

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 779

din 29.12.2025

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, în fața spațiilor comerciale, în vederea amplasării unei cabine telefonice decorative și etalării de produse.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 574498/22.12.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale înregistrat sub nr. 570740/15.12.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 575175/22.12.2025 și nr. 575177/22.12.2025;

În conformitate cu prevederile art. 861 alin. (3) din Codul 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, ale Capitolului V art. 5.2 pct. 5.2.1. din anexa la 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. 352/16.07.2021, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 282/28.01.2022;

În baza art. 129 alin. (1) și 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;

HOTĂRĂSTE :

Art.1 (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de **5 ani**, a terenului în suprafață de 1,30 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în fața spațiului comercial din Brăila, str. 1 Decembrie 1918 nr. 110, societății PETRALIS BLOOM S.R.L., în vederea amplasării unei cabine telefonice decorative.

(2) Terenul prevăzut la alin. (1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii este de 1,86 lei/lună/mp conform Raportului de evaluare întocmit de Biroul Expert Contabil/Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel, prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.2 (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de **5 ani**, a terenului în suprafață de 10,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 1, bloc K, adiacent spațiului comercial înscris în CF nr. 71994 - C1 - U23+ CF 81874, societății AMS ANDU STAR S.R.L., în vederea etalării de produse în fața spațiului comercial.

(2) Terenul prevăzut la alin. (1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii este de 1,32 lei/lună/mp conform Raportului de evaluare întocmit de Biroul Expert Contabil/Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel, **anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituției 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,**

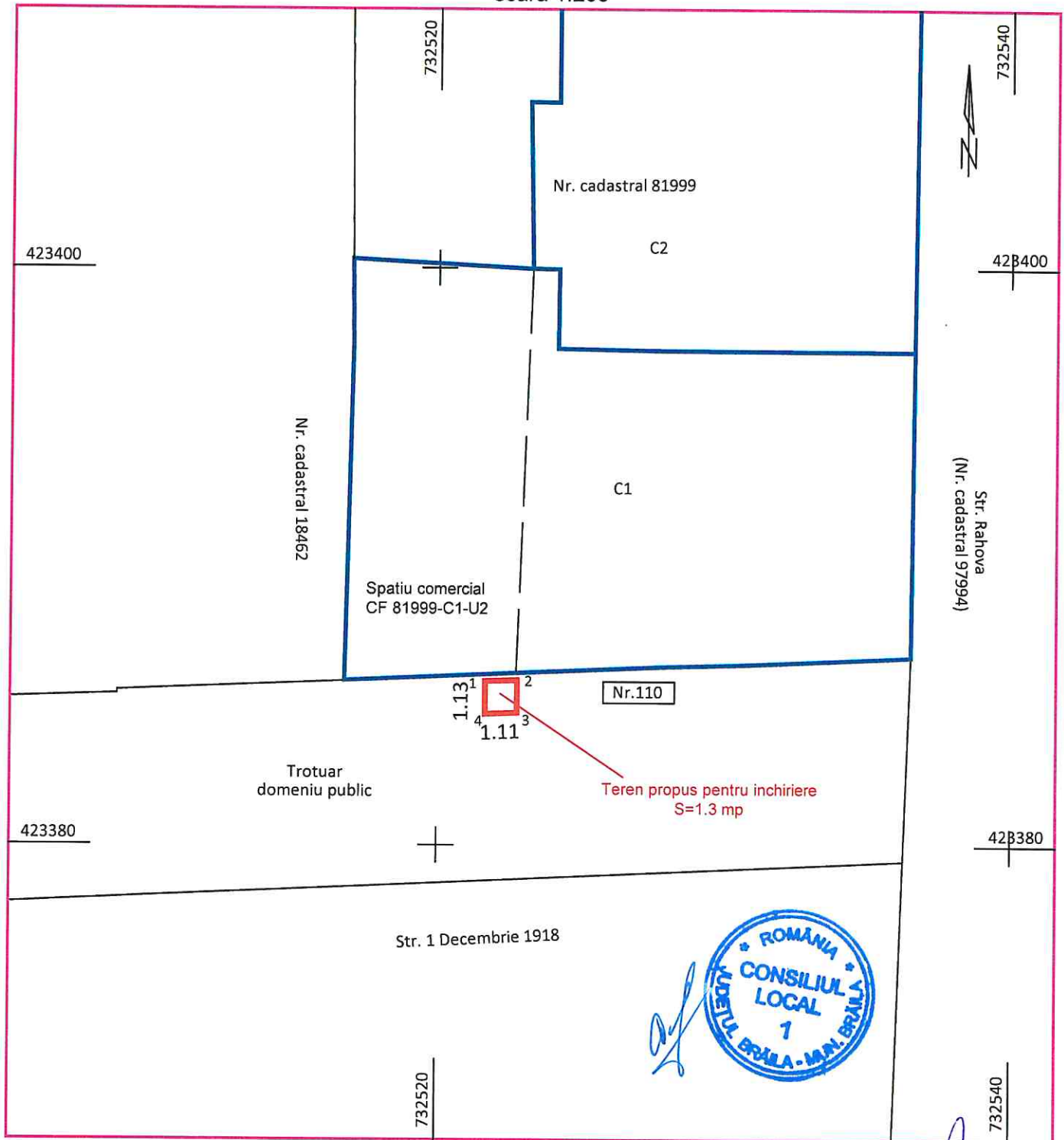
ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1 LA
HCLM NR. 779/29.12.2025

PLAN DE SITUATIE

Teren domeniu public propus pentru inchiriere
adiacent imobilului situat in Mun. Braila, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 110,
Parter - spatiu comercial
Carte funciara 81999-C1-U2
scara 1:200



PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	423385.68	732521.69
2	423385.71	732522.80
3	423384.58	732522.80
4	423384.54	732521.69

Executant,
Filip-Catalin Mocanu
Certificat de autorizare categoria B
Seria RO-BR-F Nr. 0090
Data: Octombrie 2025





RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Municipiul Brăila, str. 1 Decembrie 1918, nr.110, 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. 1 Decembrie 1918, nr.110, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea scoaterii la licitație cu scopul închirierii a unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila,
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	57
Data evaluarii	19.11.2025
Data raportului	19.11.2025
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
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 = 5.0859 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	559.45
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.38
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.86

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

DATA

19.11.2025

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 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

19.11.2025

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data 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 partile implicate - Nu am nicio părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de partile 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, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea scoaterii la licitație cu scopul închirierii a unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila	
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	19.11.2025
		Data raportului	19.11.2025
		Data inspecției	19.11.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.	

	EFFECTUAREA EVALUARII	Inspekția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspekția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia 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.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ ☐ SEV 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. 1 Decembrie 1918

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: <u>str. 1 Decembrie 1918</u> ■ 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 1.3 mp ., , pe teren se afla o constructie(spatiu comercial) in suprafata de 16 mp.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. 1 Decembrie 1918
NATURA ZONEI	■ Zonă: <u>str. 1 Decembrie 1918</u> ■ 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 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 inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe 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	Comp4
SUPRAFATA(MP)	1.3	477	374	210	292
PRET DE VANZARE		67000	82280	24990	49000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
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	Municipiul Brăila, str. 1 Decembrie	Mun Braila,zona centrala/Scolilor	Mun Braila,zona centrala	Mun Braila,zona centrala/Obor	Mun Braila,zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	1.3	477	374	210	292
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	1.3	477	374	210	292
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	15.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		14.05	22.00	11.90	25.17
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Municipiul Braila, str. 1 Decembrie 1918, nr. 110, jud. Braila	Mun Braila, zona centrala/Scalilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obor	Mun Braila, zona centrala/1 Mai
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	-36.15%	18.03%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	-71.58	19.32	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	126.42	126.42	142.64
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	1.3	477	374	210	292
Cuantum ajustare(%)		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
DESTINATII/UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19	124.34
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	NU	NU	NU	NU	NU
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19	124.34
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-16.22	-55.37	35.54	-18.30
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-12.83%	-23.32%	30.87%	-12.83%
NUMAR AJUSTARI		1	2	2	1
VALOAREA DE PIATA		110 EURO/MP	143 EURO		

Conținutul prezentei concluzii asupra valorii este dat de proprietatea care este cea mai apropiată după funcție, juridică și economică de proprietatea subiectului asupra căreia s-a efectuat evaluarea și nu reprezintă o estimare a valorii absolute.

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE (COMP1 - COMP2) (COMP2 - COMP1) (COMP3 - COMP1) (COMP3 - COMP2)

AJUSTARI SUPRAFATA (COMP3 - COMP1) (COMP3 - COMP2)

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	559.19
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.37
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.86

Valoarea estimată este în funcție de datele furnizate și nu reprezintă o estimare a valorii absolute.

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)	110.00	559.45
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.38
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.86

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

ANEXE

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Centru, Braila - Vizitanta

140.40 €/mp

67.000 €

Rate de la 1.485 RON/lună [Simulează credit](#)



Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Adaugă prieten Cont nou Intri în cont

imobiliare.ro 25 | Site-ul de gasim imobiliare

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €

Centru, Braila - Vizitanta

Vezi Harta

Salvează 0743 ...
Vezi tot numărul

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

Activează Notificările

Descriere

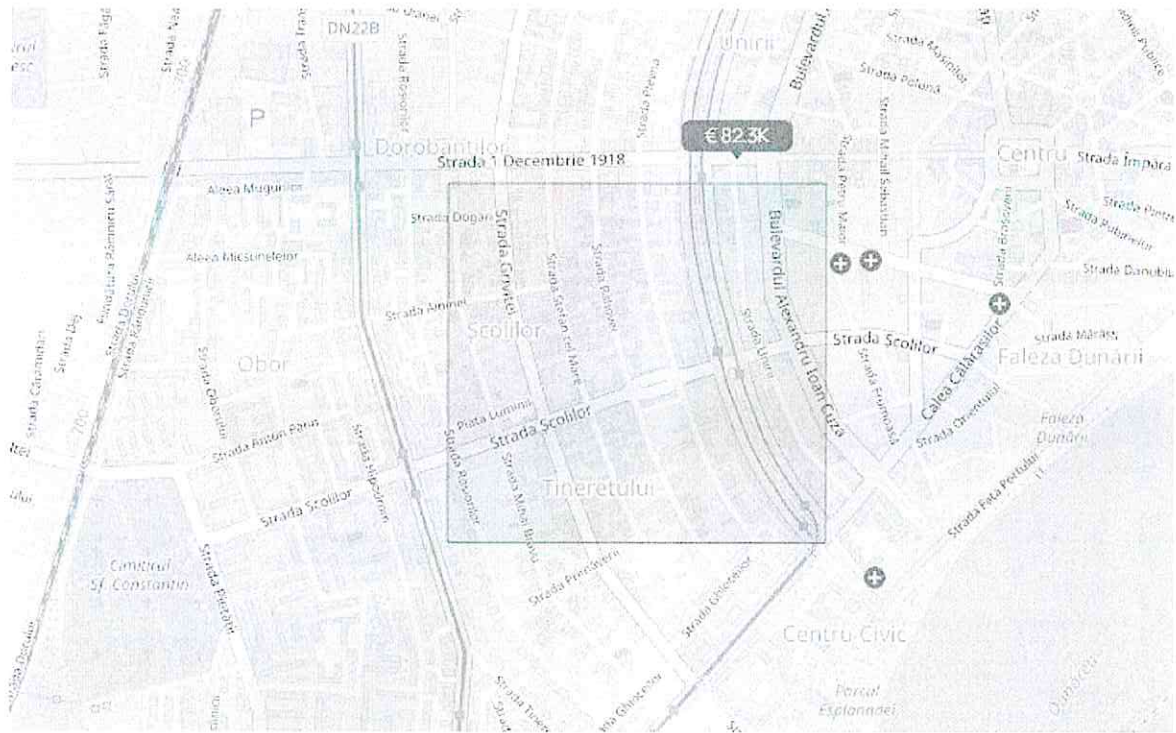
Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.5mtr. In spate latimea este de 19mtr. zona Centrala

Terenul este liber - fara constructii pe el.

Possibilitate utilitati.

Pret usor negociabil.





Carole Davis • 2021/01/03

322 C. Wang

82.280 €

Rota de la 1524 RCHfunk e molenaz&eredi



Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

Descrizione

374 mp; IR (neat) 1620 (C=O), 1510 (C=C), 1450 (C=C), 1380 (C=C), 1280 (C=C), 1180 (C=C), 1100 (C=C), 1050 (C=C), 1000 (C=C), 950 (C=C), 900 (C=C), 850 (C=C), 800 (C=C), 750 (C=C), 700 (C=C), 650 (C=C), 600 (C=C), 550 (C=C), 500 (C=C), 450 (C=C), 400 (C=C), 350 (C=C), 300 (C=C), 250 (C=C), 200 (C=C), 150 (C=C), 100 (C=C), 50 (C=C), 0 (C=C); ¹H NMR (CDCl₃) δ 7.2 (d, 2H, H_A), 6.8 (d, 2H, H_B), 6.5 (d, 2H, H_C), 6.2 (d, 2H, H_D), 5.8 (d, 2H, H_E), 5.5 (d, 2H, H_F), 5.2 (d, 2H, H_G), 4.8 (d, 2H, H_H), 4.5 (d, 2H, H_I), 4.2 (d, 2H, H_J), 3.8 (d, 2H, H_K), 3.5 (d, 2H, H_L), 3.2 (d, 2H, H_M), 2.8 (d, 2H, H_N), 2.5 (d, 2H, H_O), 2.2 (d, 2H, H_P), 1.8 (d, 2H, H_Q), 1.5 (d, 2H, H_R), 1.2 (d, 2H, H_S), 0.8 (d, 2H, H_T).

Specificații

© 2001, XVAO, INC.

Supervatelen

Qualitative Daten

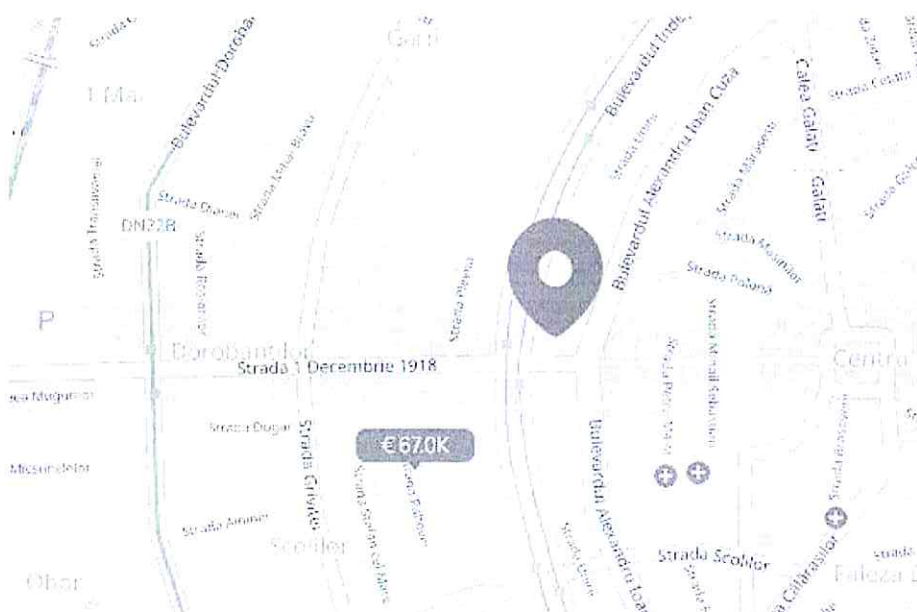
374 mg Tryptophan

Intravillous [Secreted](#)

Act. date: 24.04.2023

Constructi

45 m



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

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



Vand TEREN

Agentie
24.990 €

1/1
3 zile în urmă

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

Resolvați o problemă

Detalii

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

Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de constructii zona Centrala * Suprafata 210 mp * Deschidere 10 m * Apa trasa pe teren * Posibilitati gaze, canalizare si curent electric * Acte la zil CRS4698 ID 19445 amp.02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Harta



Vezi harta



24.990 €

Contacteaza vanzatorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 14.04.2025 Actualizat pe: 01.05.2025

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

67.000 EUR

1/1



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	477
Front strada (metri)	9	Utilități	Nu



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

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

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

Autentificare

Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ



Florin Mustata

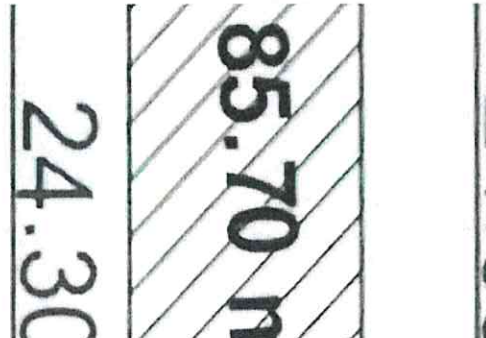
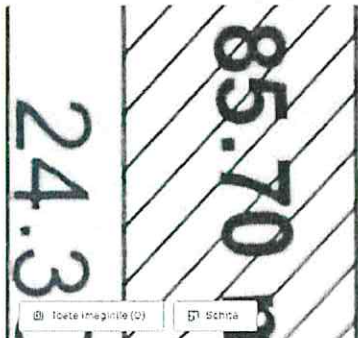
070 - ARSEAZA

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

[< Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren zona Bariera, sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Publicat de
Imobiliare Expert

Teren de vânzare

292m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	Braila
Suprafata utila:	292 m ²
Dimensiuni:	24.30x85.70
Card:	Braila
Tip sosea:	asfalt
Imprejurimi:	Braila
Media:	Braila
Tip vânzare:	agentie

Descriere

Agentia Imobiliara Expert va propune spre cumparare teren situat pe zona Bariera in apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren:

Sup 292.4 mp / lot

Deschidere 12 m

Fara constructii pe teren

Pret 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va asteptam la sediul nostru din Bd. Dobanilor nr.35 Bl.B2 parter sau sunati la numarul de telefon din anunț

[Mai puțin](#)

10/12/2016

laurentiu

Expert Imobiliara

[Afisează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și eu vreau să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Revenim la serviciu la ora 14:00. Click Online

Services SRL (Societate [mai multe](#))

[Trimite mesajul](#)

Publicare



Container de Locuit

Publicare

Publicare



10/12/2016

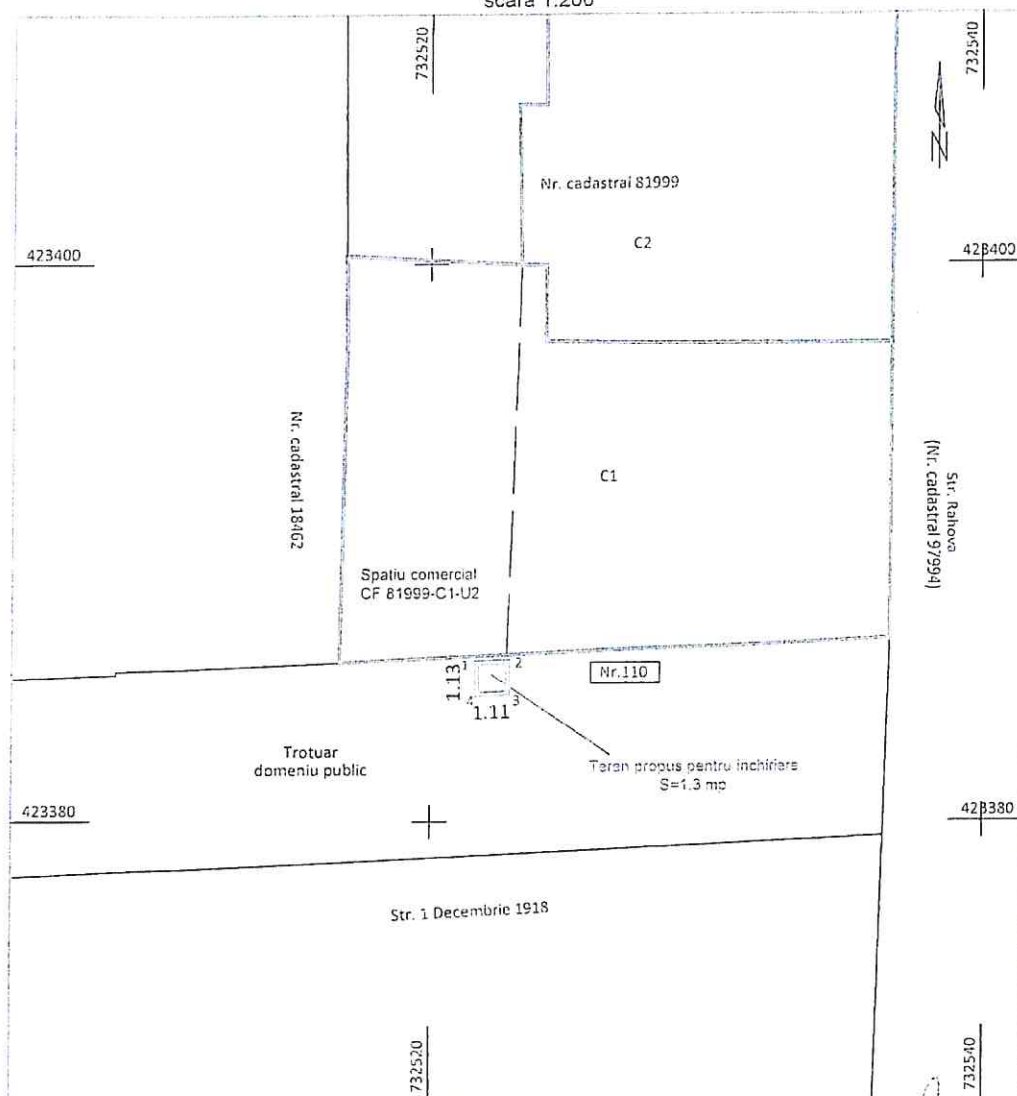
PLAN DE SITUATIE

Teren domeniu public propus pentru inchiriere
adiacent imobilului situat in Mun. Braila, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 110,

Parter - spatiu comercial

Carte funciara 81999-C1-U2

scara 1:200



PUNCTE PE CONTUR

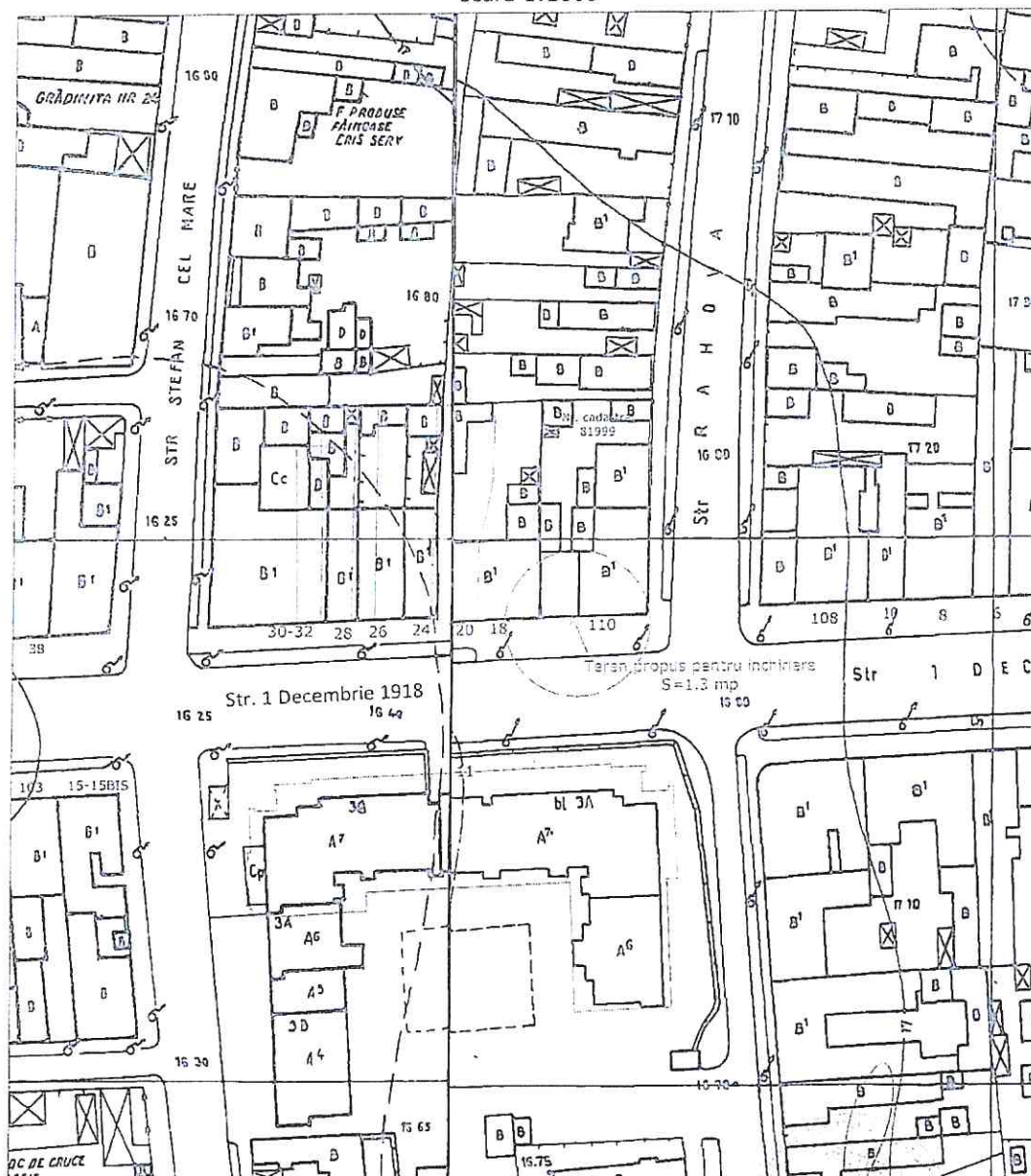
Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	423385.68	732521.69
2	423385.71	732522.80
3	423384.58	732522.80
4	423384.54	732521.69

Executant,
Filip-Catalin Mocanu
Certificat de autorizare Categoria B
Seria RO-BR-F Nr/0090

Data: Octombrie 2025

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Teren domeniu public propus pentru inchiriere
 adjacent imobilului situat in Mun. Braila, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 110,
 Parter - spatiu comercial
 Carte funciara 81999-C1-U2
 scara 1:1000



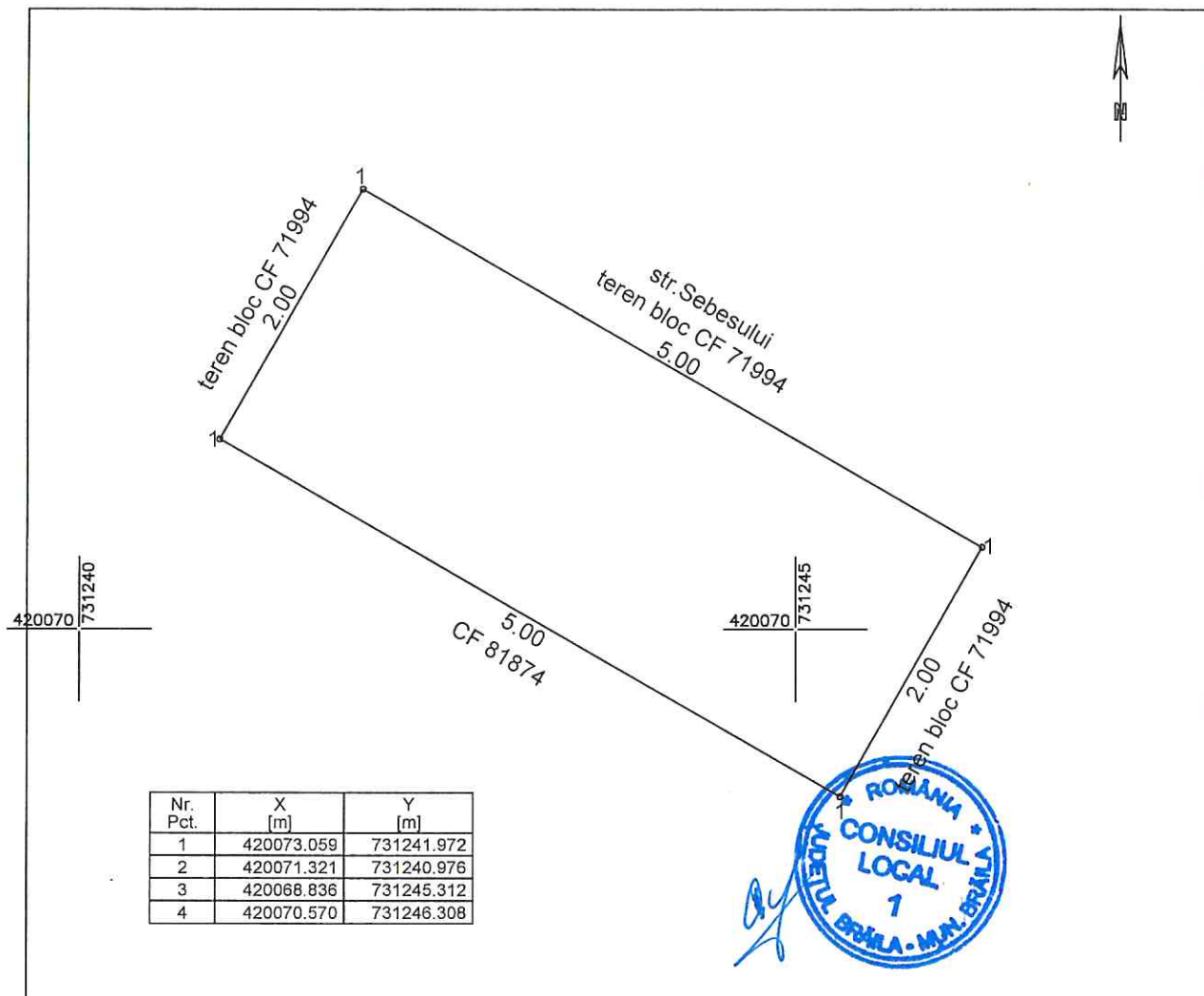
Executant,
 Filip-Catalin Mocanu
 Certificat de autorizare Categoria B
 Seria RD-BR-F Nr. 0090
 Data: Octombrie 2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:50

Nr. cadastral	Supraf. masurata (mp)	Adresa imobilului
	10	mun. Braila , str. Sebesului nr. Bloc K parter adiacent spatiului comercial inscris in CF 71994-C1-U23+CF 81874
Cartea Funciara numarul		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (U.A.T.)
BRAILA		

ANEXA NR. 16



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	10	Imobil neimprejmuit
TOTAL		10	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 10 mp.

Executant: SC AGROIMOBILIARA SRL
 Autorizatie categoria II, seria RO-B-J nr. 2856
 Autorizatie categoria C, seria RO-BR-F nr. 0075

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

AUTORIZARE
 RO-BR-F Nr. 0075/2019
 STĂNESCU
 NICOLETA
 GABRIELA

Data: 05.11.2025

Semnatura si stampila

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

ANEXA NR. 4 LA HOLY
NR. 779/29.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Municipiul Brăila, str. Sebesului, nr.1, bloc K, adiacent
spatiului comercial inscris in CF 71994-C1-U23+CF81874,
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. Sebesului, nr.1, bloc K, adiacent spatiului comercial inregistrat in CF 71994-C1-U23+CF81874, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila,
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	63
Data evaluarii	10.12.2025
Data raportului	10.12.2025
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
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 = 5.0894 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	397
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

10.12.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE



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

10.12.2025

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, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
D.	TIPUL VALORII	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 evaluarii	10.12.2025
		Data raportului	10.12.2025
		Data inspecției	10.12.2025
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. Sebesului

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Sebesului ▪ 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 in zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă in zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă

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

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 10 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. Sebesului
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 inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe 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. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

Pentru estimarea chiriei/redeventei, 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)	10	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. Sebesului, nr.1, bloc K, adiacent spatiului comercial inscris in CF 71994-C1- U23+CF81874, jud. Braila	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului
SUPRAFATA(MP)	10	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)		10	570	520	1073
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)			79.00	86.54	121.16
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
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	
RESTRICTII 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	Municipiul Brăila, str. Sebesului, nr.1, bloc K, adiacent spatiului comercial in scris	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului	
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)	10	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	780 EURO		

Conf.GIV 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 car.

s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp2-comp3)/comp3

(comp2-comp1)/comp1

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	78.00	397
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	3.12	16
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.26	1.32

Valoarea minima a chiriei este calculata pe baza a pretului de vanzare al terenului de 25 de ani la data evaluarii

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)	78.00	397
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

 Ionut Constantin
Agente
751

171

-40

Ameghino, M. 1902.

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

L 579 06

45 000 €

Rotationslotz S.R.L.

79 €/m²

Propose un prêt

[illegible]Rate estimated:
1.116 RON / luna

39.413 RON (15%)

Pericada intramutuală
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă 570 m²

Tip teren

Dimensions

Valoriare la distanță

9

— 0.47230

agenție

Descrivere

Teren în suprafață de 570 m², îngrădit, cu utilități și proiectul de amenajare a spațiului, aflat în cartierul Dealul Negru. Terenul are deschidere de 14 m vecin pârâie îngrădită la stradă asfaltată, are apă caldă și curent electric funcțional. Pentru detalii și invitația să vizitați sediul agenției imobiliare, Prieț 45000 Euro, Agenția Prosper Invest.

Raportază



KIWI K FINANCE
 The market's best kept secret

$\chi^2 = 0.000$, $N = 67$

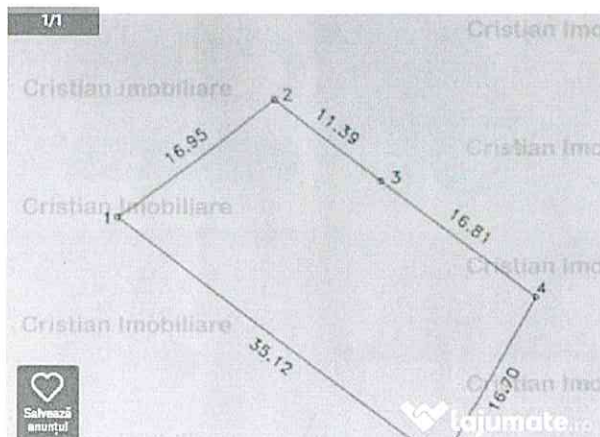
187425 Lbr

360 Linn

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

Braila, Braila

45.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	520
Frontul străzii (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
 8.11

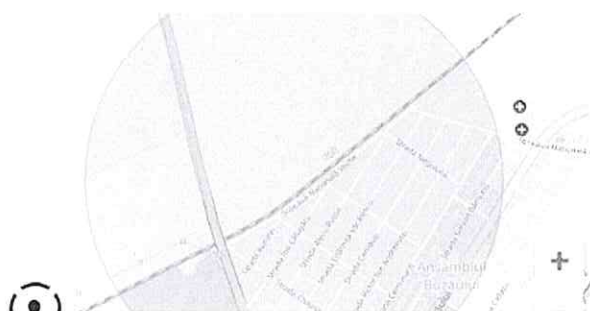
Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet [aici](#).

D

Autentificare Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



Cristi
 100% TRUST

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

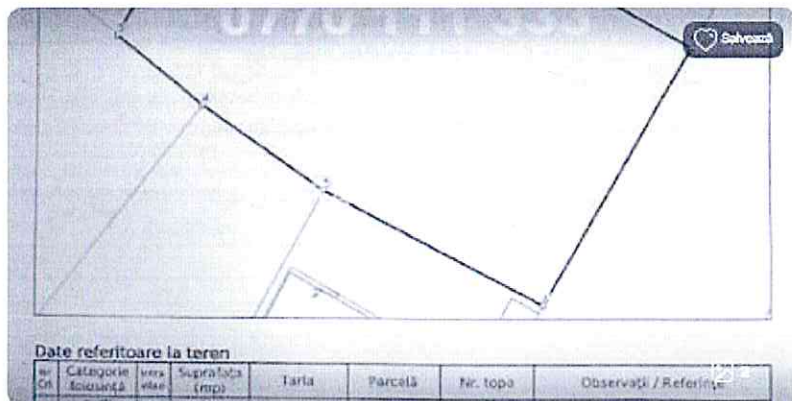
SALVEAZĂ ANUNȚUL

homeZZ
 SALE

Teren intravila, zona Radu Negru.

130.000 €

Rate de la 2.000 lei pe luna



Julian Mustata
MUSTAȚĂ IMOBILIARE

0743 ...
Vedeți lot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Adresați notificările
pe WhatsApp

...

Vedeți harta

Specificații

Suprafață teren	1075 mp	Tip teren	Intravilan
Tip	Construcție	Tip construcție	25 m
...	...	...	...

UTILITĂȚI GENERALE

- ...
- ...
- ...

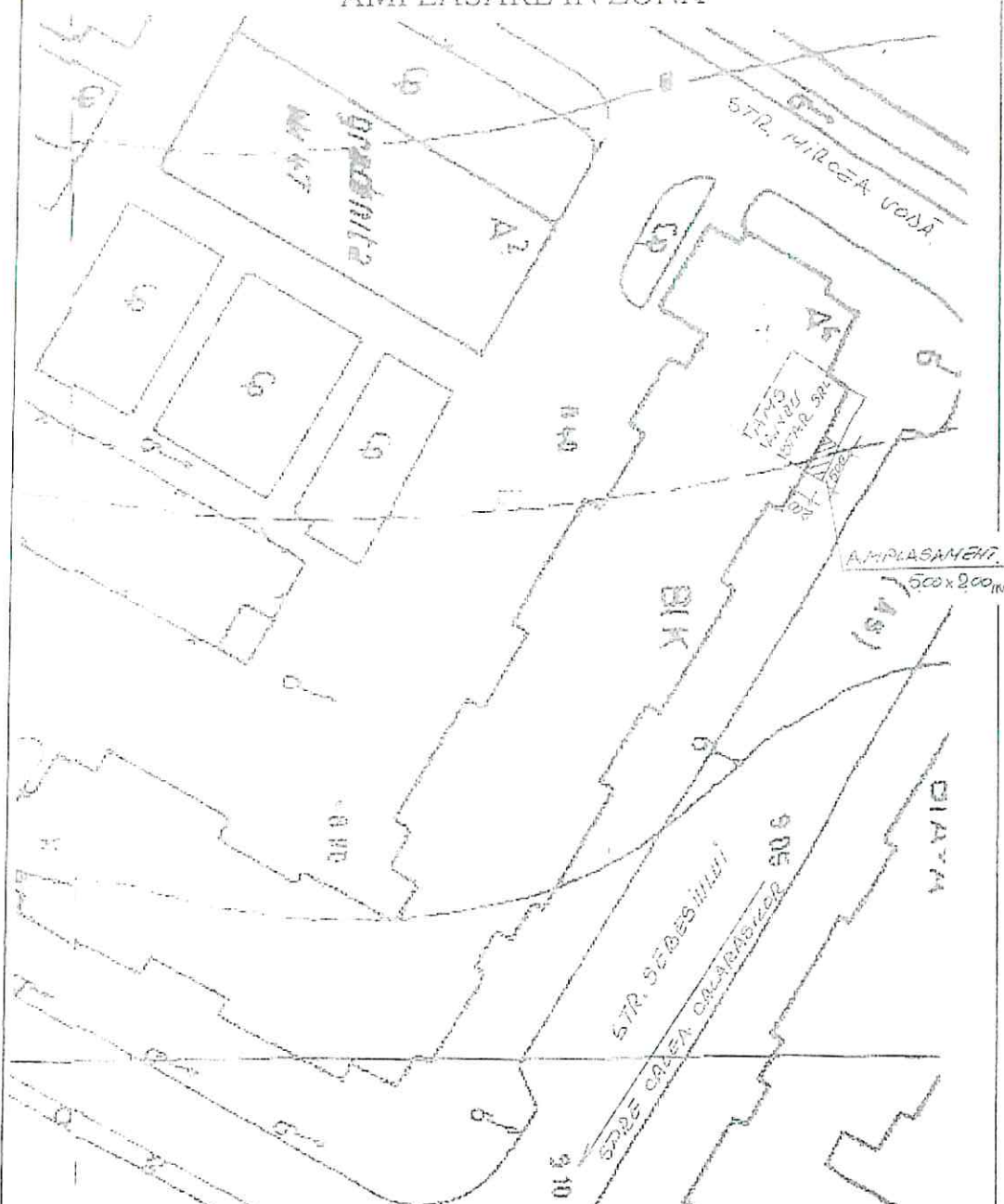
ALTE CARACTERISTICI

...

COMISION

...

PLAN DE SITUATIE AMPLASARE IN ZONA



OBIECTIV:

SPATIU INCHIRIERE PENTRU EXPUNERE
LEGUME-FRUCTE, AMPLASAT PE DOMENIUL
PUBLIC- PLATFORMA EXISTENTA DIN BETON
S= 10,00 mp

BENEFICIAR: AMS ANDU STAR S.R.L. BRAILA

AMPLASAMENT: JUD. BRAILA, MUNICIPIU BRAILA, STR. SEBESULUI,
NR.1, BLK, PARTER- SPATIU COMERCIAL 0.2

PROIECTANT: S.C. DETALII PROIECTARE S.R.L. BRAILA
SING. RADU COSTEL

PLAN DE SITUATIE

Scara : 1.200

teren in suprafata de 10 mp in mun. Braila
str. Sebesului nr. 1 Bloc K adiacent spatului comercial
insusit in CF 71994-C1-U23 +CF 81874

Str. Sebesutai

71994

050049

350.47

7:52:01

ieren Bloc



DATA 01112023



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71994 Brăila

Nr. cerșe 114372
Zica 10
Luna 11
Anul 2025

Cod unic
100196941983



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:61
Nr. cadastral vechi:99

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str SEBESULUI, Nr. 1, ans Radu Negru

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71994	2,094	Construcția C1 înscrisă în CF 71994-C1; construcția C1 în CF 71994-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
123 / 16/07/1999		
Proces Verbal, nr. 0 emis de OJCGC BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 191034/209400	A1 / B.7, B.11
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 61) - asupra terenului in S indiviza de 1910,34 mp	
27062 / 24/04/2014		
Act Administrativ nr. referat nr.27062, din 24/04/2014 emis de OCPI BRAILA;		
B2	se noteaza documentatia cadastrala avizata sub nr.27062/24.04.2014 de Ocpi Braila avand ca obiect repositionare imobil	A1
25438 / 21/03/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. M858, din 23/02/2007 emis de Tribunalul Braila;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- in seria rangului incheierii nr. 29990 din 10.08.2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1957/209400	A1
	1) METEX BIG SA	
	OBSERVATII: asupra terenului in S indiviza de 19,57 mp aferent spatiului inscris in CF 71994-C1-U27/Braila	
4991 / 22/01/2020		
Act Administrativ nr. ordin nr.37, din 31/01/2019 emis de PREFECTURA JUD BRAILA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2044/209400	A1
	1) MOROIANU ANGHEL	
	2) MOROIANU NELA, -soti	
	OBSERVATII: asupra terenului in S indiviza de 20,44 mp aferent apartamentului nr.75 inscris in CF 71994-C1-U22/Braila	
27107 / 13/05/2020		
Act Notarial nr. 1074, din 08/05/2020 emis de Polihovici Daniela, act notarial nr 1123 din 04.04.2019, emis de Pana Cosmin;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1957/209400	A1
	1) MÎNDRILĂ ANGHELUȚĂ	
	2) MÎNDRILĂ NICOLEȚA, soti	
	OBSERVATII: asupra terenului in S indiviza de 19,57 mp aferent spatiului inscris in CF 71994-C1-U27/Braila	
101333 / 17/11/2021		
Act Notarial nr. 851, din 21/05/2014 emis de BIN PETCU SIMONA CARMEN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului incheierii nr. 33701/23.05.2014, dobandit prin Conventie, cota actuala 1675/209400	A1
	1) SMEU CONSTANTIN	
	2) SMEU IONICA, -soti	

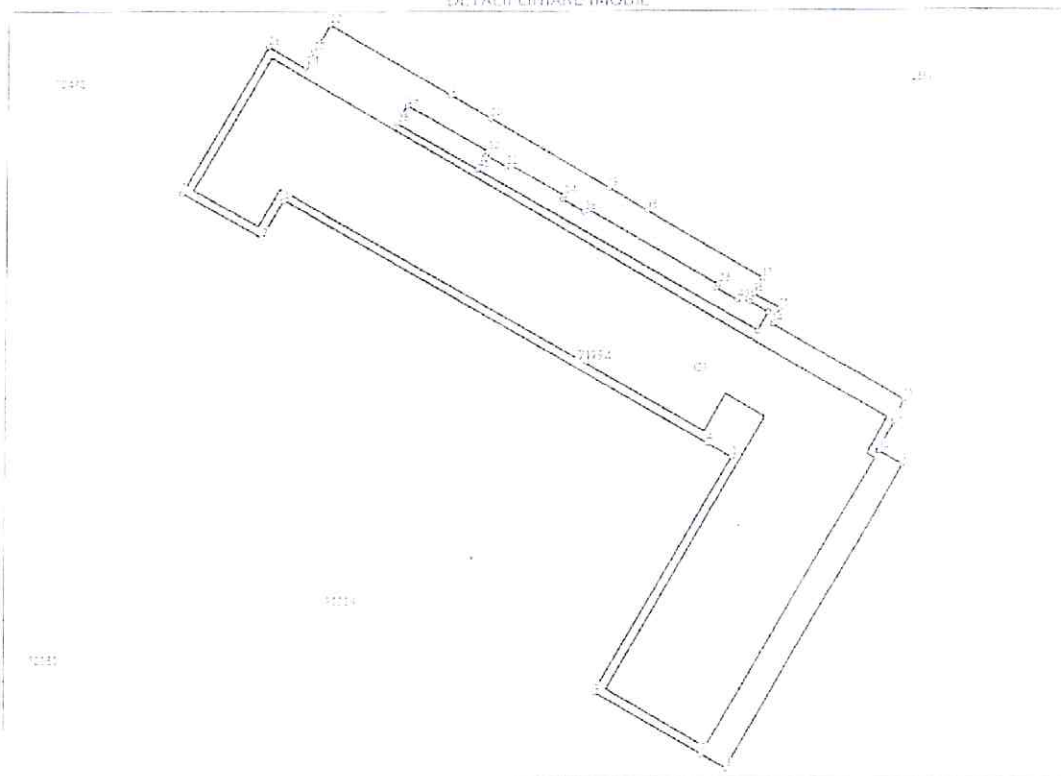
Carte Funciară Nr. 71994 Comuna Drășanul Mic, județul Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
71994	2.094	construcția C1 în CF 71994-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații, Referințe
1	curți construcții	DA	2.094	-	-	-	

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	10.548	2	3	4.982	3	4	56.412
4	5	3.235	5	6	31.347	6	7	14.387
7	8	3.301	8	9	40.415	9	10	3.136
10	11	0.15	11	12	3.908	12	13	2.746
13	14	17.502	14	15	1.949	15	16	3.479
16	17	2.034	17	18	15.584	18	19	5.219
19	20	15.915	20	21	5.317	21	22	16.148