braila;		
B3	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect repositionare imobil	A1, A1.1, A1.2, A1.3
104295 / 15/11/2024		
Act Administrativ nr. 190821/256550, din 24/10/2024 emis de Consiliul Local Braila; Act Administrativ nr. 581, din 31/10/2023 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 63, din 02/02/2023 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 467, din 14/06/2024 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale - subparcelare	A1

C. Partea III. SARCINI

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

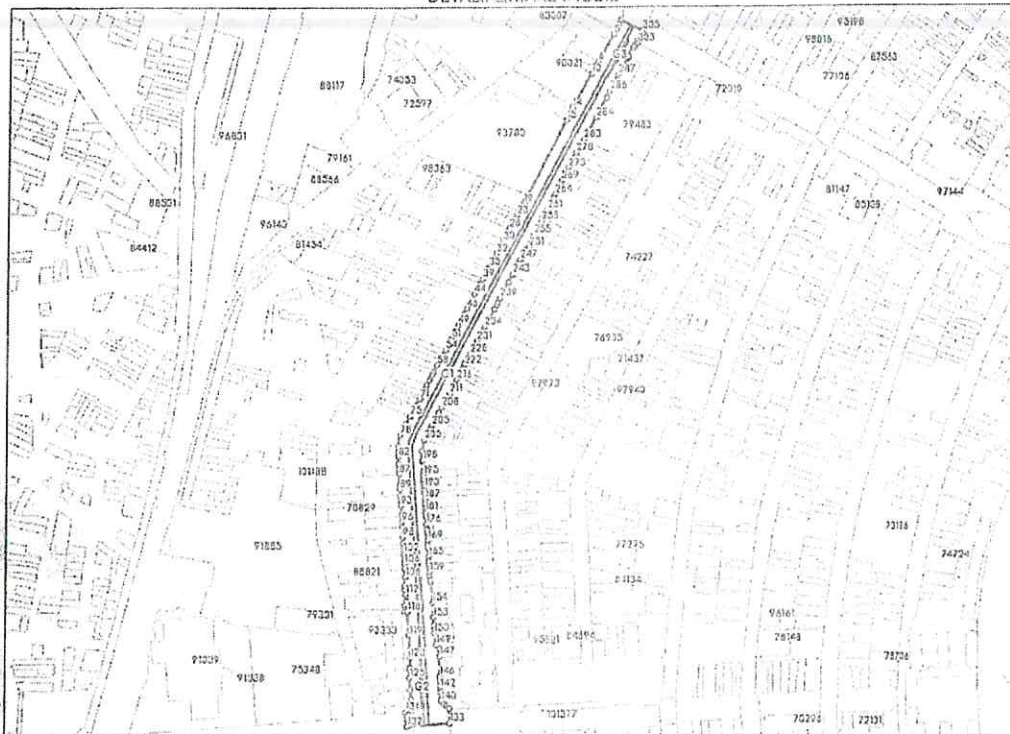
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99833	28.916	Strada are o lungime de 928m, formată din 19887mp suprafața carosabil, 7357 mp suprafața trotuar și 1672mp suprafața spații verzi.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	24.331	-	-	-	
2	curți construcții	DA	4.579	-	-	-	
3	drum	DA	6	-	-	-	teren aferent imobilului înscris în CF 89621

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	99833-C1	construcții industriale și edilitare	4.446	Cu acte	S. construită la sol: 4446 mp; S. construită desfasurată: 4446 mp; Linie dubla tramval-tronson între strada 1 Decembrie 1918 și strada G.ral Eremia Grigorescu
A1.2	99833-C2	construcții industriale și edilitare	66	Cu acte	S. construită la sol: 66 mp; S. construită desfasurată: 66 mp; Platforma refugiu
A1.3	99833-C3	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construită la sol: 67 mp; S. construită desfasurată: 67 mp; Platforma refugiu

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	6.637	2	3	8.111	3	4	2.723
4	5	2.618	5	6	37.579	6	7	4.619
7	8	1.508	8	9	3.077	9	10	8.747
10	11	45.920	11	12	1.733	12	13	0.574
13	14	1.997	14	15	15.440	15	16	104.257
16	17	4.751	17	18	4.8	18	19	1.388
20	21	4.481	20	21	6.421	21	22	0.149
23	24	5.557	23	24	5.581	24	25	3.951
25	26	4.534	26	27	3.093	27	28	2.304
29	30	14.547	29	30	2.915	30	31	8.156
31	32	8.552	32	33	6.794	33	34	7.333
34	35	4.858	35	36	2.628	36	37	3.451
37	38	2.971	37	38	7.371	39	40	7.02
40	41	3.006	41	42	2.497	42	43	5.598
43	44	1.128	44	45	6.875	45	46	12.767
46	47	8.038	47	48	7.499	48	49	7.043
49	50	6.754	50	51	12.179	51	52	3.035
53	54	3.971	53	54	7.310	54	55	6.674
56	57	6.897	56	57	2.377	57	58	4.768
59	60	8.051	59	60	2.475	60	61	3.431
61	62	4.948	61	62	3.137	63	64	5.963
64	65	5.094	65	66	3.999	66	67	0.08
67	68	6.471	67	68	0.23	69	70	2.723
70	71	0.832	70	71	9.151	72	73	5.053
73	74	2.723	73	74	4.757	75	76	11.406
76	77	1.702	76	77	7.652	78	79	13.38
79	80	8.057	80	81	4.944	81	82	0.317
83	84	3.601	83	84	6.179	84	85	4.162
86	87	1.435	86	87	1.0	87	88	13.555
88	89	5.076	88	89	7.854	90	91	5.174
91	92	6.28	92	93	1.28	93	94	10.4
94	95	2.6	95	96	6.996	96	97	6.372
97	98	12.89	98	99	8.296	99	100	2.096
100	101	2.79	101	102	5.237	102	103	2.375
103	104	2.362	104	105	6.484	105	106	3.254
108	109	6.533	107	108	9.913	108	109	11.448
109	110	4.308	110	111	1.584	111	112	5.681
112	113	8.054	113	114	5.554	114	115	2.036
115	116	5.306	115	117	2.608	117	118	3.407
119	119	29.021	119	120	27.855	120	121	12.058
121	122	1.374	122	123	2.109	123	124	10.24
124	125	1.0	125	126	14.288	126	127	1.04
127	128	12.002	128	129	11.26	129	130	3.87
130	131	8.155	131	132	18.058	132	133	52.978
133	134	18.002	134	135	6.653	135	136	0.361
136	137	3.02	137	138	0.357	138	139	0.164
139	140	3.565	140	141	10.611	141	142	4.737
142	143	1.432	143	144	2.098	144	145	5.182
145	146	6.530	146	147	24.536	147	148	14.217
148	149	2.16	149	150	14.781	150	151	7.545
151	152	1.839	152	153	10.069	153	154	18.715
154	155	24.351	155	156	3.181	156	157	0.614

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
157	158	5.261	158	159	4.767	159	160	5.575
160	161	3.576	161	162	0.518	162	163	4.277
163	164	5.365	164	165	0.179	165	166	9.796
166	167	0.067	167	168	4.071	168	169	5.95
169	170	6.746	170	171	3.028	171	172	1.195
172	173	1.581	173	174	1.591	174	175	5.746
175	176	0.234	176	177	9.45	177	178	0.052
178	179	3.204	179	180	0.13	180	181	2.819
181	182	3.926	182	183	0.373	183	184	1.552
184	185	0.221	185	186	3.898	186	187	5.43
187	188	7.527	188	189	3.587	189	190	3.375
190	191	2.349	191	192	3.919	192	193	3.821
193	194	3.932	194	195	1.772	195	196	4.03
196	197	0.051	197	198	13.785	198	199	11.302
199	200	13.904	200	201	5.098	201	202	7.251
202	203	4.489	203	204	0.265	204	205	3.597
205	206	9.928	206	207	7.173	207	208	7.871
208	209	3.96	209	210	5.89	210	211	9.093
211	212	6.427	212	213	1.05	213	214	7.15
214	215	0.194	215	216	5.034	216	217	5.1
217	218	4.92	218	219	1.718	219	220	4.093
220	221	0.116	221	222	3.629	222	223	2.018
223	224	0.324	224	225	3.073	225	226	8.638
226	227	0.151	227	228	2.337	228	229	3.901
229	230	8.987	230	231	5.108	231	232	12.662
232	233	5.262	233	234	1.785	234	235	24.291
235	236	5.856	236	237	2.096	237	238	2.369
238	239	5.259	239	240	19.557	240	241	2.21
241	242	10.11	242	243	1.435	243	244	8.321
244	245	5.3	245	246	2.953	246	247	3.999
247	248	8.25	248	249	5.39	249	250	2.51
250	251	3.321	251	252	7.286	252	253	3.279
253	254	2.743	254	255	2.812	255	256	4.076
256	257	9.434	257	258	5.42	258	259	4.561
259	260	5.902	260	261	5.716	261	262	7.917
262	263	9.89	263	264	3.669	264	265	4.184
265	266	2.472	266	267	4.674	267	268	4.894
268	269	1.8	269	270	3.451	270	271	4.951
271	272	4.91	272	273	4.767	273	274	9.66
274	275	1.848	275	276	3.005	276	277	5.046
277	278	1.178	278	279	4.479	279	280	1.002
280	281	4.564	281	282	4.493	282	283	4.528
283	284	30.683	284	285	27.662	285	286	9.003
286	287	22.806	287	288	6.816	288	289	0.835
289	290	4.978	290	291	0.113	291	292	0.537
292	293	10.393	293	294	0.542	294	295	1.144
295	296	1.389	296	297	1.446	297	298	12.371
298	299	1.179	299	300	2.782	300	301	0.228
301	302	3.378	302	303	2.678	303	304	3.49
304	305	12.914	305	1	30.6			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 99833 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

06-12-2024

Data eliberării,

__/__/__

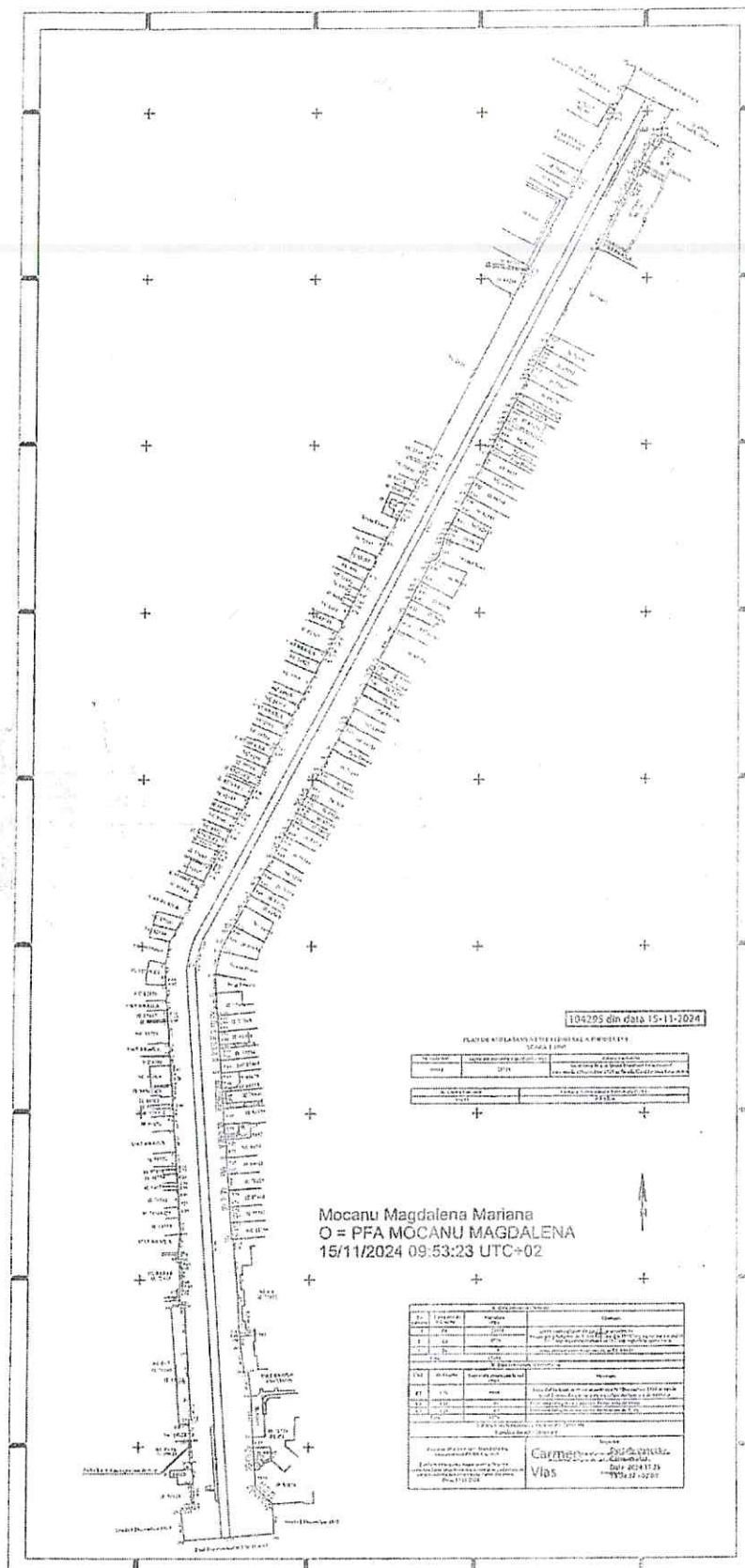
Asistent Registrator,

PETRUTA TURIAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

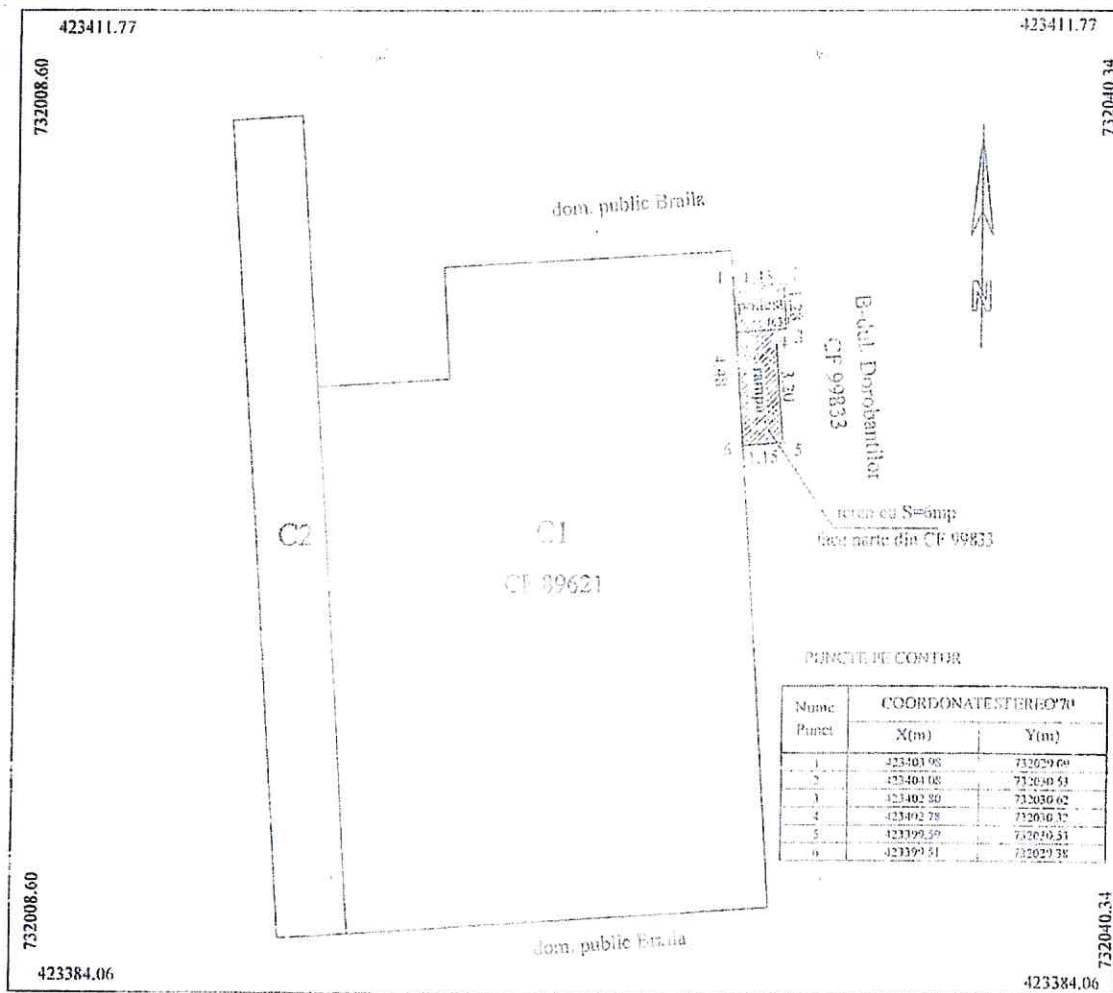


Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara: 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
	6mp	Mun. BRAILA.
b-dul Dorobantilor nr. 311, langa constructia C1		
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.L. Data



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa de teren	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Meniuni	
1	TDI	CC	6	Notat teren domeniu public, podest, rampa si trepte acces aferent ap inscris in CF 89621-C1-U2, care face parte din terenul inscris in CF 99833	
TOTAL			6		
B. Date referitoare la constructii					
Cod Punct	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoarea de inregistrare	Meniuni
Suprafata conform masuratorilor = 6mp					
Executant ing. MOCANU Magdalena Magdalena Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 30.09.2024			Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data: Stampila OC PI		

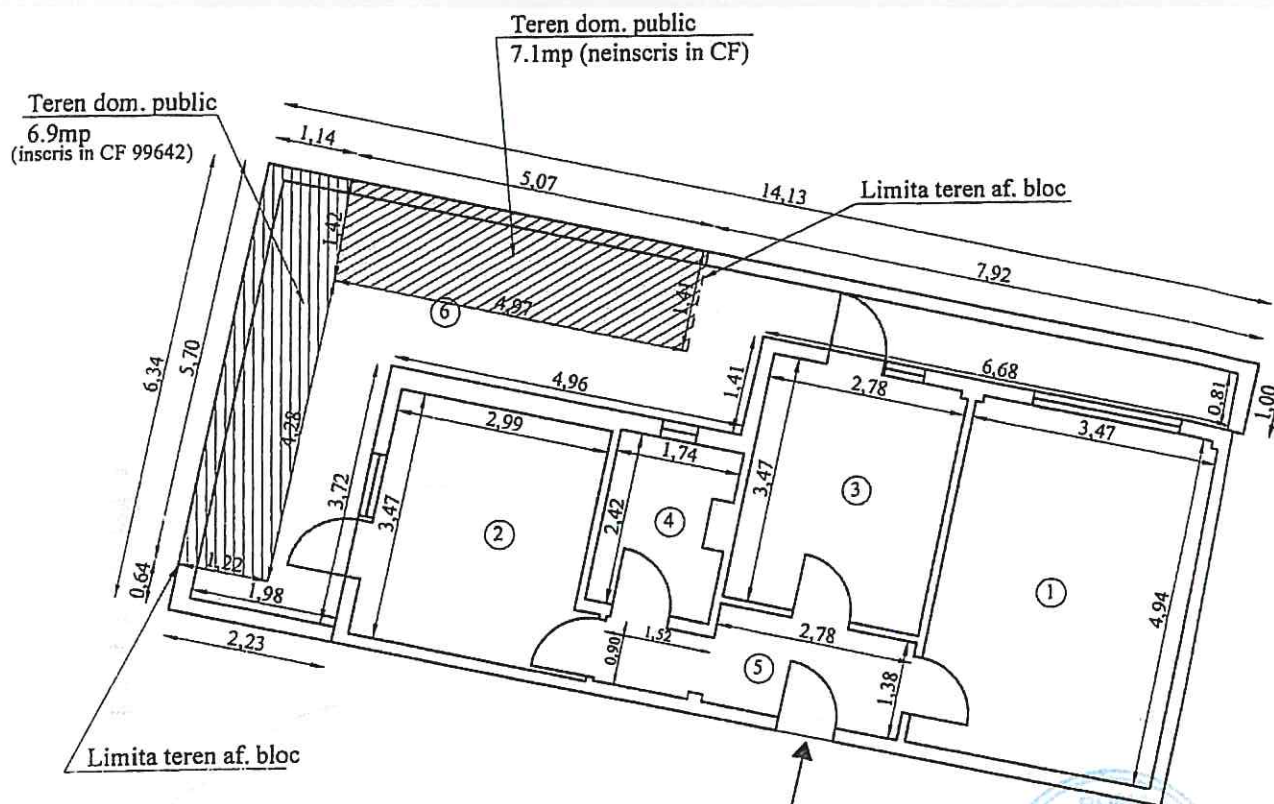
RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

ANEXA NR. 9
LA HCLM NR. 238/16.04.2025

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
72181	2599 mp	Mun. Braila, cart. Vidin, Calea Galati nr 339, bl. 17, sc. 3, parter, ap. 44.

Cartea Funciara colectiva nr.	72181	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	72181-C1-U4 nr. cad. 72181-C1-U4



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Sufragerie	17.1
2	Dormitor	10.7
3	Bucatarie	9.6
4	Baie	4.0
5	Hol	5.2
Suprafata utila = 46.6 mp		
7	Balcon Nota: Supraf. constr. 33.0mp din care 19.0mp pe teren af. bloc si 14.0 mp pe dom. public (7.1mp neinscris si 6.9mp inscris in CF 99642)	28.2
Suprafata totala = 74.8mp		
Dreptul de folosinta asupra terenului indiviz de 12.42mp din suprafata de teren aferenta blocului.		

CERTIFICAT DE Executant / TOUZARE Mocanu Magdalena Mariana MOCANU -1- CATEGORIA 5	Data 19.09.2024
Receptionat,	Data

ANEXA NR. 10
LA HCM NR. 239 / 16.04.2025



[Signature]



[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Braila, Calea Galati, nr.339, bl.17, sc.3, parter, adjacent
ap.44

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietății	Proprietate imobiliară - TEREN
Localizare	Braila, Calea Gării nr. 539, bl. 17, sc. 3, parter, adiacent ap. 40
Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Cornel - leg. 16782 Trocan Cornel - leg. 16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	17
Data evaluării	14.01.2024
Data raportului	14.01.2024
Tipul valorii estimate	„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare ISV 100 - „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o dare de ar putea fi schimbate, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar: MUNICIPIUL BRAILA
Dreptul de proprietate evaluat	- Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate - Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către 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 = 4.9770 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	38.00	189
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	1.52	8
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.13	0.63

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

DATA

24.03.2025

SEMNATURA,



[Signature]



[Signature]

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



[Signature]

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 prezintate 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 (de 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 STANDARDUL DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

24.03.2025

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 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 valabila 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0741/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale			
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piață; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicio dată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u> Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piata este definita astfel. „(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspectiei	24.03.2025

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost utilizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspectia realizată a fost una metodică cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe promisiune. Conform SIV, tot termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă prevederi privind orice limitări sau restricții referitoare la inspectia, 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 specifice luate în considerare în analiza restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu denzina inspectiei proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componențele, 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 evaluării și a accesului la toate informațiile relevante. În realizarea analizei, judecărilor și concluziilor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. La data inspectiei proprietății evaluate. Nu s-a 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 - Scrisorile de câștig - Suprafețele construite și preluate din documentele de proprietate dispunibile și schițele furnizate - Valoarea estimată și metoda de evaluare a construcțiilor - Documentul proprietății B. Informații în cunoștința evaluatorului - Date primite pe site-uri web: - www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro - www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro - Fișele de date ale proprietății - Fotografiile 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 este rău una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este viabilă, 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 privind descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiștii evaluatorului 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 modurilor 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 încheiat 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 referințe 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 misiunii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părțile sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau modificate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 acceptă 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, fara 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 proiectului specific 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 menționat la punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referințe anterior, atrage după sine încetarea obligărilor 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 2022 <i>Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> - SEV 100 - <i>Cadru general (G.S. - Cadru general)</i> - SEV 101 - <i>Termeni de referință ai evaluării (G.S. 101)</i> - SEV 102 - <i>Implementarea G.S. 102</i> - SEV 103 - <i>Raportare (G.S. 103)</i> - SEV 230 - <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (G.S. 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> - GEV 630 - <i>Evaluarea bunurilor imobiliare</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 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 anexa raportului de evaluare.

Calitatea mediului în apropierea amplasării

A. DATE DESPRE Aria de impact a proiectului în apropierea

1. Zona Calea Galati/Buc

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - Magistrale metrou: Calitatea rețelelor de transport: B, M6
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zona rezidențială În zona se află - Rețea de transport în comun în apropiere - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă în zona - Rețea urbană de apă: existentă în zona - Rețea urbană de termoficare: existentă - Rețea urbană de gaze: existentă în zona - Rețea urbană de canalizare și salubitate: existentă în zona - Rețea urbană de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	- Linistit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blocului Poduri și rețele edilitare suficiente. Poluare medie. Ambiant civilizat.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila.

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 7 mp.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

Capitolul 11. Valoarea terenului

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 compara proprietatea în cauză cu proprietăți similare care au fost vândute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietăți este prin folosirea unuia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietăți similare, care au fost vândute.

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 orice 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 oferte care erau disponibile la data evaluării și care nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor necesare sunt necesare și înregistrate.

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 recunoscute în funcție de 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 recunoscute în funcție de 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 recunoscute în funcție de caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea închiriată 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 să fie prezentate 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 practică profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării veniturilor
 - Capitalizarea directă: metoda reziduale
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei imobiliare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metode parcellare și dezvoltări

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 funcție de caracteristicile terenului. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de diferențele dintre ele și valoarea terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	7	324	576	1150	2000
PRET DE VANZARE					
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		40	45	39.13	42.5
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila, Calea Galati, nr.339, bl.17, sc.3, parter, adiacent ap.44	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, str. G. M. Murgoci	Mun Braila, zona Pisc
SUPRAFATA(MP)	7	324	576	1150	2000
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
PRET OFERTA(VANZARE)(EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNAR					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS					
	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
RESTRICȚII LEGALE					
	RESTRICȚII	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
CONDITII DE FINANTARE					
	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
CONDITII DE VANZARE					
	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
CONDITII DE PIATA					
	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Brașov, Calea	Alina, Calea	Alina, Calea	Alina, Calea	Alina, Calea
Comparativ cu subiectul	COMPARATIV	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	PROIECTAT	PROIECTAT	PROIECTAT	PROIECTAT	PROIECTAT
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
AMENAJARI EKSTERIOARE (STRAZI, TROIE, ALTE)	ALTE AMENAJARI	ALTE AMENAJARI	ALTE AMENAJARI	ALTE AMENAJARI	ALTE AMENAJARI
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	TOPOGRAFIE	TOPOGRAFIE	TOPOGRAFIE	TOPOGRAFIE	TOPOGRAFIE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE(EURO/MP)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT					
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		38.00	38.00	38.00	38.00
AJUSTARE TOTALA BIJUTA ABSOLUTA		0.00	0.00	0.00	0.00
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NUMAR AJUSTARI		1	1	1	1
VALOAREA DE PIATA		38.00 EURO/MP	38.00 EURO/MP	38.00 EURO/MP	38.00 EURO/MP

Conf. GEV 630b/ art. 50, selectarea comparabililor se face pe baza datelor de piata, luandu-se in considerare toate caracteristicile de comparabilitate.

s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp2-comp1)/comp1

(comp1-comp4)/comp1

	EURO	LEI
VALOAREA DE PIATA(MP)	38.00	189
VALOAREA CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	1.52	8
VALOAREA CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.13	0.63

Valoarea minima a terenului este calculata pe baza datelor de piata, luandu-se in considerare toate caracteristicile de comparabilitate.

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.

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

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	38.00	189
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	1.52	8
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.13	0.63

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



Teren intravilan: 90000 de lei
Alte surse:
Unitati de stat tehnice:
Posibilitatea de a se realiza din sursele de finantare externe:
Intravilan strada: 40000 de lei
Prezentarea 14% CCA pe an

Specificati

Localizare

CRISTINA INCASSO
 0769 056.081
 0769 056.080

[Google Scholar](#)

[illegible]

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

See comments on 10/14/98
0721.321.281, 0769 056.080
0769 056.081

Al o sugestie sau reclamație?

Sauzunos: 0753 056 080

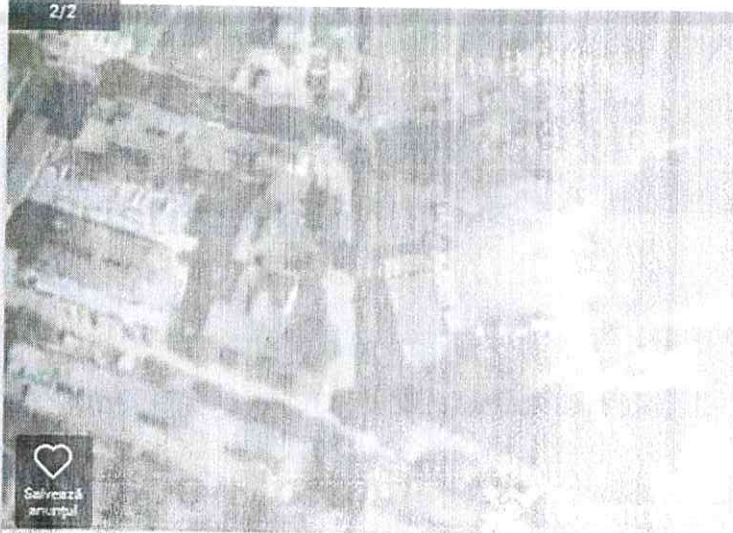
ID 8630 - Teren 576 mp, zona Brailita

Braila, Braila

Acum 2 zile

25.920 EUR

2/2



Auto + Logi

+ ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT



Zona	Brailita	Tip teren	Teren constructiv
Clarificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	576
Front stradal (metri)	16	Utilități	Yes



Teren intravilan de constructii, zona Brailita

- * Suprafata teren 576 mp
- * deschide pe fata 16,44 si pe spate 9,49
- * utilitatile sunt la 5 m
- * Pret 45 euro/mp

ID 8630
&01

Publicat prin Home24.ro, urmăriți anunțul online și pe...



Cristian
Imobiliare
COMISIE

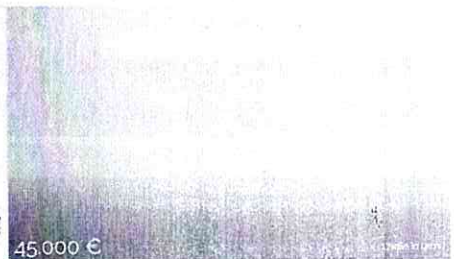
0761 - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

DAU VEZĂ ANUNȚUL



www.imoradar24.ro



45.000 €

Teren Păd. Brașov

Data:

Preț / m²: 1000 € / Suprafață teren: 4500 m²

Suprafață utilă: 0 m²

Clasificare teren: Păd. / Tip teren: Păd.

Descriere:

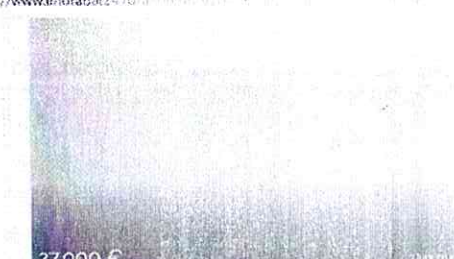
Vând teren în Păd. Brașov, în apropierea drumului național nr. 1, în apropierea drumului național nr. 1, în apropierea drumului național nr. 1.

Interes, Preț:

1000 € / 4500 m²



www.imoradar24.ro



27.000 €

Teren de vânzare

Data:

Preț / m²: 1000 € / Suprafață teren: 2700 m²

Construcție: Nu / Clădire: Nu

Tip teren: Păd.

Funcțional:

✓ Cămin / ✓ Cămin

Descriere:

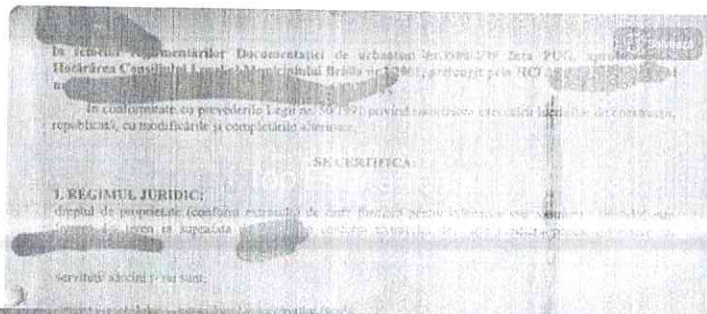
Vând teren în Păd. Brașov, în apropierea drumului național nr. 1, în apropierea drumului național nr. 1, în apropierea drumului național nr. 1.

Teren intravilan - Brailita - vanzare sau chirie

Imobiliare.ro

85.000 €

85.000 €



Gabriel Andrei
0723 123 456

0723 123 456

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Twitter, LinkedIn, Email

Teren intravilan - Brailita - vanzare sau chirie - 85.000 €

Brailita Braila - Romania

0723 123 456

Activează notificările

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

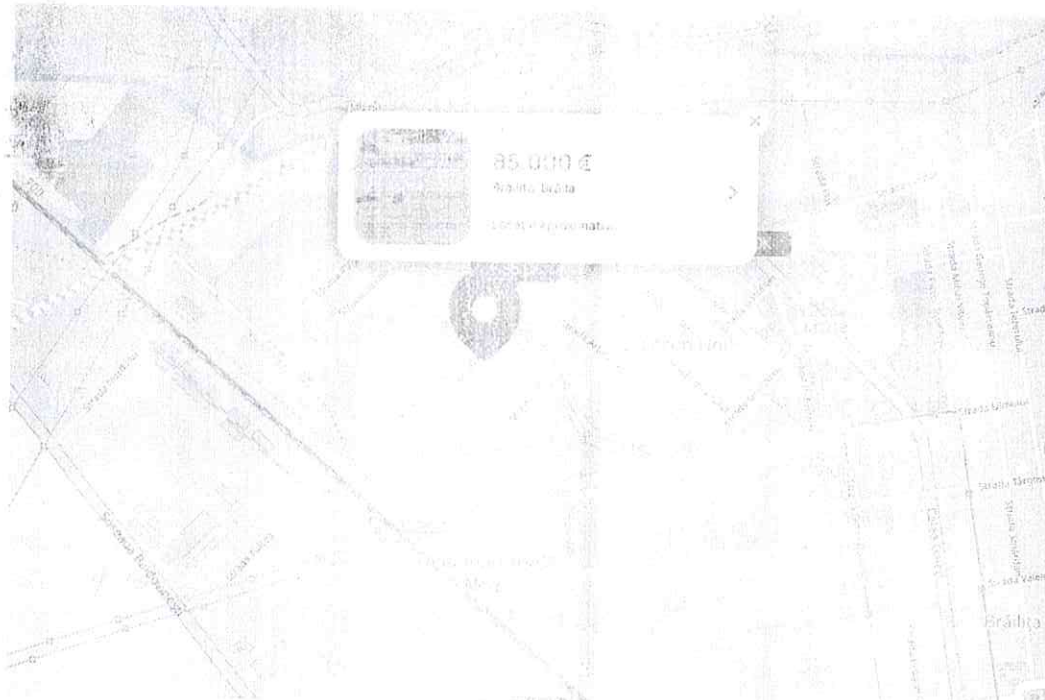
Descriere

Se prezinta un teren intravilan, de vanzare sau chirie, in Brailita, judetul Braila. Terenul are o suprafata de 2000 mp si este situat in strada intravilanului nr. 15, in apropierea...

Caracteristici: teren intravilan, suprafata 2000 mp, situat in strada intravilanului nr. 15.

Tratamentul este la pretul de vanzare.

Tratamentul este la pretul de vanzare.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
București, Calea București 105, Sector 5

ANEXA
la
ACTUL NOTARIL
nr. 112/2025

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ SENZ. INFORMARE

nr. 101/2025

Nr. cerere 3589
Ziua 21
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
160185041897



2. Partea 1. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Braila, Calea GALATI, nr. 439, bl. 17, sc. 3, Et. parter, Ap. adiacent ap.44, Jud. Braila

Nr. in cartea funciara	Suprafata teren	Observatii / Referinte
42	1,0 ha	teren intravilan de teren de constructii publice referent balcon adiacent ap.44 bl. 17, in scris nr. 101/2025

3. Partea 2. Proprietari și acte

Proprietar, persoana fizica sau juridica	Acte drepturi reale	Referinte
106321/12.11.2025		
emit de CLM BAILA, nr. 141 din 29/11/2017 emis de CLM BAILA; Act Administrativ nr. 626 din 29/11/2018 emis de CLM BAILA; Act Administrativ nr. 141 din 29/11/2017 emis de CLM BAILA; Act Administrativ nr. 141 din 29/11/2017 emis de CLM BAILA;		
69		A1
69		
69		

3. Partea 3. SARCINI

Inscrier privind dezinembraminta/receptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

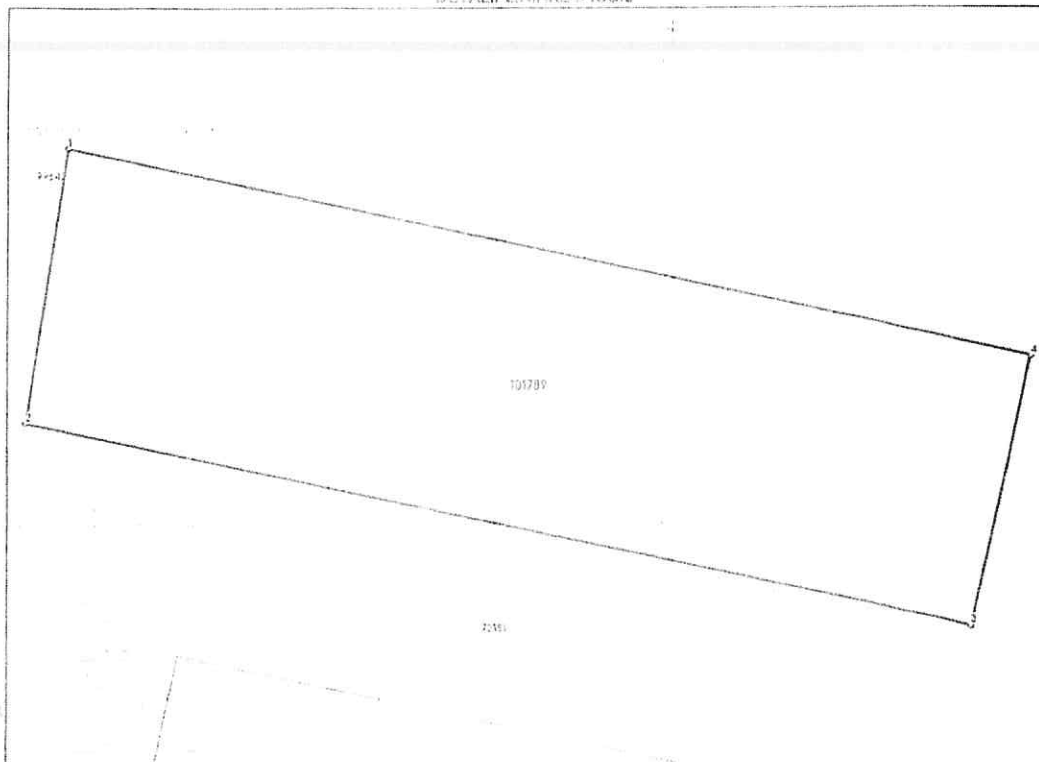
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101789	7	Teren aparținând domeniului public aferent balcon adiacent ap.44 bl. 17, înscris în CF 72181-C1-U4.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterco 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7	-	-	-	Teren aparținând domeniului public aferent balcon adiacent ap.44 bl. 17, înscris în CF 72181-C1-U4.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.418
2	3	4.972
3	4	1.409
4	1	5.07

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sterco 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 5 din O.U.G. nr. 41/2016, extinsă în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

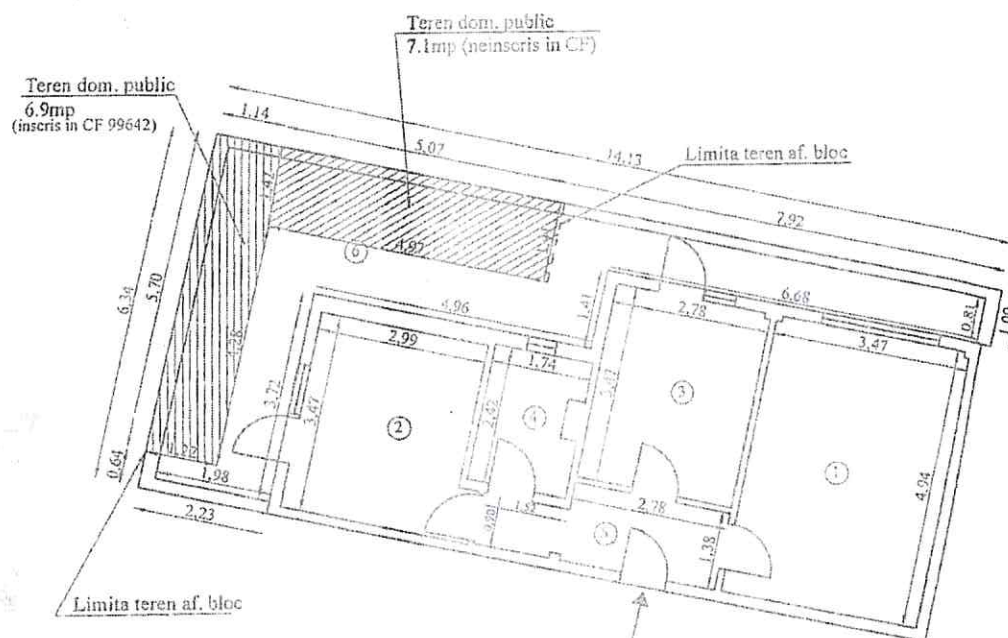
Data și ora generării,

21/01/2025, 14:15

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
72181	2599 mp	Mun. Braila, cart. Vidin, Calea Galati nr 339, bl. 17, sc. 3, parter, ap. 44.

Cartea Funciara colectiva nr.	72181	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	72181-C1-U4 nr. cad. 72181-C1-U4



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Sufragerie	17.1
2	Dormitor	10.7
3	Bucatarie	9.6
4	Baie	4.9
5	Hol	5.2
Suprafata utila = 46.6 mp		
7	Balcon Nota: Supraf. constr. 33.0mp din care 19.0mp pe teren af. bloc si 14.0 mp pe dom. public (7.1mp neinscris si 6.9mp inscris in CF 99642)	25.2
Suprafata totala = 74.8mp		
Dreptul de folosinta asupra terenului indiviz de 12.42mp din suprafata de teren aferenta blocului		

CERTIFICAT DE Executatie TOT CARTE Moşanu Mariana BR 4-00001 CUTREBA-MARIANA +1-	Data 19.09.2024
	Data

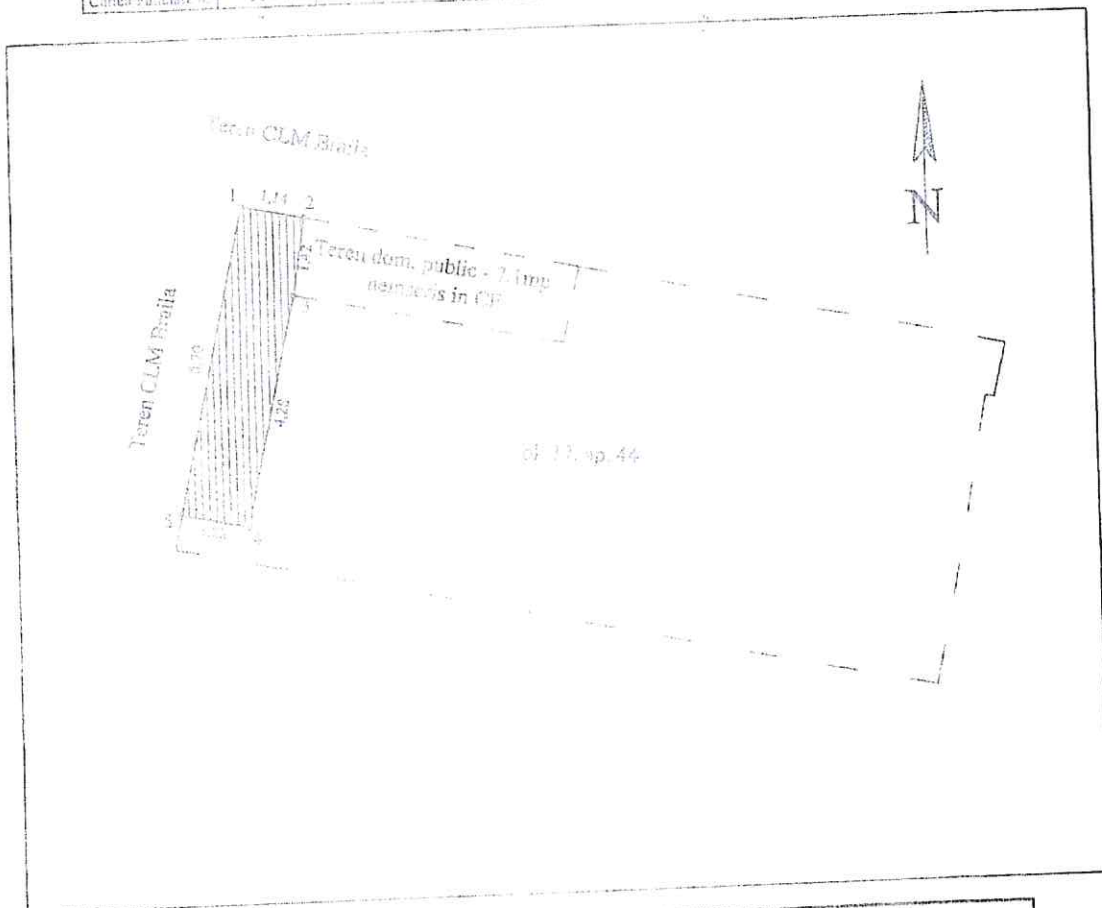
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1:100.

Nr. cadastral	Suprafață construită	Adresă actuală
99642	7.0mp	Str. Avram I. Cuza, nr. 3, etaj, sub etaj ap. 44
Cartea Funciara nr.	99642	RAA T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

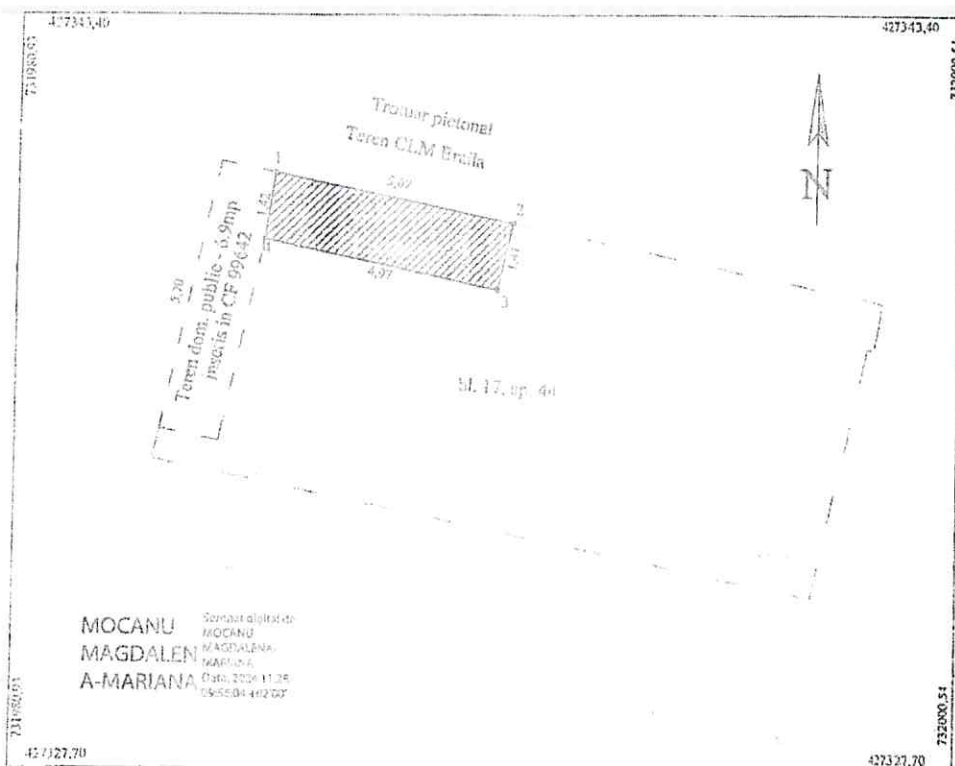
Nr. R.G.I. Data



A. Date referitoare la teren				Mentii	
Nr. parcele	Cod grupa destinație	Clasificarea cadastru	Suprafață construită (mp)		
1	PD1	12	7	Teren aferent balcon adiacent ap.44	
				Suprafața construită balcon 33.0mp din care 19.0mp pe teren af. bloc și 14.0mp pe teren dom. public 7.1mp teren neînscris și 6.9mp teren ce face parte din CF 99642	
TOTAL			7		
B. Date referitoare la construcții				Mentii	
Cod Constr.	Cod grupa destinație	Clas. mlt	Suprafața construită (mp)		
Total					
Suprafața construită - 7.0mp					
Executant ing. MOCANU Magdalena Confirm executarea planului și a terenului. corectitudinea înscrisurilor documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren. Semnatura și stampila				Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafa Data: Stampila BCPI	

Scam. 1 : 10%.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA
101788	7 mp	Mun. Braila, cart. Vidin, Calca Calali nr 339, bl. 17, sc. 3, apart. nr 100, etaj. ep. 14.	
Caract. Functiun. nr		U.A.T.	Nr. R.G.I. 19632/22.11.2024
		BRAILA	



A. Date referitoare la teren				Alte date	
No. parcelă	Cod grup de destinație	Categorie de folosință	Suprafața din construcții (mp)	Observații	
1	TDN	Ce	7	Teren (partinând domeniului public) referent balcon adresat nr. 14 bl. 17, înscris în CP 72181-C1-04	
TOTAL			7		

B. Date referitoare la construcții				Alte date	
Cod Constr.	Cod grup de destinație	Denumire	Suprafața construită (mp)	Observații	
Total					

Suma totală estimată = 7 mp

CERTIFICAT		Inspector	
mp ADICANU Mariana Mariana Conținutul prezentei declarații este corect și veridic în ceea ce privește conținutul și datele referitoare la construcții și terenuri. Semnatura și stampila		Conținutul prezentei declarații este corect și veridic în ceea ce privește conținutul și datele referitoare la construcții și terenuri. Semnatura și stampila	



[Signature]



[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Braila, Str. Jderului, tronson 1, intre Calea Galati si str.
Bujorului**

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg 16781

Trocan Cornel – leg.16781

CAPITOLUL 2 - UCRRE

SINTEZA EVALUAREI

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara - TEREN
Localizare	Braila, Str. Idarului, Conson 1, Intru Calea Gafati si str. 28 Septembrie
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost realizat pentru stabilirea valorii la vederea inchirierii unei suprafețe de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila, pentru constructii tip balcon
Dreptul evaluat	Intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Alexandru - leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	28
Data evaluarii	14.09.2018
Data raportului	14.09.2018
Tipul valorii estimate	„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare ISO 26315 - „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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA „ ” „ ”
Dreptul de proprietate evaluat	„ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate „ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către 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 = 4.9770 lei.

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	38.00	189
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	1.52	8
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.13	0.63

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

DATA

24.03.2025

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 (de evaluare) sau intercal 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 **STAS 90001-11** **AVALUARE A BUNURILOR 2022**.
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

24.03.2025

Semnatura.



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 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 valabila 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 de piață; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă <u>valoarea de piață</u> . Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile nu acționează fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspecției	24.03.2025

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 nevizuală cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate. Conform ST-V 10, termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecție, documentare și analize necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, din cauza condițiilor 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 proprietați evaluate, s-a 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 evaluatului și au avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor indecșilor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. La data inspecției pentru această documentare: - 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 totuși 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 descriu situația juridică a proprietății supuse evaluării - Scema de clădire; - Suprafața construcției și preluata din documentele de proprietate disponibile la adresa furnizate; - Planuri de distribuție a energiei de încălzire al construcțiilor; - Alte acte proprietarilor. B. Informații în care s-a recurs evaluatului: - Date personale pentru biroul meu, - Adresa: str. Ștefan cel Mare nr. 67, Iași, județul Iași, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.rental.ro, www.hotelensur.ro, www.firmapro.ro, etc. - Informații tehnice evaluate în - Informații de la agenții imobiliare.
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 validă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul/desinașul 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 privind 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 nicio 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. - Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinat. 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 asuma 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 părțile 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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, fara 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 utilizată 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 menționat în punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și difuzarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referințe anterioare, arange după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui teț 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 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: - SEV 100 - <i>Cadru general (GS - Cadru general)</i> - SEV 101 - <i>Termenii de referință ai evaluării (GS 101)</i> - SEV 102 - <i>Implementarea (GS 102)</i> - SEV 103 - <i>Raportarea (GS 103)</i> - SEV 230 - <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (GS 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: - GEV 630 - <i>Evaluarea întreprinderii mici și mijii</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 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexa ce include sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexa raportului de evaluare

CAPITOLUL IV. ANALIZA SITUĂRII

A. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, CIRCULACIE, VICINITATI SI LOCALIZARE

1. Zona Calea Galati, Ploesti

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Autostrada A1 ■ Strada "Mihail Kogălniceanu" ■ Magistrală metropolitană - Calitatea rețelilor de transport: BUNĂ
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	- Tipul zonei ■ Zona rezidențială - În zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, - Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbană de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbană de apă: existentă în zona ■ Rețea urbană de telecomunicații: inexistentă ■ Rețea urbană de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbană de încălzire: existentă - Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în apropierea blazelor. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie. Ambiant civilizat.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 7 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

TEHNICI DE EVALUARE A IMOBILITĂȚII

A. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea în cauză cu proprietăți similare care au fost vândute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea datelor de vânzare este compararea subiectului evaluat cu alte proprietăți similare, care au fost vândute.

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 informații referitoare la oferturi 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 surse 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 oferta care nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare și/sau întrucât informațiile de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se realizează 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 relevante sunt: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, caracteristicile de vânzare imediată și de cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non imobiliare ale valorii.

Seleția valorii finale este determinată de proprietatea în cauză a comparației care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-a efectuat cel mai mic număr de ajustări.

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

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

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 opțiunile de vânzare și cumpărare sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare. În cadrul evaluării comparative, subiectul, adică această tehnică, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de diferențele dintre caracteristicile lotului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	7	324	576	1150	2000
PRET DE VANZARE					
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		40	45	39.13	42.5
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANȚARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila, Str Iderului, tronson 1, între Calea Galati și str. Bucurului	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, zona Brailita	Mun Braila, str. G M. Murgoci	Mun Braila, zona Pisc
SUPRAFATA(MP)	7	324	576	1150	2000
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TÓPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

VALOAREA TERENULUI SI ANULAREA DE RECUPERARE	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)		2	2	2	2
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		10	10	10	10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII					
TIPUL COMPARABILULI (TRANZACTIE OFERTA)	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)	10	10	10	10	10
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
CONDITII DE VANZARE	NEPARTICIPARE	NEPARTICIPARE	NEPARTICIPARE	NEPARTICIPARE	NEPARTICIPARE
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Braila Str	Maria Braila, 20-2	Maria Braila, 20-2	Maria Braila, 20-2	Maria Braila, 20-2
Comparativ cu subiectul	100%	100%	100%	100%	100%
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	2	2	2	2	2
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	CONSTRUCȚII	CONSTRUCȚII	CONSTRUCȚII	CONSTRUCȚII	CONSTRUCȚII
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
AMENAJARI EXTENSIVI (GRADINA, FLORIȘI, TERENȘI)	NU SUNT	NU SUNT	NU SUNT	NU SUNT	NU SUNT
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE	TOATE LA DISPOZITIE
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERI	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE	0	0	0	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI JURIDICE (EURO/MP)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
CHETUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT					
Cuantum ajustare(%)	0	0	0	0	0
Cuantum ajustare(euro/mp)	0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)	10	10	10	10	10
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA	0	0	0	0	0
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA	0	0	0	0	0
NUMAR AJUSTARI	0	0	0	0	0
VALOAREA DE PIATA	33 EURO/MP	33 EURO/MP	33 EURO/MP	33 EURO/MP	33 EURO/MP

s-au efectuat cele mai mici ajustări la nivel de familie.

Ajustari:

```
(comp2-comp1)/comp1
```

$$(comp1-comp4)/comp1$$

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	39.00	189
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	1.52	8
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.13	0.63

Valoarea maximă a reducerii este calculată pe baza formulei: $\frac{1}{1 + \frac{1}{\text{Rata de creștere}}}$

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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.

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

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	38.00	189
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	1.52	8
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.13	0.63

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



Specificat

Localizare



CRISTIAN IMMOBILE
FIDELITY REALTY
1000 ALABAMA AVE
TALLAHASSEE, FL 32301
TEL: 904-222-0000
WWW.CRISTIANIMMOBILE.COM

Cristian
Imobiliare
0727.021.285
0769.056.081
0769.056.080

[illegible]

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

For contact details visit www.brexit.com or telephone
0721 321 295 0709 556 080
0750 356 953

Alcune sugestie sau reclamație?

1992/1993

Call Susan at 414-470-0769
0769.954.880

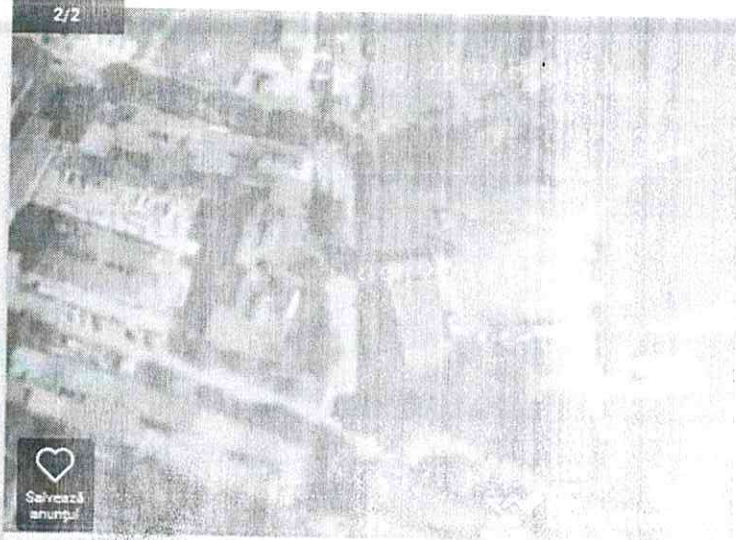
ID 8630 - Teren 576 mp, zona Brailita

Braila, Braila

Acum 2 zile

25.920 EUR

2/2



Auto + Acum 2 zile

ADUNGA ANUNT 1+1 GRATUIT

Zona	Brailita	Tip teren	10000 m2
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (mp)	576
Front strada (metri)	10	Utilitati	10



Teren intravilan de constructii, zona Brailita

- * Suprafata teren 576 mp
- * deschide pe fata 16,44 si pe opate 9,49
- * utilitatiile sunt la 5 m
- * Pret 45 euro/mp

ID 8630
801

Distribuit prin Memento77 ca parte dintr-un pachet de servicii

Cristian
Imobiliare
0731-111111

0731-111111 AFISEAZA

0731-111111 TRIMITE MESAJ

SAI TRIMITE ANUNTUL



www.imoradar24.ro

45.000 €

Teren Pisz Braila 1

Detalii

Pret / m²: 14500 / Suprafata utila: 3100 m²

Clasificarea terenului: Teren / Suprafata utila

Descriere:
Teren situat pe strada 14 Martie, Braila, cu o suprafata utila de 3100 m². Este un teren de constructii, potrivit pentru construirea unui imobil de locuit sau comercial. Pretul este de 45.000 €.

Tipul terenului: Teren / Suprafata utila

Imaginile:



www.imoradar24.ro

27.000 €

Teren de vanzare

Detalii

Pret / m²: 13500 / Suprafata utila: 2000 m²

Comision: 5% / Comision agent

Tipul terenului: Teren / Suprafata utila

Funciuni: ☒ Casa / ☐ Locuitor / ☐ Comercial

Descriere:
Teren situat pe strada 14 Martie, Braila, cu o suprafata utila de 2000 m². Este un teren de constructii, potrivit pentru construirea unui imobil de locuit sau comercial. Pretul este de 27.000 €.

Tipul terenului: Teren / Suprafata utila

Imaginile:



85.000 €

89.000 €



Trimite linkul unui prieten pe:



myth@in.com

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–397

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
relevante actualizări

1000

Yapısal değişimlerin sonuçlarını, çevre ile ilgili diğer konulara göre, $\alpha = 0.05$ düzeyinde, Friedman testi ile 2000 ile 2005 yılları arasında yapısal değişimlerin sonuçları, χ^2 testi ile karşılaştırılmıştır.

$$\text{E}[\hat{\theta}_n(t)] = \theta_0 + \int_0^t \frac{1}{\sigma^2(s)} \left(\int_s^\infty \frac{1}{\sigma^2(u)} du \right) ds$$

Modeling Case-Control Studies with Missing Data



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - BRAILA
 Serviciu de Carte Funciară și Informații Imobiliare

ANEXA
 LA
 ACTUL DE
 CĂRTE FUNCIARĂ

1. ANEXA LA CĂRTE FUNCIARĂ
 INFORMAȚII INFORMARE

Căruia i se referă actul nr. 3590/2025

Nr. cerere 3590
 Ziua 21
 Luna 01
 Anul 2025

Cod verificare
 100185041901



A. Parțea I. Descrierea imobilului

TEREN URBEZ

Adresa loc. de amplas. IMOBILUL nr. 103 din rând nr. 1 între Calea Galati si Strada Bujorului

Crt.	Reprezentare	Sursă de date	Observatii / Referințe
A1	9904	1542	1. Act de proprietate imobiliară nr. 325, din 25/11/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA si anexa

B. Parțea II. Proprietarii și acte

Număr	Identificator	Tip de act	Referințe
103	103	103	1. Act de proprietate imobiliară nr. 325, din 25/11/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA si anexa
2	2	2	2. Act de proprietate imobiliară nr. 325, din 25/11/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA si anexa
11804	11804	11804	11804
B2	B2	B2	B2

C. Parțea III. SARCINI

Inscripții privind dezmembrăminte, drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
99642	2.642	teren parțial materializat

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarja	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.635	-	-	-	
2	drum	DA	7	-	-	-	teren aferent balcon adiacent ap.44, bl.17 înscris în CF 72181-C1-U4. Suprafata construita balcon 33.0mp din care 19.0mp pe teren af. bloc si 14.0mp pe teren dom. public: 7.1mp-teren neînscris si 6.9mp teren ce face parte din CF 99642

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	16.565	2	3	1.038	3	4	25.782
4	5	0.776	5	6	5.139	6	7	18.02
7	8	11.127	8	9	8.815	9	10	12.791

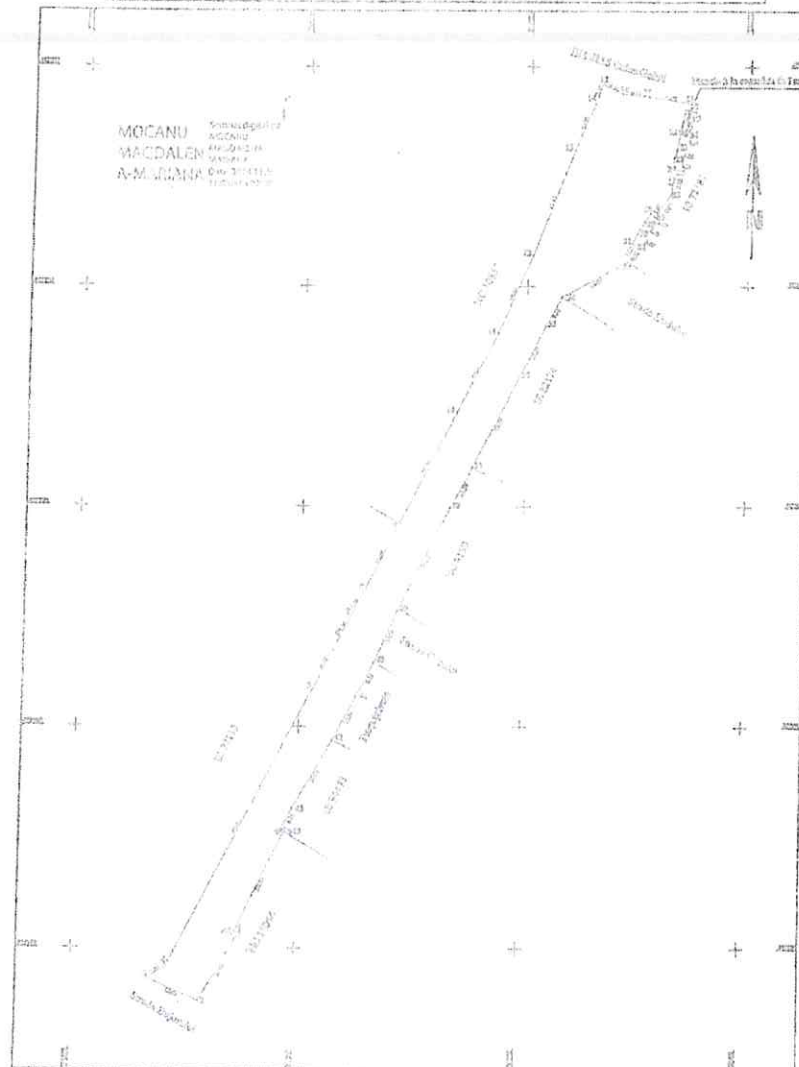
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
11	12	25.982	34	35	30.521	12	13	23.05
12	13	13.118	35	36	7.422	15	16	16.676
13	14	1.112	36	37	1.116	18	19	3.66
14	15	2.218	37	38	1.118	21	22	1.598
15	16	3.218	38	39	1.116	24	25	1.124
16	17	1.118	39	40	1.118	27	28	3.566
17	18	1.118	40	41	1.118	30	31	3.021
18	19	1.118	41	42	1.118	33	34	4.814
19	20	1.118	42	43	1.118	36	37	25.63
20	21	1.118	43	44	1.118	39	40	28.258
21	22	1.118	44	45	1.118	42	43	5.144
22	23	1.118	45	46	1.118	45	46	5.036
23	24	1.118						
24	25	1.118						
25	26	1.118						
26	27	1.118						
27	28	1.118						
28	29	1.118						
29	30	1.118						
30	31	1.118						
31	32	1.118						
32	33	1.118						
33	34	1.118						
34	35	1.118						
35	36	1.118						
36	37	1.118						
37	38	1.118						
38	39	1.118						
39	40	1.118						
40	41	1.118						
41	42	1.118						
42	43	1.118						
43	44	1.118						
44	45	1.118						
45	46	1.118						

*** Lungimea segmentelor este în metri, iar punctele sunt rotunjite la 1 milimetru.
 **** Distanța dintre puncte este formă de puncte care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extracșul de carte funciari generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciari generată de sistemul de cartografiere și este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 8 din Ordonanța nr. 1/2002 privind unele măsuri de aplicare a actelor de administrație publică centrală, pentru activități și procese administrative prevăzute de legea nr. 455/2001. Informațiile pot fi reduse și în formă fizică a documentului, fără semnătură de către reprezentantul sau președintele al instituției publice ori entității care a solicitat generarea și semnarea acestuia.
 Verificarea autenticității și validității informațiilor de pe acest document se poate face la adresa www.anp.ro/verificare-valabilitate, unde se poate verifica și validitatea acestuia. Codul de verificare este valabil în data de 15.05.2014, de la data la care a fost generat documentul.

Data și ora generării:
 2014.05.14.14:35

☐ Donor ☐ Recipient ☐ Other	☐ Donor ☐ Recipient ☐ Other	☐ Donor ☐ Recipient ☐ Other
--	--	--

[illegible]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa Nr. 16

Scara 1:100

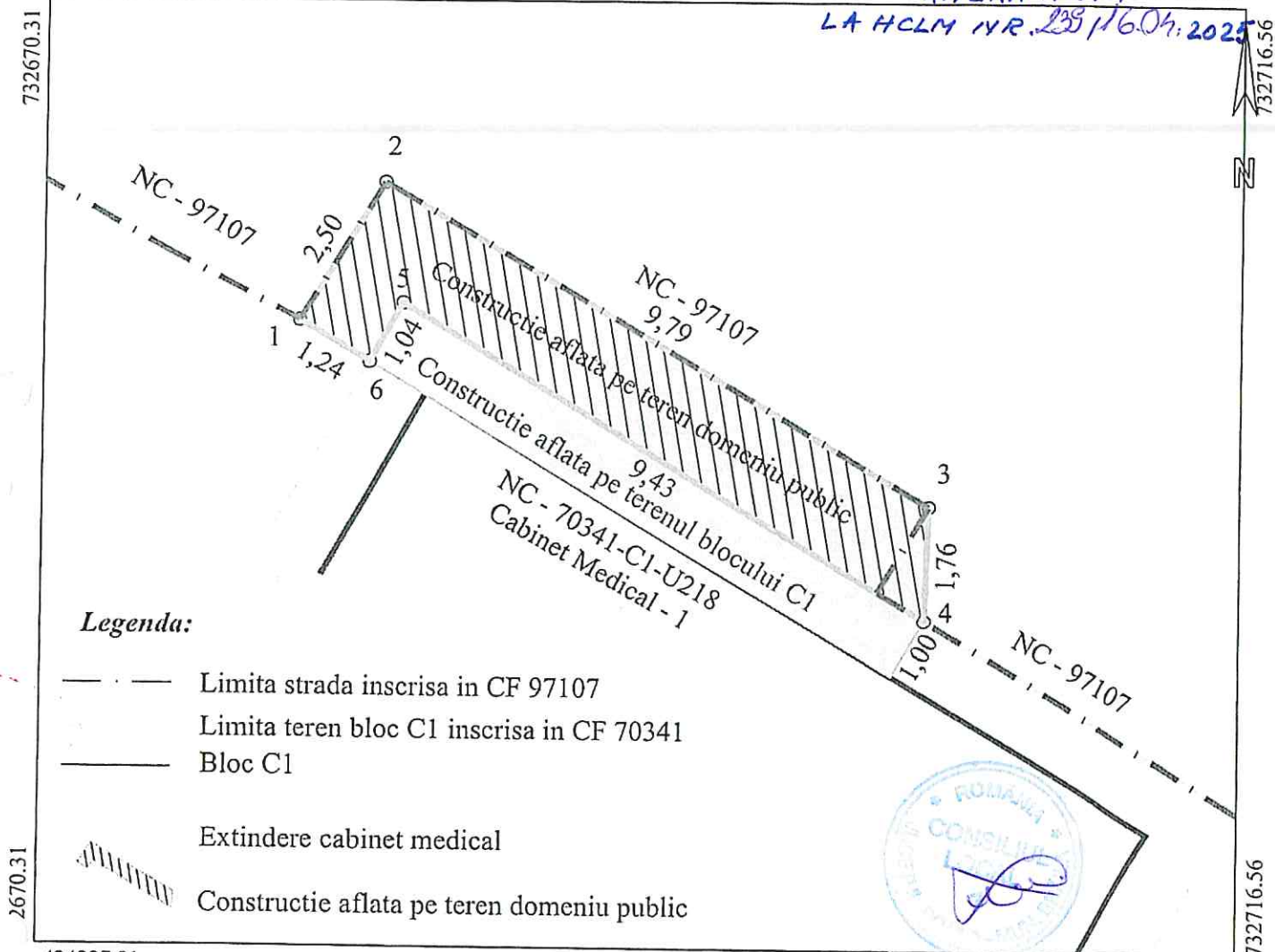
97354 din data 23-10-2024

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
101673	17	Mun. Braila, C-lea Calarasilor nr. 228, Bl. C1, parter, adiacent Ap. cabinet medical - 1.
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA

424273.73

ANEXA NR. 11 424273.73

LA HCMR NR. 239/16.04.2025



424237.21

424237.21

424257.21

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuini
1	Cc	17	Imobil imprejmuit. Pe teren se afla extinderea cabinetului medical - 1, inscris in CF 70341-C1-U218
TOTAL		17	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuini
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 17 mp Suprafata din act a imobilului = 17 mp			
Executant Stamate Iulian PFA Aut. Seria RO-BR-F, Nr. 0067 Categorie B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Data: 01.10.2024		Inspector Carmen Vlas Confirm atribuirea numarului de inregistrare si introducerea imobilului in sistemul intregitor si cartea funciara Data: 2024.10.29 Semnatura 11:52:45 +02'00'	
Semnat digital de STAMATE IULIAN Data: 2024.10.22 16:15:24 +03'00'			