

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 778

din 29.12.2025

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 BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 572316/17.12.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 570816/15.12.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr.575172/22.12.2025 și nr. 575173/22.12.2025;

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

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, 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;

HOTARASTE:

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 ulterioare, după cum urmează:

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 10,28 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Aleea Cocorilor nr. 16, Bloc D4, sc. 5, ap.179, parter, proprietatea domnului Plăpămaru Emil și a doamnei Plăpămaru Ingrid – Gabriela, pentru intrare în legalitate – construire balcon prin nerespectarea dimensiunilor din A.C. nr. 1434/20.11.2007, conform certificatului de urbanism nr.1404/07.11.2024, cu valabilitate până la 06.11.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 601/30.10.2025 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 **3,3702 lei/mp/lună** conform actului adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 114/30.10.2007.

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

2.(1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 13,25 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Oborului nr. 7, Bloc 26, sc. 5, ap. 90, parter, proprietatea domnului Paraschiv Cristian și a doamnei Paraschiv Luminița, pentru schimbare de destinație, din locuință în spațiu comercial, recompartimentare, executare extindere între cele două balcoane existente și acces din exterior – construcție cu caracter provizoriu, conform A.C. nr.84/23.02.2015.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 601/30.10.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **5,718 lei/mp/lună** conform actului adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 80/2014.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 9,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Negoiiului nr. 5, Bloc A11 bis, sc. 2, ap.23, parter, proprietatea doamnei Bîtcă Aurelia și doamnei Pătrașcu Izabela - Fănica, pentru construire balcon și extindere balcon existent, acces tip windfang, conform A.C. nr. 843/1997, A.C. nr. 375/11.05.2000 și A.C. nr. 146/28.03.2003.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția 2 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 670/26.11.2025 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 **3,0619 lei/mp/lună** conform actului adițional nr. 9 la contractul de închiriere nr. 50/21.03.2003.

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

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 1,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Abrud nr. 1, Bloc R2, sc. 1, ap. 2, parter, proprietatea domnului Șerban Ionuț și doamnei Șerban Lelia – Denisa, pentru construire și închidere balcon, conform C.U. nr. 1235/29.10.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția 3 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 670/26.11.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,32 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(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, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU JANTEA – CRICAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

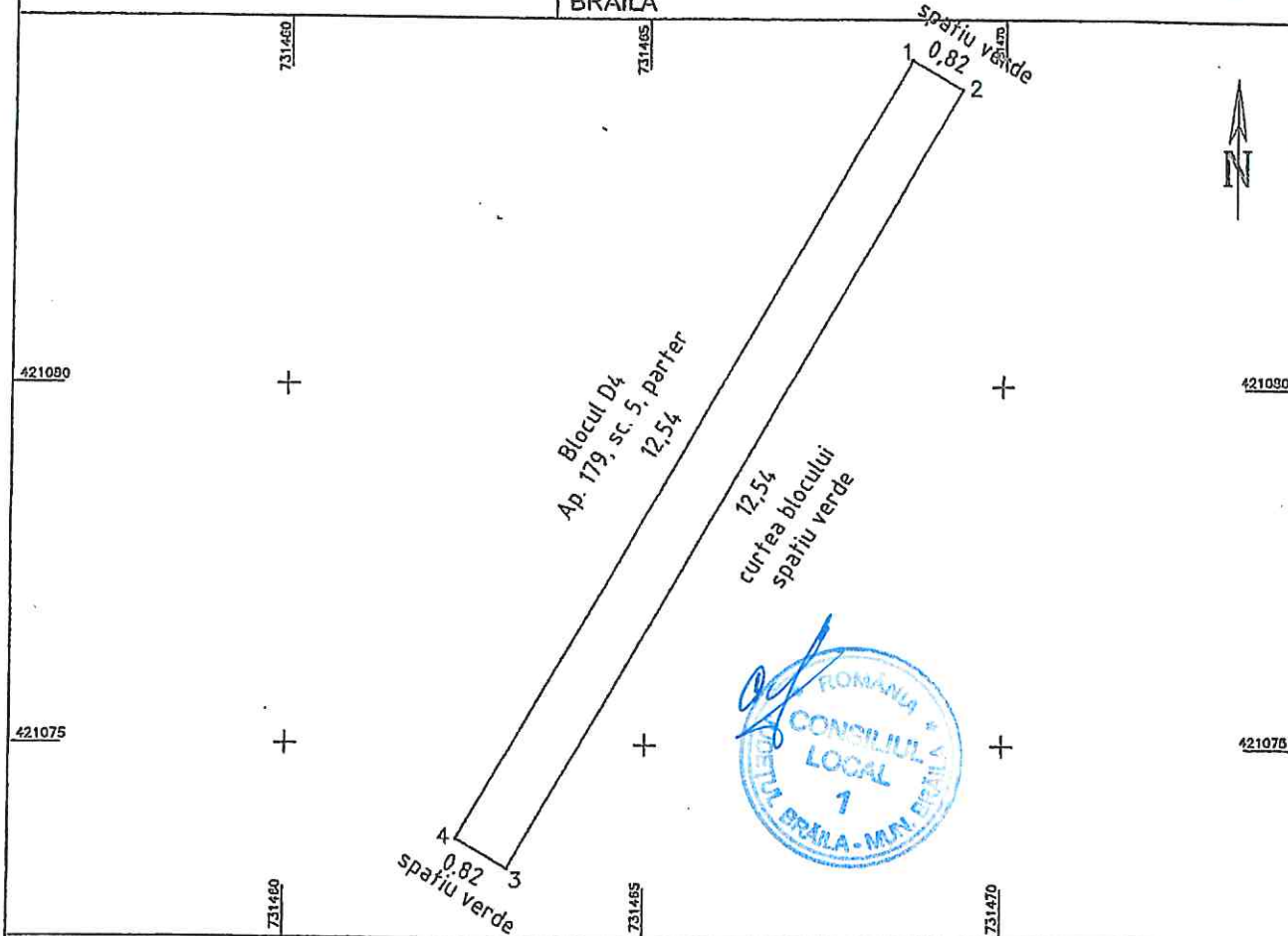
F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

82590 din data 20-08-2025

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
102529	10	Aleea Cocorilor nr. 16, bl. D4, sc. 5, Parter (adiacent Apart. 179)
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	10	Teren pe domeniul public delimitat prin constructii
Total		10	

B. Date referitoare la constructii

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

Pe acest teren este construit 10,28 mp din balcon (restul balconului de 12,54 mp se află pe condominiu)
 Apartamentul 179 adiacent acestui teren este inregistrat in CF 70360-C1-U127

Suprafata masurata = 10,28 mp

Executant: Pfa ROCIU Gheorghe
 Confirm executarea masurarii terenului si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 Semnat digital de GHEORGHE ROCIU
 Data: 2025.08.20 11:09:52 +03'00'

Inspector
 Confirm introducerea in sistem a datelor de date integrate si atribuirea sa in planul cadastral
 Carmen Vlas
 Date: 2025.08.27
 16:55:54 +03'00'

Stampila RCPI

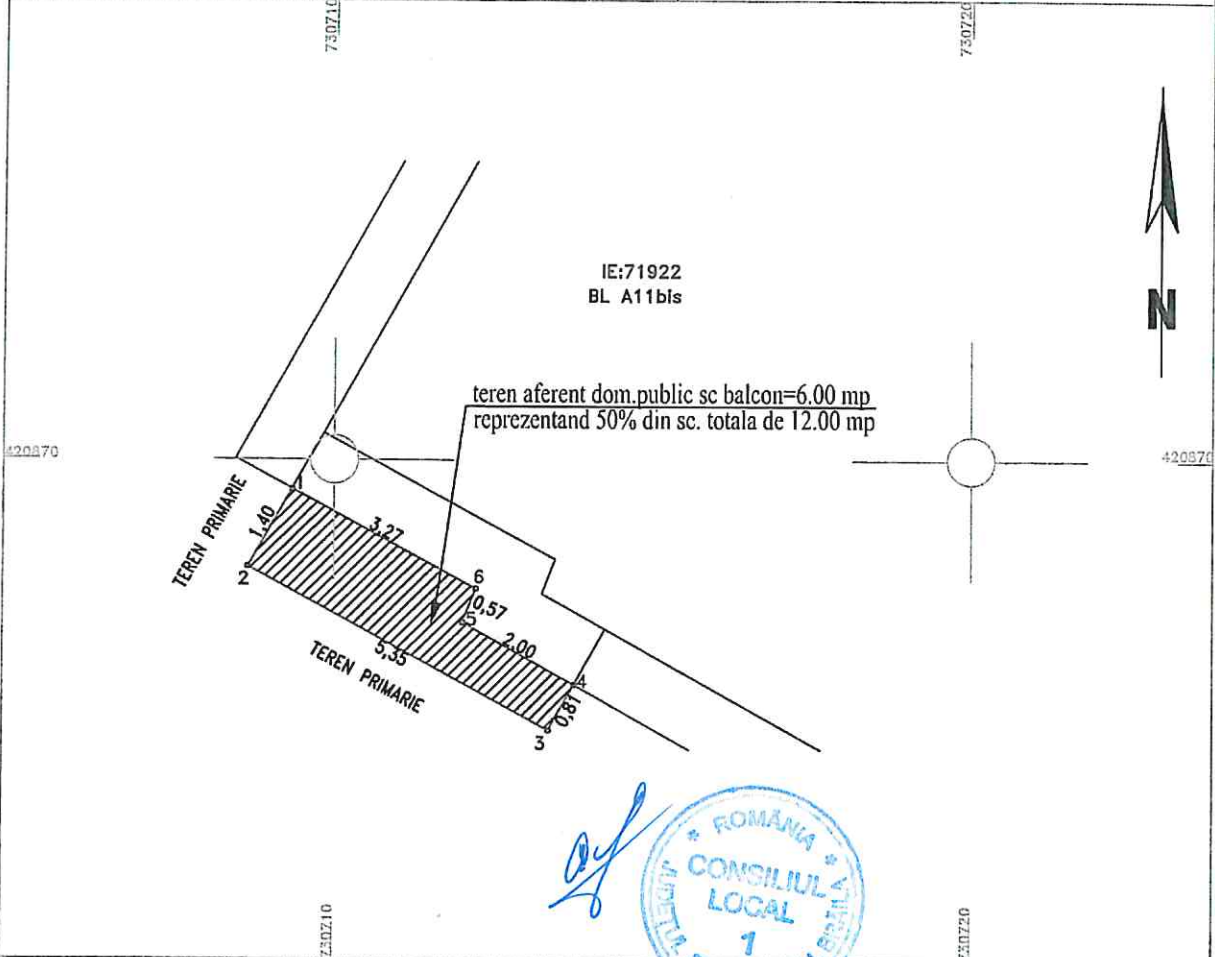
Data Semnatura si parafa

RGI 96092/2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
102619	6 mp	MUNICIPIUL BRAILA, Cartier BUZAULUI, str. Negoilui, nr.5, (Bl.A11BIS, Sc.2, parter - balcon - adiacent ap.23)
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	6	
TOTAL		6	Teren adiacent ap.23 Inscris In CF:71922-C1-U3/BRAILA

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Valoare de circulatie - lei
		-

Suprafata total masurata = 6 mp

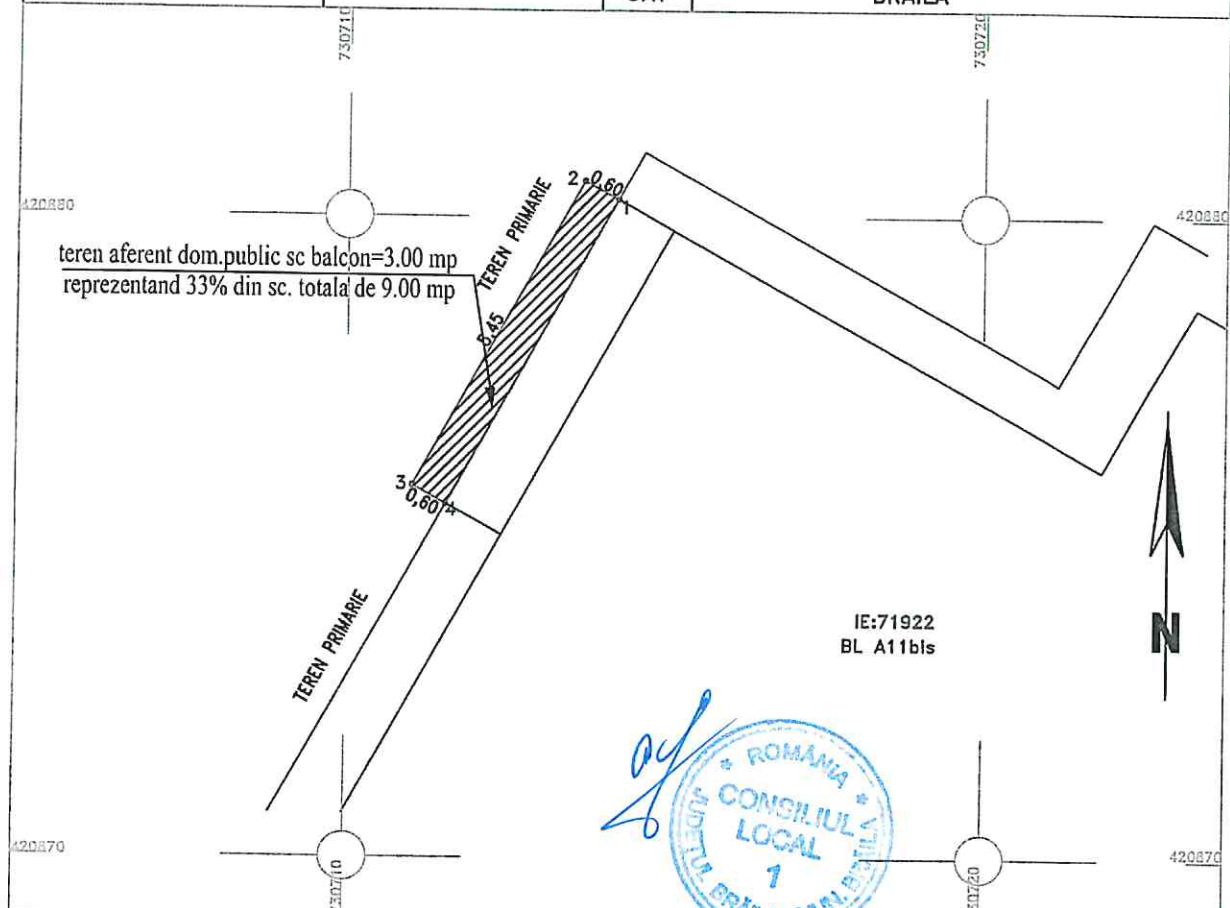
Executant (nume, prenume persoana autorizata) SC Cadconstruct SRL Seria RO-B-J, Nr.2076/2021 MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU Seria RO-BR-F, Nr.0055/2015 Date: 2025.09.29 12:06:20 +03'00' Semnatura		Inspector Gheorghiu Violeta Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura
---	--	--

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

96085 din data 29-09-2025

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
102632	3 mp	MUNICIPIUL BRAILA, Cartier BUZAULUI, str. Negoiului, nr.5, (BL.A11BIS, Sc.2, parter - balcon - adjacent ap.23)
Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	3	
TOTAL		3	Teren adjacent ap.23 in scris in CF:71922-C1-U3/BRAILA

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Valoare de circulatie - lei	
		-	

Suprafata total masurata = 3 mp

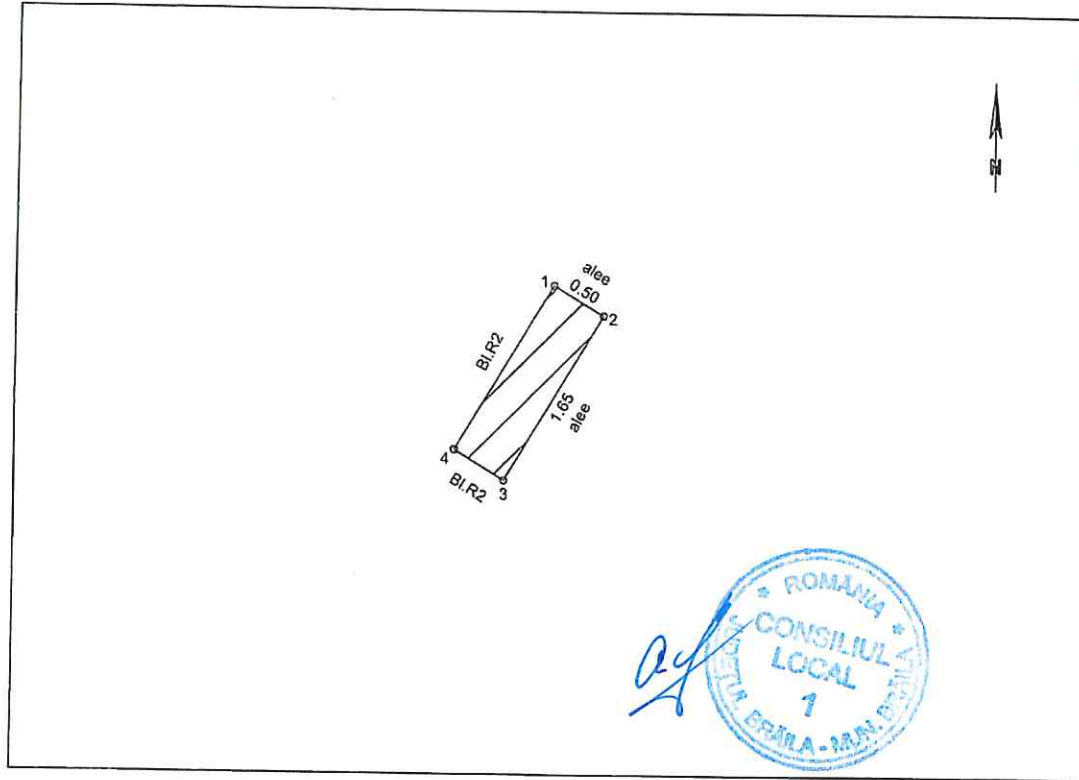
Executant (nume, prenume persoana autorizata) SC Cadconstruct SRL Seria RO-B-J, Nr.2076/2021 MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU Digitally signed by MATINCA Date: 2025.09.29 11:56:47 +03'00'		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara Semnat digital de Milea Cristiana Data: 2025.10.07 12:02:12 +03'00'	
Data: SEPTEMBRIE.2025 Semnatura		Semnatura Milea Cristiana	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
102387	1.00	jud. Braila, mun. Braila, cart. Radu Negru
Cartea Funciara Nr.	Str. Abrud nr.1, Bl. R2, Sc.1, Et. parter, Adiacent, Ap.2	
Cod unitate individuala	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 63435/4.07.2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Mentuni
1	Cc	1.00	Teren domeniu public pe care urmeaza construirea balconului aferent ap.2 inscris in CF 70085-C1-U7
TOTAL		1.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentuni
TOTAL			

SUPRAFATA MASURATA = 1.00MP
SUPRAFATA ACTE = 1.00MP

Executant: PF MUNTEANU CATALINA Certificat autorizare Seria RO-BR-F NR.0016 Categorie B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiilor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea Semnatura: Catalina Munteanu Data: 03.07.2025 Digitally signed by Catalina Munteanu Date: 2025.07.03 14:21:28 +03'00'		Liliana Inspecia Sirghie Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2025.07.10 14:19:54 +03'00' Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	--	---



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Municipiul Brăila, str. Abrud, nr.1, bl.R2, parter,
adiacent ap.2, jud. Braila

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	Municipiul Brăila, str. Abrud, nr.1, bl.R2, parter, adiacent ap.2, jud. Braila
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	59
Data evaluarii	02.12.2025
Data raportului	02.12.2025
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 102387
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0893 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	392
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

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

DATA

02.12.2025

SEMNATURA,





A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025.
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

02.12.2025

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 elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate - Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare - Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piață</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată 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 <u>valoarea de piață</u>. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 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 au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	

E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	02.12.2025
		Data raportului	02.12.2025
		Data inspecției	02.12.2025
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). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.	

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

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Abrud

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

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 3 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor zona str. Abrud
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 piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, 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 (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/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)	1	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	Municipiul Brăila, str. Abrud, nr.1, bl.R2, parter,	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului
SUPRAFATA(MP)	1	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

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	1	570	520	1073
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	86.54	121.16
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		7.90	8.65	12.12
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
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)		71.10	77.88	109.04
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)		71.10	77.88	109.04
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)		71.10	77.88	109.04
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)		71.10	77.88	109.04
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)		71.10	77.88	109.04
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	<i>Municipiul Brăila, str. Abrud, nr. 1, bl.R2, parter,</i>	<i>Mun Braila, zona Radu Negru</i>	<i>Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului</i>	<i>Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului</i>
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	-28.58%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	-31.16
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	77.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	1	570	520	1073
Cuquantum ajustare(%)		9.54%	9.54%	9.54%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		6.78	7.43	7.43
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR 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 PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		9.54%	9.54%	9.54%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		6.78	7.43	7.43
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		77.88	85.31	116.47
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)		77.88	85.31	116.47
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		9.54%	9.54%	9.54%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		6.78	7.43	7.43
NUMAR AJUSTARI		1	1	1
VALOAREA DE PIATA		78 EURO/MP	78 EURO	

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

Ajustari:

(comp2-comp3)/comp3

(comp2-comp1)/comp1

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	392
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

Valoarea minima a chiriei este de 0.26 lei/mp/an, iar valoarea maxima a chiriei este de 1.32 lei/mp/an.

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	392
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

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



Braila, Braila 570 m² 45 000 €

Rosensations Jobs S.R.L. [Adauga la favorite](#)

Braila, Braila

79 €/m²
[Propune un preț](#)

[Publicitate](#)
[Vrea „fără comisioane”](#)

Rata estimată:
1.110 RON /luna

Avans:
33.413 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	570 m²	Tip teren	Care informare
Locație	Care informare	Dimensiuni	Care informare
Vizionare la distanță	Care informare	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren în suprafață de 570mp, îngrădit, cu utilități (gaze, apă caldă caldă, aer condiționat, aer condiționat, aer condiționat). Terenul are deschidere de 14m, vecini buni, îngrădit, la stradă asfaltată, are apă curentă și curent electric funcțional. Pentru detalii vă invităm la sediul agenției imobiliare. Preț: 45000 Euro. Agenția Prosper Invest.

Ionut Constantin
Agenție
751 afișează numărul

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

[Căutare avansată](#)

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

Braila, Braila

Acum 2 săptămâni

45.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	520
Front stradal (metri)	16	Utilități	Da



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](#).

D

Autentificare Creare Cont

+ ADAUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

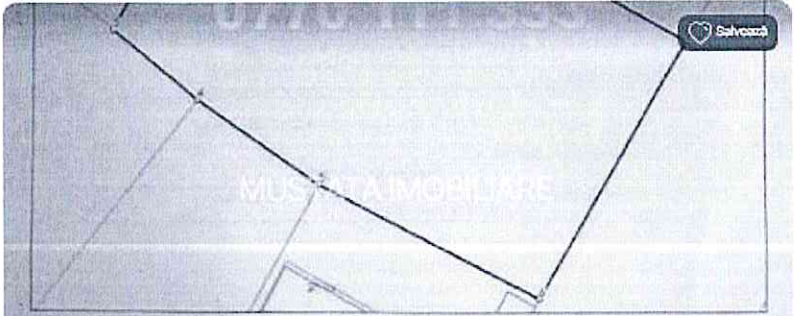
SALVEAZĂ ANUNȚUL

homeZZ
SALE

Teren intravila, zona Radu Negru,
Radu Negru, Ierand, Vrancea

1217 m² mp
130.000 €
Rate de la 2.882 RON/lună Simulează credit





Date referitoare la teren

Sr. Ord.	Categorie Suprafață	Teren	Suprafață (mp)	Taria	Parcela	Nr. toba	Observatii / Referințe
1	1073 mp	1073 mp	1073 mp				



MUSTATĂ
IMOBILIARE

 **Julian Mustata**
MUSTATA IMOBILIARE

 **0743 333 333**
Viziți tot numărul

 **Trimite mesaj**

Trimite linkul unui prieten pe:

 **Activează notificările push**
pentru a primi cele mai bune oferte
Realizate

 **Adauga favorit**

 **Vizualizare harta**

Specificații

1073 mp

1073 mp

1073 mp

1073 mp

Intravilan

1073 mp

1073 mp

25 m

1073 mp

1

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Gaze
Căldură
Scurt

ALTE CARACTERISTICI

1073 mp

COMISION

1073 mp

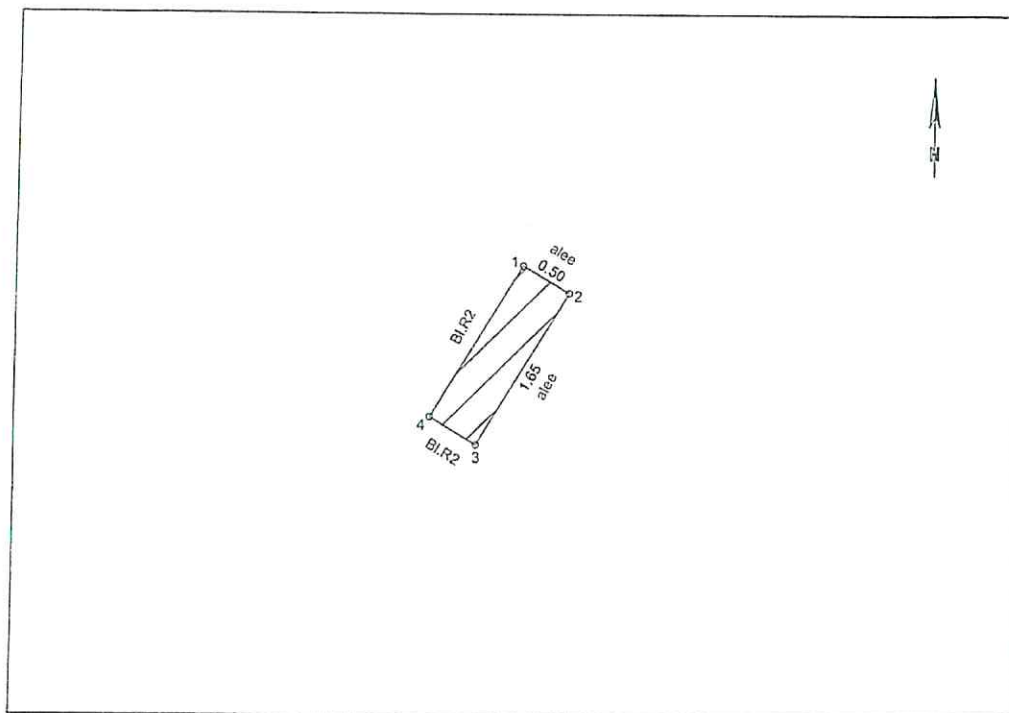
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
102387	1.00	jud. Braila, mun.Braila, cart.Radu Negru
Cartea Funciara Nr.	Str.Abrud nr.1, Bl.R2, Sc.1, Et.parter, Adiacent, Ap.2	
Cod unitate individuala	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I... 63435/4.07.2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta		Mentiiuni
1	Cc	1.00	Teren domeniu public pe care urmeaza construirea balconului aferent ap.2 inscris in CF 70085-C1-U7
TOTAL		1.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Ced grupa destinatie	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
TOTAL			

SUPRAFATA MASURATA =1.00MP

SUPRAFATA ACTE=1.00MP

Executant: PF MUNTEANU CATALINA
Certificat autorizare Seria RO-BR-F NR.0016
Categorie B

Conform executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea

Semnatura

Data: 03.07.2025

Catalina
Munteanu

Digitally signed by
Catalina Munteanu
Date: 2025.07.03
14:21:28 +03'00'

Liliana
Inspector
Sirghie

Semnat digital de
Liliana Mihaiela Sirghie
Data: 2025.07.10
14:19:54 +03'00'

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

Semnatura si parafa
Data:

Stampila BCPI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102387 Brăila

Nr. cerere	63435
Ziua	04
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare	100191095127



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str ABRUD, Nr. 1, Bl. R2, Sc. 1, Et. PARTER, Ap. ADIACENT AP.2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102387	1	Teren neimprejmuit; Teren domeniu public pe care urmeaza construirea balconului aferent ap. 2 inscris in CF 70085-C1-U7.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63435 / 04/07/2025		
Act Administrativ nr. 277, din 29/05/2024 emis de CL BRAILA; Act Administrativ nr. 186268, din 30/05/2025 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRĂILA, domeniu public	A1

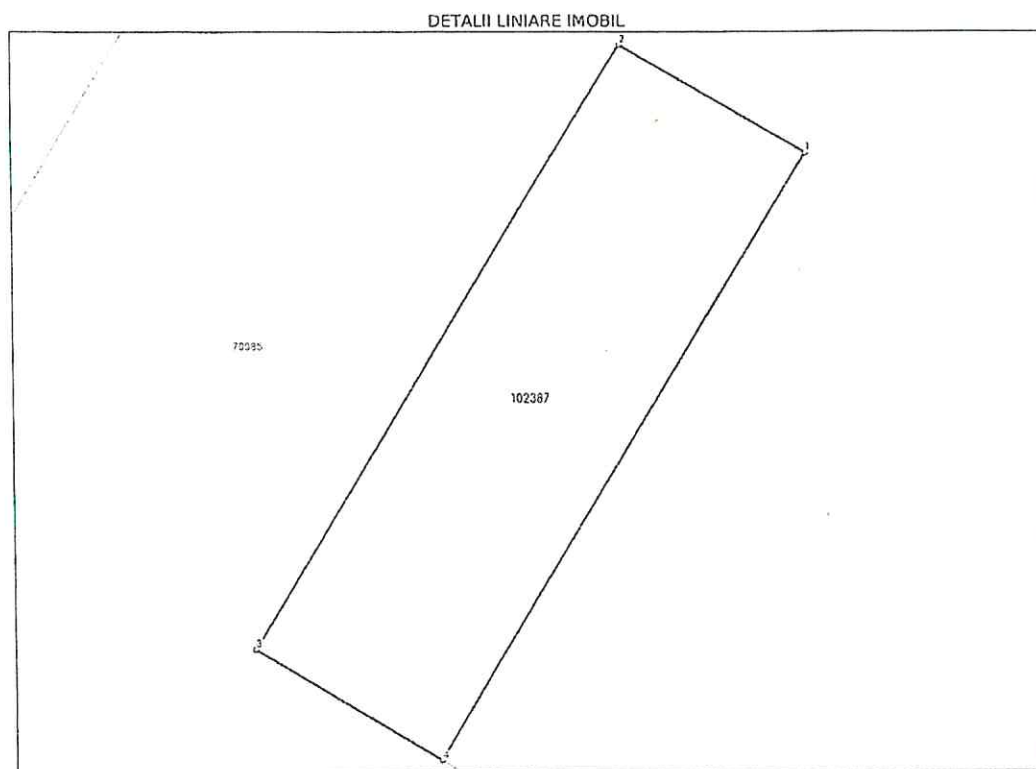
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102387	1	Teren domeniu public pe care urmează construirea balconului aferent ap. 2 înscris în CF 70085-C1-U7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.5
2	3	1.649
3	4	0.5
4	1	1.649

** 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,

17-07-2025

Asistent Registrator,

BOGDAN NOROCEL CASARU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

**Incadrare în zonă
scara 1:500**

