ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 210

din 27.04.2026

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 și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 73706/21.04.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcţiei Juridic Contencios Administraţie Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 72294/21.04.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 76772/24.04.2026 și nr. 76777/24.04.2026;

Prin raportare la prevederile cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, 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) şi art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, precum și ale 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 și nr. H.C.L.M. Brăila nr. 87/27.02.2026;

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

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 și completările ulterioare, după cum urmează:

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 7,43 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Cartier Viziru I, Aleea Metalurgiei nr. 2, bloc 14, sc. 3, ap. 42, parter, proprietatea pentru construire și extindere balcon pe domeniul public fără autorizație de construire, conform extrasului de Carte Funciară nr. 90840.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 97/27.02.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***1,32 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare, prevăzut în ***anexa nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

2. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 20,2 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Roșiorilor nr. 15, bloc A29, scara 3, ap. 41, parter, proprietatea
pentru intrare în legalitate – construire și închidere balcon, edificat în baza A.C. nr. 1211/20.10.2008, fără respectarea prevederilor acesteia, conform certificatului de urbanism nr. 648/06.06.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 4 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 97/27.02.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 3***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***1,97 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare, prevăzut în ***anexa nr. 4***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

3. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 1,3 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Cartier Obor, str. Anton Pann nr. 6, bloc G2, scara 2, ap. 22, parter, proprietatea , pentru construire și închidere balcon - intrare în legalitate - nerespectare dimensiuni la A.C. nr. 450/30.06.1997, conform certificatului de urbanism nr. 1036/10.09.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 5 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 97/27.02.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 5***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***1,87 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare, prevăzut în ***anexa nr. 6***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

4. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafaţă de 5,00 mp, ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Roșiorilor nr. 11, bloc A35, scara 1, ap. 3, parter, proprietatea ,
pentru intrare în legalitate – construire balcon cu nerespectarea A.C. nr. 3802/12.11.2001 și desființare acces exterior, platformă și scări, conform certificatului de urbanism nr. 805/08.07.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 152/26.03.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform ***anexei nr. 7***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul închirierii se stabileşte în cuantum de ***1,97 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare, prevăzut în ***anexa nr. 4***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DANIEL TUDOSE

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 BRĂILA-MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

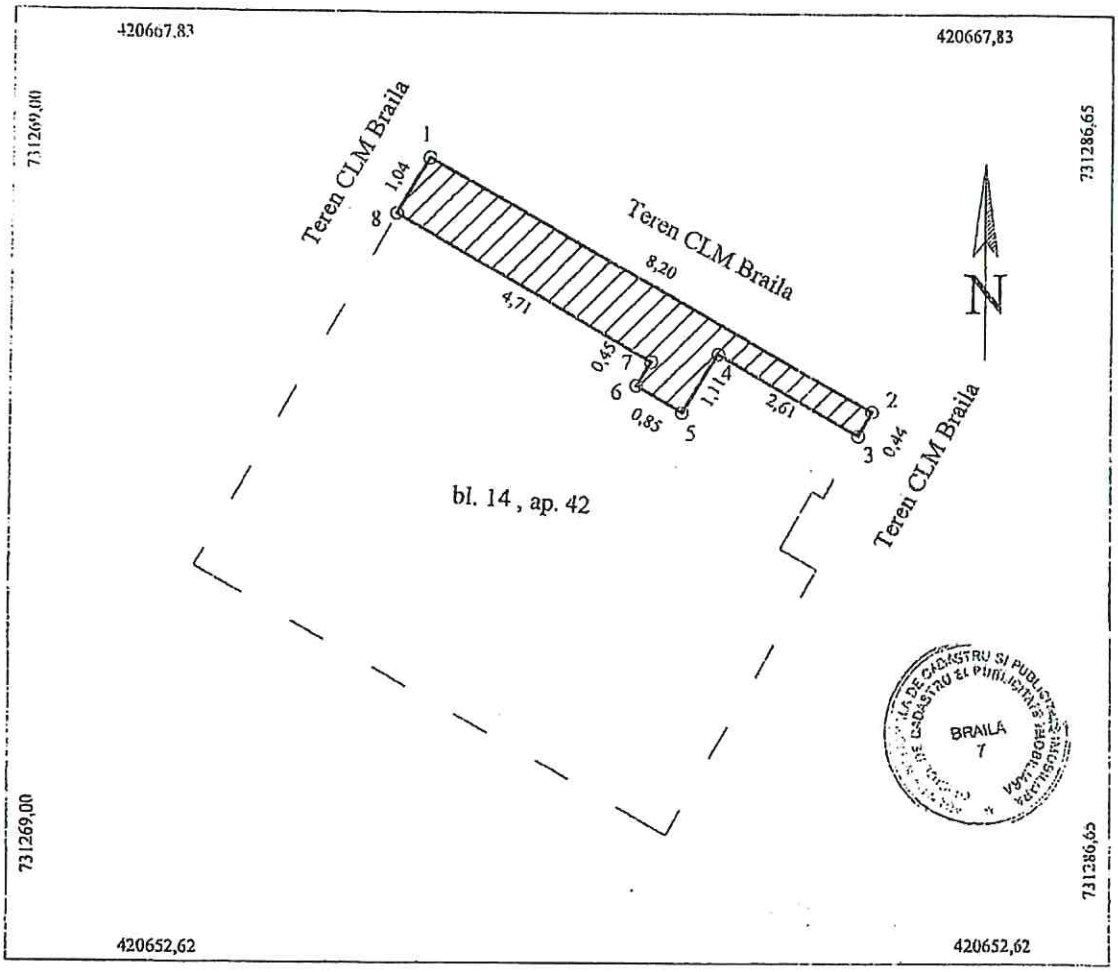
ANEXA NR 1
LA HCLM NR 210/27.04.2026

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
98840	7mp	Mun. BRAILA, cart. Viziru I, al. Metalurgiei
		nr 2. bl. 14, sc. 3. ap. 42, parter.
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 48855 Data 27. IUN. 2017



A. Date referitoare la teren				
Nr parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentiuni
1	TDI	Cc	7	1-2-3-4-5-6-7-8 constructie Nota: teren domeniu public aferent ext. balcon (S.construita balcon=17.41mp din care 9.98 pe teren af. bloc si 7.43 pe teren dom. public)
TOTAL			7	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total				

Suprafata masurata = 7mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data:10.03.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului pe baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI

ROMANIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRAILA - MUN. BRAILA

ANEXA NR 2,
LA HCLM NR. 210/27.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Municipiul Brăila, Cartier Viziru I, Aleea Metalurgiei, nr.2, bl.14, sc.3, teren adiacent ap.42, 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, Cartier Viziru I, Aleea Metalurgiei, nr.2, bl.14, sc.3, teren adiacent ap.42, 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	70
Data evaluarii	16.03.2026
Data raportului	16.03.2026
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** **"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ [illegible] ▪ NCP 90840
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = *5.0949* 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

16.03.2026

SEMNATURA,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMANIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEŢUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

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

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

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

DATA

16.03.2026

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

<table>
<tr><td>A.</td><td>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI</td><td>
<table>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2026</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2026</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr>
</table>
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
</td></tr>
<tr><td>B.</td><td>IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI</td><td>
Client: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
</td></tr>
<tr><td>C.</td><td>SCOPUL EVALUARII</td><td>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</td></tr>
<tr><td>D.</td><td>TIPUL VALORII</td><td>
Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u>.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piata este definita astfel:
„(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":
"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".
</td></tr>
<tr><td>E.</td><td>DATA EVALUARII</td><td>
<table>
<tr><td>Data evaluarii</td><td>16.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data raportului</td><td>16.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data inspectiei</td><td>16.03.2026</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>F.</td><td>DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU</td><td>Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării.</td></tr>
</table>

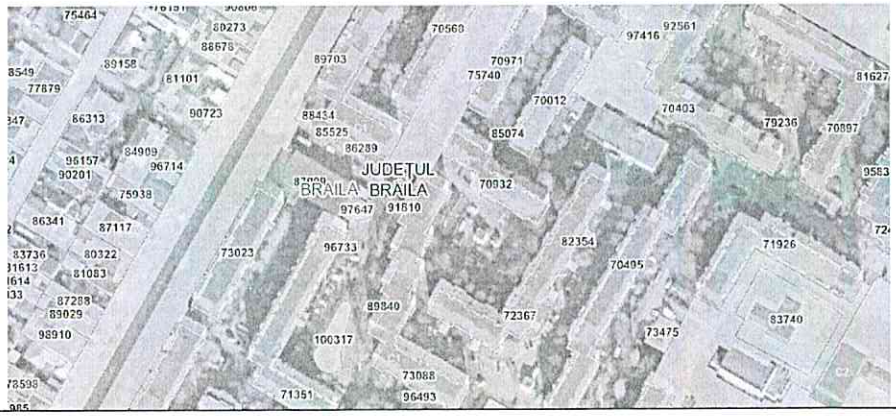
	EFECTUAREA EVALUARII	Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:** - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale clădirii. - Suprafaţele construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate - Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	***IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE***	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; -Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. **Ipoteze speciale :** - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 ***Standardele de evaluare SEV***, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐☐**SEV 100** – *Cadrul general (IVS – Cadru general)* ☐☐**SEV 101** – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)* ☐☐**SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* ☐☐**SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* ☐☐**SEV 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 proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona Aleea Metalurgiei

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Aleea Metalurgiei ▪ 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 ▪ Unităţi 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 in zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă in zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări şi 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 Municipiuui Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid şi 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 7.43mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona Aleea Metalurgiei ▪
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat in proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIEŢEI (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 piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor 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 utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**
SUPRAFATA(MP)	7.43	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, Cartier Viziru I, Aleea Metalurgiei, nr.2, bl.14, sc.3, teren adiacent ap.42, jud. Braila	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
SUPRAFATA(MP)	7.43	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)	7.43	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%
Cuantum 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
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	109.04
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	*Municipiul Brăila, Cartier Viziru I, Aleea*	*Mun Braila, zona Radu Negru*	*Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului*	*Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului*
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	-28.58%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	-31.16
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		71.10	77.88	77.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	7.43	570	520	1073
Cuantum ajustare(%)		9.54%	9.54%	9.54%
Cuantum ajustare(euro/mp)		6.78	7.43	7.43
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		9.54%	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				
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum 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		579.54 EURO	

Conf GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic , juridic si economic de prop. Imob subiect si asupra car
s-aau 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 redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

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
Agenție
751 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

Brăila, Brăila

570 m²

45 000 €

Salvează

Contact

Prosensations Jobs S.R.L. Arată toate anunțurile

Brăila, Brăila

79 €/m²

Propune un preț

Trimite mesajul

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Raportează

Rata estimată: 1.110 RON /luna

Avans: 33.413 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Publicitate

Publicitate

KIWI K FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SĂ ÎMPRUMUT 187425 Lei

VOI PLĂTI ÎMPRUMUTUL ÎN 360 Luni

Prezentare generală

Suprafață utilă	570 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

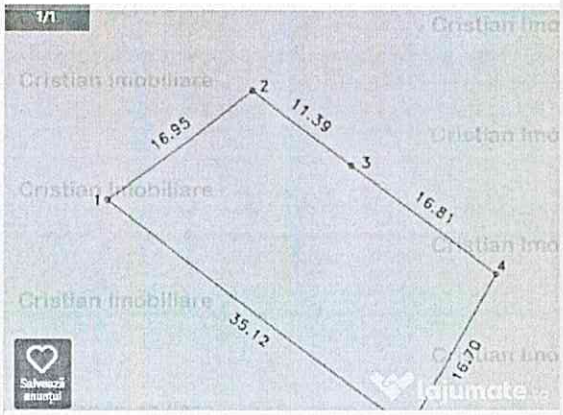
Teren in suprafeța de 570mp, îngrădit, cu utilități și o locuință demolabilă, aflat în cartierul Radu Negru. Terenul are deschidere de 14m, vecini buni, îngrădit, la stradă asfaltate, are apă curentă și curent electric funcționale. Pentru detalii vă invităm la sediul agenției imobiliare. Preț 45000 Euro. Agenția Prosper Invest

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**

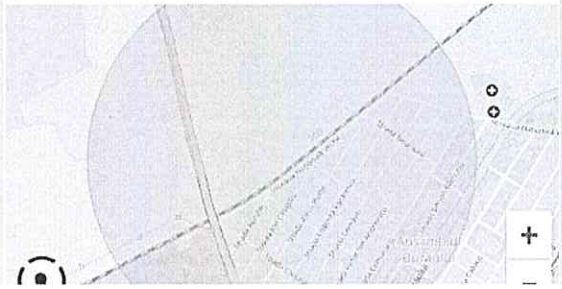
ebay

Teren intravilan de constructii, zona Radu Negru - Buzaului,
*St - 520 mp, deschidere - 16 m
*2 deschideri de 16 m
*Utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric

ID 13642
&11

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Localizare anunț



Cristi
COMPANIE
07xx - AFIȘEAZĂ
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

homeZZ
SALE

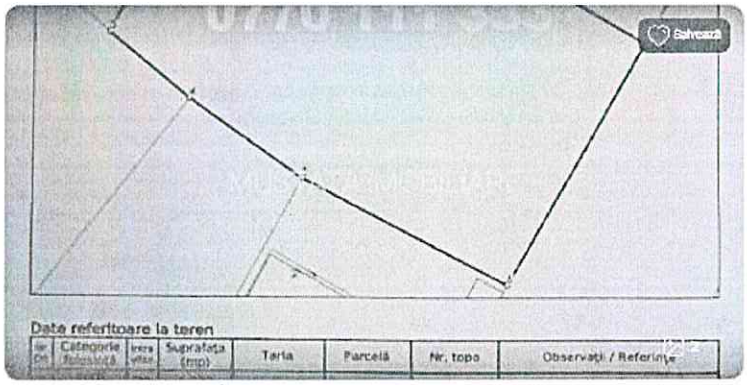
Teren intravila, zona Radu Negru.

Radu Negru, Brăila - Vezi Harta

121,56 €/mp

130.000 €

Rata de la 2.882 RON/luna simulează credit



MUSTAȚĂ IMOBILIARE

Raportează anunțul

Vezi Harta

Iulian Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 ... Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Activează notificările pentru a fi la curent cu orice modificare a acestui anunț.

Activează

Specificații

ID anunț: XXXFSSDH

Actualizat la: 22.01.2025

Suprafață teren	1073 mp	Clasificare teren	Intravilan
Tip teren	Construcții	Front stradal	25 m
		Nr. fronturi stradale	1

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

COMISION

0%

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

ANCPI

Nr. cerere	11436
Ziua	10
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200358704

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90840 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Cartier Viziru I, Al METALURGIEI, Nr. 2, Bl. 14, Sc. 3, Et. parter, Ap. 42

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	90840	7	Teren imprejmuit; teren domeniu public af. ext. balcon(S.constr. balcon 17.41mp din care 9.98mp pe teren af. bloc si 7.43 pe teren dom. public)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
45854 / 27/06/2017		
Act Administrativ nr. 21536, din 31/05/2017 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. HCLM NR 325, din 30/09/2011 emis de CLM BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea HG, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BRAILA, DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

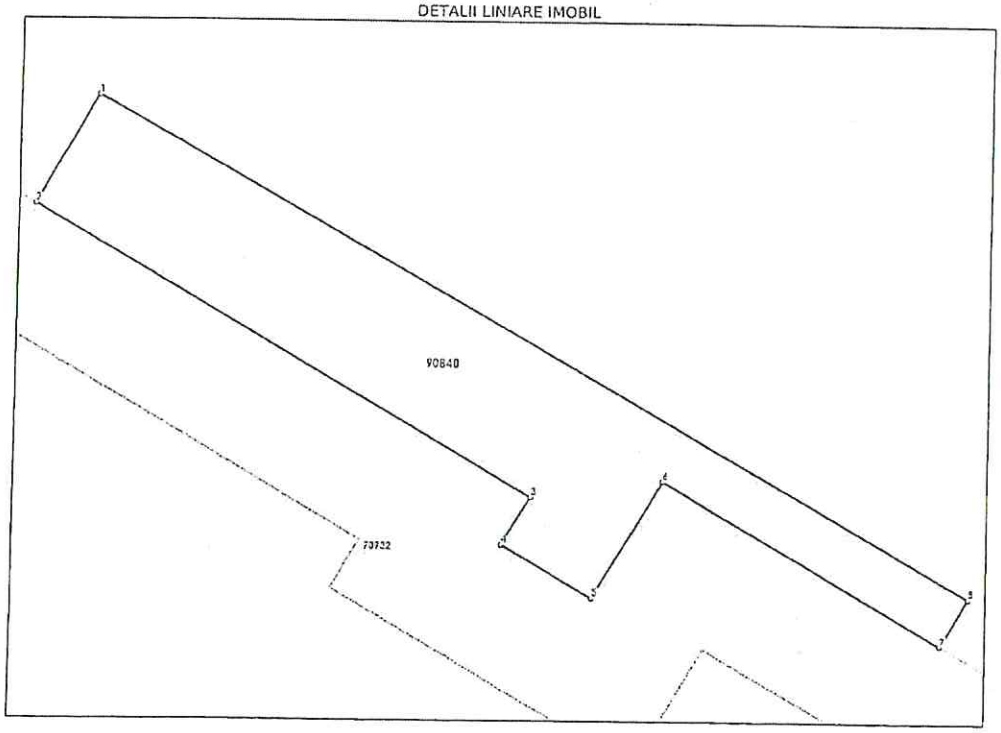
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
90840	7	teren domeniu public af. ext. balcon(S.constr. balcon 17.41mp din care 9.98mp pe teren af. bloc si 7.43 pe teren dom. public)

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7	-	-	-	teren domeniu public af. ext. balcon(S. constr. balcon 17.41mp din care 9.98 mp pe teren af. bloc si 7.43 pe teren dom. public)

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	1.038
2	3	4.715
3	4	0.449
4	5	0.855
5	6	1.106

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	2.614
7	8	0.444
8	1	8.2

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/02/2026, 10:43

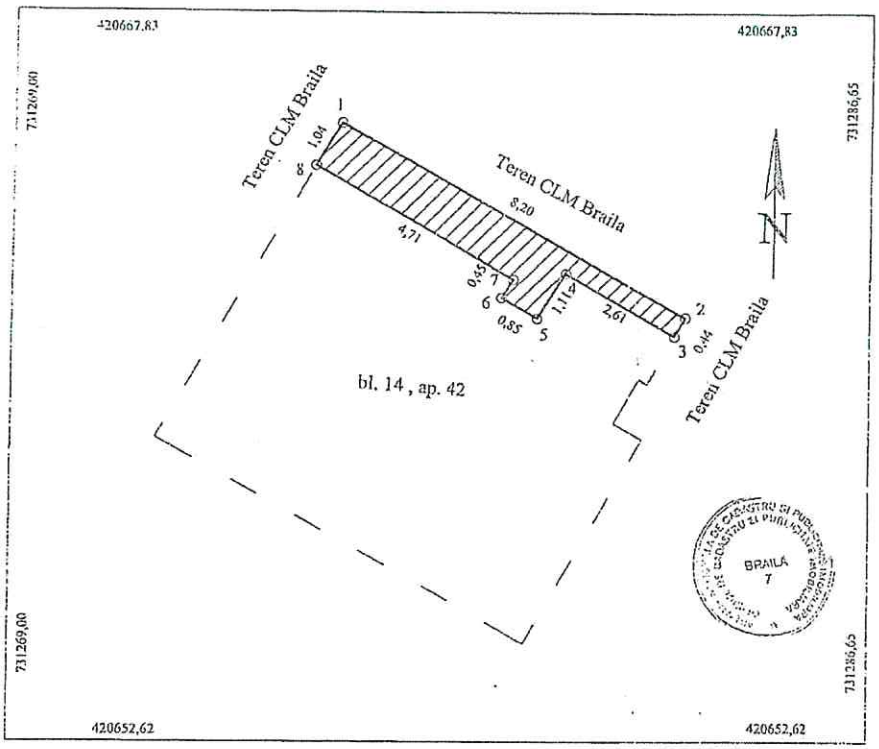
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
7840	7mp	Mun. BRAILA, cart. Viziru I, nl. Metalurgiei
		nr 2, bl. 14, sc. 3, ap. 42, parter.
Carte Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 45855 Data 27. IUN. 2017



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentiuni
1	TDI	Cc	7	1-2-3-4-5-6-7-8 constructie Nota: teren domeniu public aferent ext. balcon (S.construita balcon=17.41mp din care 9.98 pe teren af. bloc si 7.43 pe teren dom. public)
TOTAL			7	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total				

Suprafata inscrisa = 7mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data:10.03.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului pe baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI

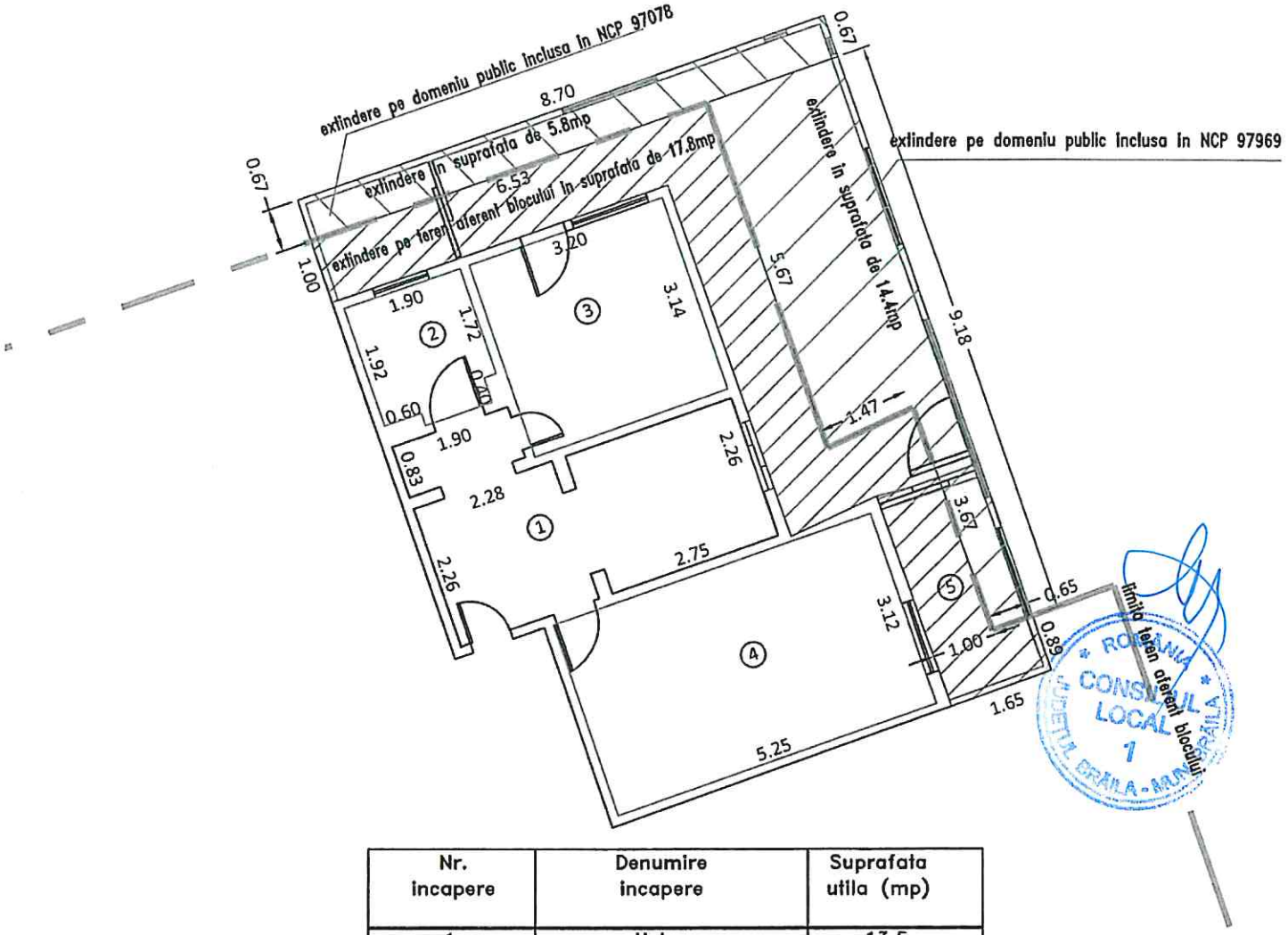
ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 210/17.04.2026

Releveu apartament

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
70201		Mun. Braila, str. Rosiorilor nr.15, bl. A29, Sc.3, Parter, Ap.41

Cartea Funciara colectiva nr.	70201-C1	UAT	Braila
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	70201-C1-U33



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	13.5
2	Baie	3.8
3	Dormitor	10.0
4	Sufragerie	16.3
	Suprafata utila: 43.6	
5	Balcon	35.9
	Suprafata totala: 79.5	

Suprafata construita extindere, 38.2mp, din care: 17.8mp pe teren aferent blocului si 20.4mp pe teren domeniu public

Nota: din cei 20.2mp extindere pe domeniul public, 5,8mp fac parte din NCP 97078 iar 14.4mp fac parte din NCP 97969.

Teren in folosinta in cota de 1,76% din terenul aferent blocului.

Executant,	Data
SC INFOTOP SRL Braila SERIA: Cat. 1, Seria RO-B-J, nr. 2816	01/04/2025
Receptionat,	Data

ANEXA NR 4
LA HCLM NR. 210/27.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

ADRESA	NR CADASTRAL
Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr.11, bl. A35, sc.1 parter, teren adiacent ap. 3, jud. Braila	97969
Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr.15, bl. A29, sc.3 parter, parcela 1 si parcela 2, teren aferent ap. 1, jud. Braila	97969/97078

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

<table>
<tr><td>Tipul proprietatii</td><td>Proprietate imobiliara – TEREN</td></tr>
<tr><td>Localizare</td><td>
<table>
<tr><th>ADRESA</th><th>NR CADASTRAL</th></tr>
<tr><td>Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr.11, bl. A35, sc.1 parter, teren adiacent ap. 3, jud. Braila</td><td>97969</td></tr>
<tr><td>Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr.15, bl. A29, sc.3 parter, parcela 1 si parcela 2, teren aferent ap. 1, jud. Braila</td><td>97969/97078</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Scopul evaluarii</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Dreptul evaluat</td><td>intregul drept de proprietate</td></tr>
<tr><td>Proprietar</td><td>MUNICIPIUL BRAILA</td></tr>
<tr><td>Evaluator</td><td>Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782
Trocan Cornel - leg.16781</td></tr>
<tr><td>Beneficiar</td><td>MUNICIPIUL BRAILA</td></tr>
<tr><td>Nr. raport</td><td>72</td></tr>
<tr><td>Data evaluarii</td><td>19.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data raportului</td><td>19.03.2026</td></tr>
<tr><td>Tipul valorii estimate</td><td>(„Valorea de piaţă” aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”:
“Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere”.</td></tr>
<tr><td>Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară</td><td>Proprietar MUNICIPIUL BRAILA
▪
▪ NCP 97969
▪ NCP 97969/97078</td></tr>
<tr><td>Dreptul de proprietate evaluat</td><td>▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate
▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate.
▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini</td></tr>
<tr><td>Curs valutar</td><td>1 euro = 5.0959 lei</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	116.00	591.12
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.64	23.64
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.39	1.97

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

DATA

19.03.2026

SEMNATURA,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 MUNICIPIUL BRĂILA-MUN. BRĂILA

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

DATA

19.03.2026

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

<table>
<tr><td>A.</td><td>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI</td><td>
<table>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2026</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2026</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr>
</table>
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
</td></tr>
<tr><td>B.</td><td>IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI</td><td>
Client: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
</td></tr>
<tr><td>C.</td><td>SCOPUL EVALUARII</td><td>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</td></tr>
<tr><td>D.</td><td>TIPUL VALORII</td><td>
Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u>.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piata este definita astfel:
„(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":
"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".
</td></tr>
<tr><td>E.</td><td>DATA EVALUARII</td><td>
<table>
<tr><td>Data evaluarii</td><td>19.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data raportului</td><td>19.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data inspectiei</td><td>19.03.2026</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>F.</td><td>DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU</td><td>Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării.</td></tr>
</table>

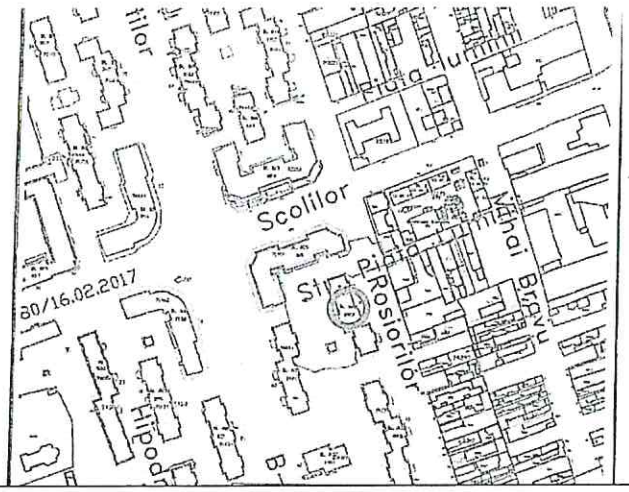
	EFECTUAREA EVALUARII	Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client**: - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale clădirii. - Suprafaţele construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate - Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	***IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE***	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi 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 asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale şi încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ 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 referinţă ai evaluării (IVS 101)* ☐☐**SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* ☐☐**SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* ☐☐**SEV 230** – *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)* ***Ghidurile de evaluare (GEV)**, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:* ☐☐**GEV 630** – *Evaluarea bunurilor immobile*
K.	***DESCRIEREA RAPORTULUI***	În conformitate cu activităţile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediţia 2025 şi conform cerinţelor de raportare cuprinde mai multe capitole şi anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referinţă ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii şi anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Rosiorilor

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ str. Rosiorilor ▪ ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea reţelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere ▪ Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbana de energie electrică: existentă in zona ▪ Reţea urbana de apă: existentă in zona ▪ Reţea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Reţea urbana de gaze: existentă in zona ▪ Reţea urbana de canalizare: existentă in zona ▪ Reţea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări şi reţele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)	SUPRAFATA TEREN (MP)
Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr.11, bl. A35, sc.1 parter, teren adiacent ap. 3, jud. Braila	97969		5
Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr.15, bl. A29, sc.3 parter, parcela 1 si parcela 2, teren aferent ap. 1, jud. Braila	97969/97078		20.2

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona str. Rosiorilor ▪
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat in proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIEŢEI (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 piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor 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 utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata 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	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
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Mun. Braila, str. Rosiorilor	Mun Braila,zona centrala/Scolilor	Mun Braila,zona centrala	Mun Braila,zona centrala/Obor	Mun Braila,zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	1	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	477	374	210	292
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		7.02	11.00	5.95	8.39
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		133.44	209.00	113.05	159.42
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)		133.44	209.00	113.05	159.42
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)		133.44	209.00	113.05	159.42
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)		133.44	209.00	113.05	159.42
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)		133.44	209.00	113.05	159.42
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)		133.44	209.00	113.05	159.42
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	*Mun. Braila, str. Rosiorilor*	*Mun Braila,zona centrala/Scolilor*	*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	-75.56	20.39	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	133.44	133.44	159.42
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	1	477	374	210	292
Cuantum ajustare(%)		-12.83%	-12.83%	-19.47%	-12.83%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-17.12	-17.12	-25.98	-20.45
DESTINATIA(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%	-19.47%	-12.83%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-17.12	-17.12	-25.98	-20.45
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		**116.32**	**116.32**	**107.46**	**138.96**
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		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)		116.32	116.32	107.46	138.96
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-17.12	-58.44	46.37	-20.45
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-12.83%	-23.32%	37.50%	-12.83%
NUMAR AJUSTARI		1	2	2	1
VALOAREA DE PIATA	**116 EURO/MP**		**116 EURO**		

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

AJUSTARI:

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

AJUSTARI SUPRAFATA:(COMP3-COMP4)COMP3

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	116.00	591.12
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.64	23.64
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.39	1.97

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

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

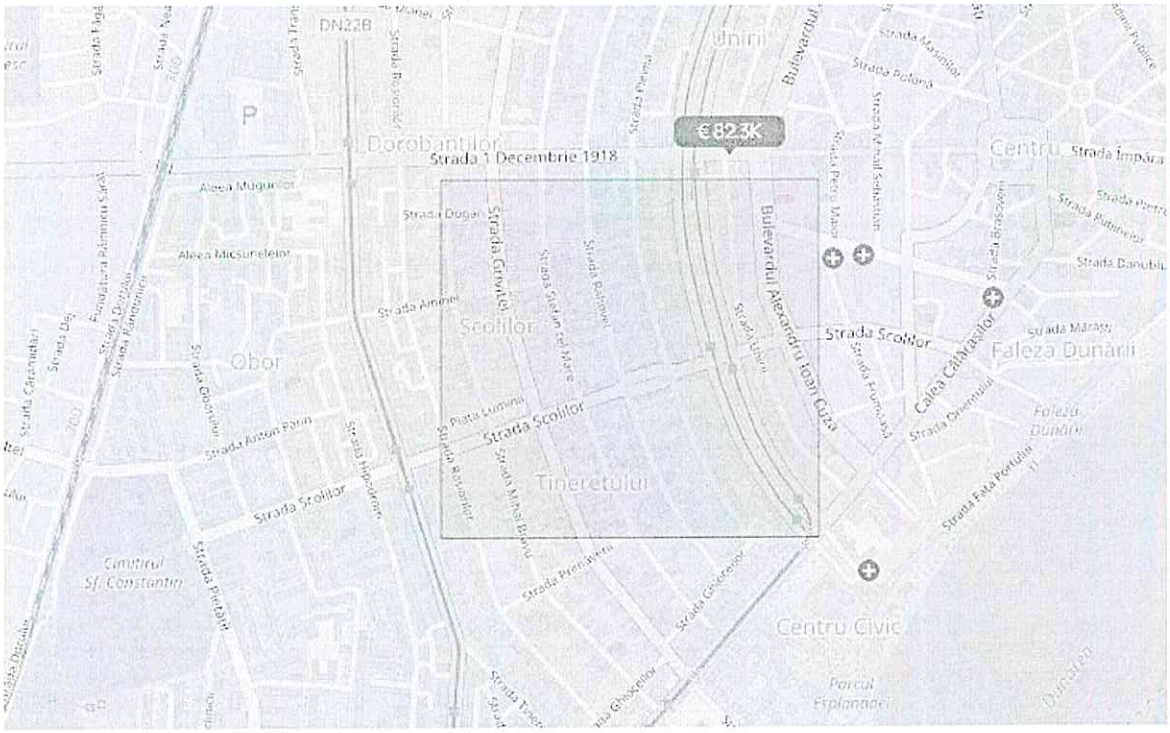
	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	116.00	591.12
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.64	23.64
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.39	1.97

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

ANEXE

Descriere

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.


€823K
Strada 1 Decembrie 1918
Strada Scolilor
Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Dorobanților
Scolilor
Tineretului
Obor
Centru
Faleza Dunării
Centru Civic
Cimitirul Sf. Constantin
Parcul Esplanadei
Calea Călărașilor
Strada Doagei
Strada Aininei
Strada Anton Pann
Strada Hipodromului
Strada Mihai Bravu
Strada Primăverii
Strada Gheorghe
Strada Fata Portului
Strada Mărăști
Strada Împăra
Strada Danubiu
Strada Portului
Strada Poștală
Strada Mărășești
Strada Ovidiu
Strada Brăgoveni
Strada Fluviului
Strada Piața Unirii
Strada Roșiorilor
Strada Stelian Tel Mare
Strada Rubinei
Strada Lubeni
Strada Grivița
Strada Dej
Strada Cazarmelor
Strada Cetății
Strada Ștefan cel Mare
Strada Pietrei
Strada Pescarilor
Strada Ghioceilor
Aleea Mugurilor
Aleea Mucenicelor
Unirii
DN22B
P

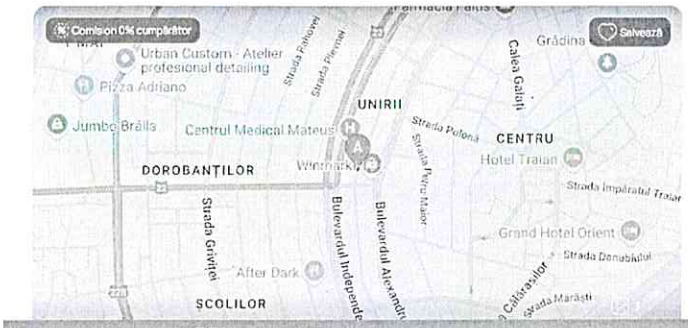
Teren de vanzare in Braila

Centru, Brăila - Vezi Harta

220 €/mp

82.280 €

Rate de la 1.824 RON/lună simulează credit



PARASCHIV GETA
Proprietar

0722 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

imobiliare.ro

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €
Centru, Brăila - Vezi Harta

Salvează 0722 ... ...
Vezi tot numărul

pentru a ține curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

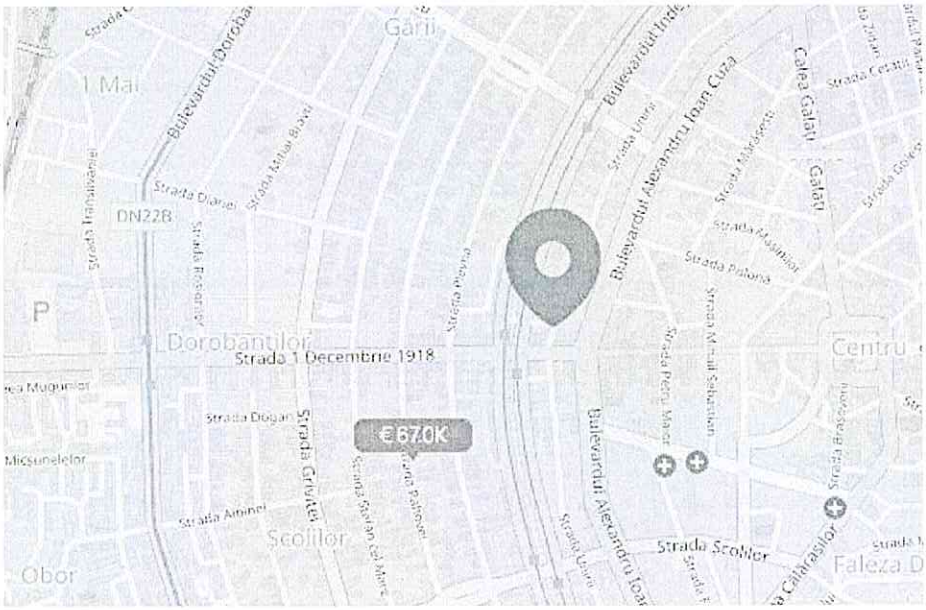
Activează Notificările

Descriere

374 mp de teren asezat pe colt cu dubla deschidere

Specificații

ID anunț: XVAQ034NT			Actualizat la: 24.04.2025
Suprafață teren:	374 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	45 m


1 Mai
Bulevardul Dorobanți
Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Calea Galați
Galați
Strada Unirii
Strada Mihai Bravu
Strada Dionisie Lupu
DN22B
Strada Transilvaniei
Strada Polonă
Strada Plevnei
Strada Mărășești
Strada Polonă
Dorobanților
Strada 1 Decembrie 1918
Centru
Strada Doganului
Strada Griviței
Strada Scolilor
Strada Arhimede
Strada Ștefan cel Mare
Strada Pictor Nicolae Grigorescu
Strada Pictor Ion Theodorescu-Sion
Strada Pictor Ștefan Luchian
Strada Pictor Nicolae Tonitza
Strada Pictor Arthur Verona
Strada Pictor Ștefan Dimitrescu
Strada Pictor Ion Andreescu
Strada Pictor Ion Negulici
Strada Pictor Ion Țuculescu
Strada Pictor Ștefan Câlția
Strada Pictor Ștefan Constantinescu
Strada Pictor Ștefan Popescu
Strada Pictor Ștefan Roll
Strada Pictor Ștefan Vasilescu
Strada Pictor Ștefan Velescu
Strada Pictor Ștefan Zamfirescu
Strada Pictor Ștefan Zeletin
Strada Pictor Ștefan Zorzor
Strada Pictor Ștefan Zweig
Strada Pictor Ștefan Zwicky
Strada Pictor Ștefan Zwirner
Strada Pictor Ștefan Zwolinski
Strada Pictor Ștefan Zwolinski
Strada Pictor Ștefan Zwolinski

Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

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

Sesizează o problemă

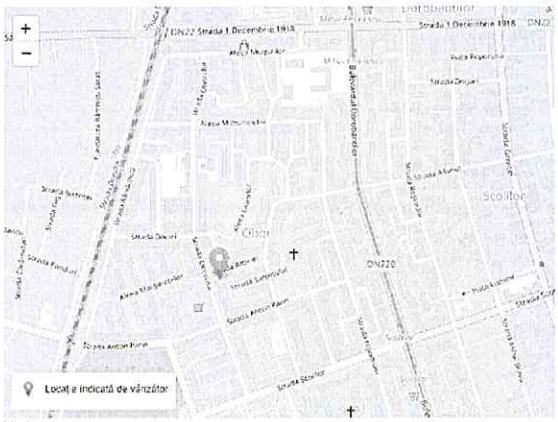
Detalii

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 zi CRS4698 iD 19445 amp;02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Hartă



Vezi harta

Salvează Distribuie

24.990 €

Contacteaza vanzatorul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 14.04.2025 Actualizat pe: 01.05.2025

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Acum o săptămână

67.000 EUR

1/1

Salvează anunțul

Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**477**
Front stradal (metri)	**9**	Utilități	**Nu**

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

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Localizare anunț

MUSTATĂ IMOBILIARE

Florin Mustata

COMPANIE

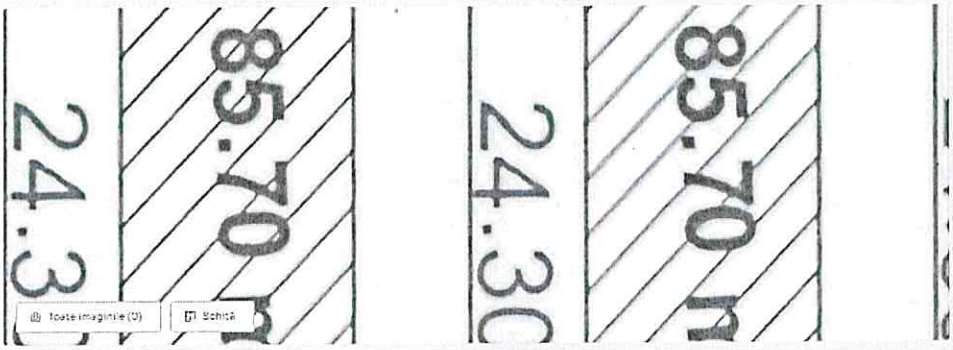
07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (0) Schiță

Teren zona Bariera , sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Publicitate

Teren de vânzare

292m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	
Suprafață utilă:	292 m²
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția Imobiliară Expert va propune spre cumpărare teren situat pe zona Bariera în apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren :

Sup 292,4 mp / lot

Deschidere 12 ml

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobanților nr.35 Bl.B3 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț

Mai puțin

ID: 9268563

Raportează

laurentiu

Expert imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul rețelelor de anunțuri S.C. OLX Online Services S.R.L. (OLX.ro) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

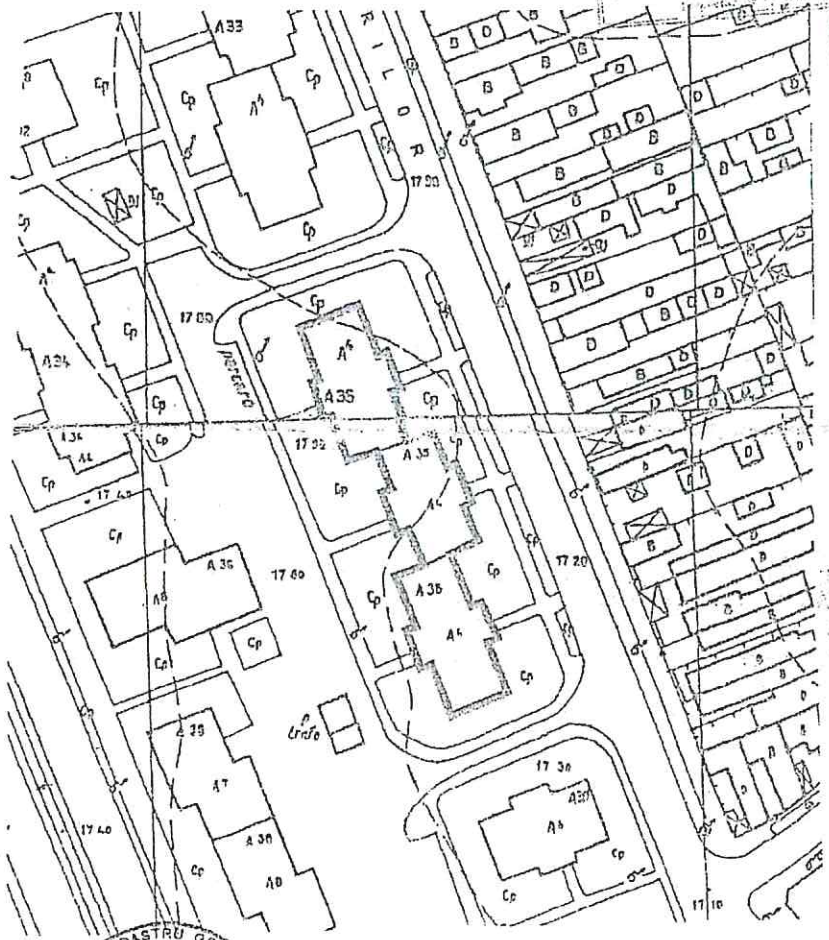
Containere de Locuit

Publicitate

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL
(intravilan)

Judetul: Braila
Teritoriul administrativ: Braila
Cod SIRUTA: 42682
Adresa : Strada Rosiorilor nr. 14, Bl. A35, Sc. 1, parter, Ap. 3.
Nr. cadastral:

ONCGC
OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE BRAILA
Nr. [illegible] 3813 data 8.05.2001
VERIFICAT SI RECEPTIONAT:



CERTIFICAT AUTORIZARE Nr.23 B,C MOCANU METIN COSMIN
OFICIUL NATIONAL DE CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE ROMANIA

Executant : ing. METIN COSMIN MOCANU

Data: 30. 05. 2001

Nr. cerere 1742
Ziua 14
Luna 01
Anul 2026
Cod verificare
100199369289

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 97969 Brăila

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str ROSIORI, tronson 3 intre str. 1Decembrie 1918 si NCP 73712

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	97969	30.919	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
71388 / 12/07/2022		
Act Administrativ nr. 18000, din 09/06/2022 emis de PRIMARIA MUN BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 223, din 28/04/2022 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL BRAILA**, domeniu public	A1
1677 / 12/01/2023		
Act Administrativ nr. 743, din 05/01/2023 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
B2	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect subparcelare	A1
32544 / 08/05/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 745, din 27/12/2022 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale -indreptare eroare materiala	A1
106521 / 12/12/2023		
Act Administrativ nr. 223, din 28/04/2022 emis de PRIMARIA BRAILA+ Anexă; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA+ Anexă; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BRAILA + Anexă; Act Administrativ nr. 151209, din 11/10/2023 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B4	se notează actualizare informaţii tehnice / subparcelare	A1
13506 / 21/02/2024		
Act Administrativ nr. 22, din 30/01/2024 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. 25428, din 09/02/2024 emis de Primaria mun Braila;		
B5	se notează actualizarea informaţiilor tehnice / subparcelare imobil	A1
35209 / 12/04/2024		
Act Administrativ nr. 29476, din 04/03/2024 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 35209, din 12/04/2024 emis de OCPI Braila;		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale - subparcelare	A1
78560 / 26/08/2024		
Act Administrativ nr. 2, din 13/02/2024 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 22, din 30/01/2024 emis de CL. MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de CL.MUN BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CL MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 1, din 30/09/2010 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 3, din 10/04/2024 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 223, din 28/04/2022 emis de CL MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 94/32691, din 20/09/2007 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 205195, din 29/07/2024 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA;		
B7	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale-subparcelare	A1
87768 / 23/09/2024		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Act Administrativ nr. 87768, din 23/09/2024 emis de Ocpi Brăila;		
B8	se notează actualizarea informaţiilor tehnice	A1
37003 / 12/05/2025		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 405, din 25/07/2024 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA;		
B9	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) **SUPAGL BRAILA**	
	OBSERVATII: asupra subparcelei 6 in suprafata de 96 mp	
127343 / 16/12/2025		
Act Administrativ nr. 555530, din 02/12/2025 emis de Primaria Mun. Braila;		
B10	se notează actualizarea informaţiilor tehnice / subparcelare imobil	A1
1742 / 14/01/2026		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CL MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 559443, din 02/12/2025 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 745, din 27/12/2022 emis de CL MUN. BRAILA; Act Administrativ nr. 22, din 30/01/2024 emis de CL MUN.BRAILA;		
B11	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale -subparcelare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
35209 / 12/04/2024		
Act Administrativ nr. 100/50836, din 28/10/2002 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 21484, din 16/10/2018 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 9138, din 05/04/2016 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 29476, din 04/03/2024 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 26+452, din 12/07/2016 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 16285, din 15/05/2017 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 28426, din 14/06/2012 emis de MUNICIPIUL BRAILA; Act Administrativ nr. 15395, din 29/12/2008 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
C1	se noteaza contractul de inchiriere nr. 100/50836 din 28.10.2002 si actele aditionale la acesta, incheiate intre MUNICIPIUL BRAILA, in calitate de locator si DOBRESCU NICOLAE, in calitate de locatar, pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 01.07.2017	A1
	OBSERVATII: asupra subparcelei 11 in suprafata indiviza de 3 mp	

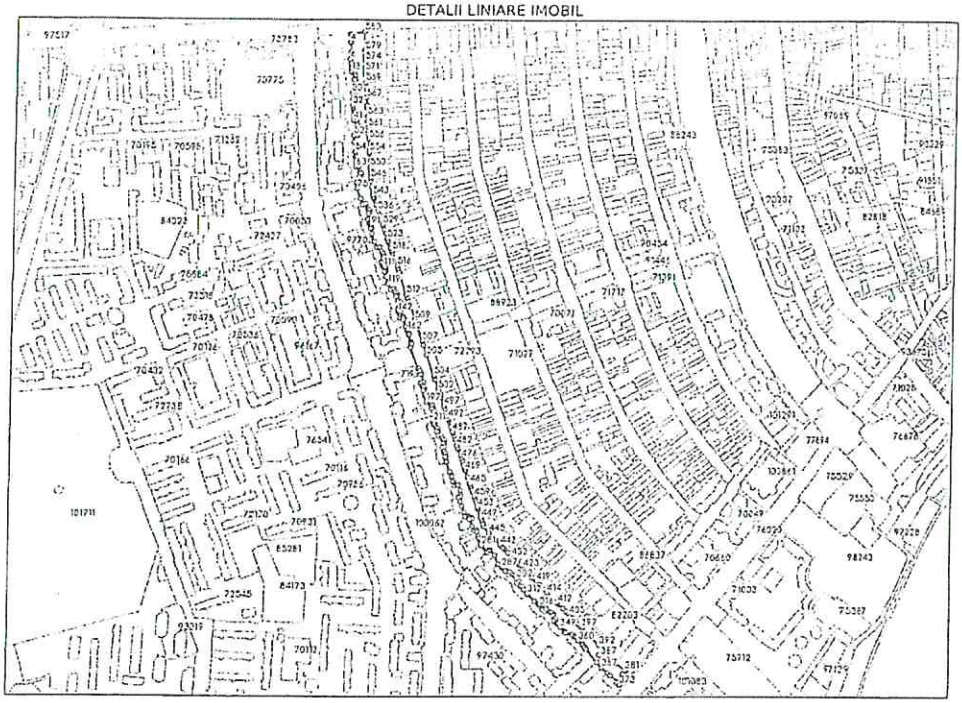
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
97969	30.919	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	194	-	-	-	parcare asfaltata
2	drum	DA	69	-	-	-	parcare asfaltata
3	drum	DA	129	-	-	-	parcare asfaltata
4	drum	DA	120	-	-	-	parcare asfaltata
5	drum	DA	30.071	-	-	-	carosabil asfaltat 13248mp, trotuar asfaltat 9371mp, spatiu verde 7452mp.
6	curti constructii	DA	96	-	-	-	parcare asfaltata
7	drum	DA	16	-	-	-	trotuar asfaltat
8	curti constructii	DA	55	-	-	-	spatiu verde
9	drum	DA	50	-	-	-	trotuar asfaltat
10	curti constructii	DA	93	-	-	-	spatiu verde

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
11	drum	DA	3	-	-	-	suprafata de teren ce reprezinta constructie scara acces si alee aferenta apartamentului 3 inscris in CF70313-C1-U26; suprafata de teren inchiriat conf Contractului 100/50836/2002 aferent ap. 3 este de 4mp din care 3mp se afla pe parcela cu IE97969 si suprafata de 1mp se afla pe terenul aferent blocului E
12	curti constructii	DA	4	-	-	-	Teren aferent extinderii balconului apartamentului 41 inscris in CF:71238-C1-U25/BRAILA
13	curti constructii	DA	14	-	-	-	Teren aferent extinderii balconului apartamentului 41 inscris in CF 70201-C1-U33
14	curti constructii	DA	5	-	-	-	Teren aferent extinderii balconului apartamentului 3, inscris in CF 70011-C1-U39

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

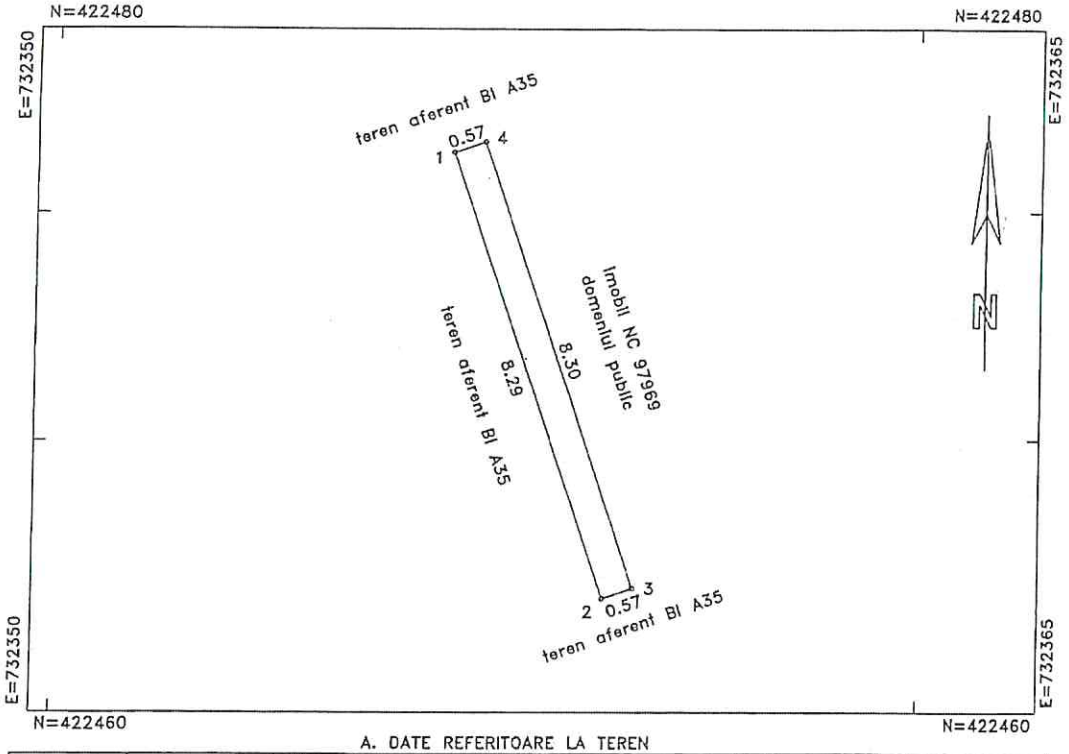
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	0.89
4	5	18.945
7	8	1.552
10	11	5.681
13	14	4.708
16	17	3.327
19	20	3.055
22	23	1.632
25	26	5.823
28	29	5.647
31	32	10.74
34	35	3.889
37	38	1.875
40	41	8.479
43	44	1.494
46	47	5.114
49	50	1.534
52	53	12.042
55	56	1.624
58	59	5.435
61	62	1.685
64	65	9.547
67	68	2.348
70	71	0.301
73	74	5.748
76	77	11.358
79	80	1.488
82	83	5.651
85	86	9.731
88	89	1.581
91	92	5.645
94	95	1.578
97	98	11.992
2	3	13.958
5	6	12.632
8	9	3.287
11	12	2.774
14	15	5.696
17	18	1.875
20	21	0.541
23	24	3.379
26	27	2.838
29	30	5.492
32	33	9.726
35	36	1.815
38	39	0.311
41	42	5.498
44	45	4.022
47	48	1.776
50	51	9.524
53	54	17.815
56	57	3.851
59	60	2.166
62	63	8.17
65	66	1.495
68	69	5.781
71	72	1.515
74	75	11.918
77	78	5.396
80	81	3.811
83	84	3.27
86	87	5.452
89	90	3.909
92	93	2.071
95	96	9.639
98	99	5.781
3	4	1.504
6	7	8.212
9	10	1.783
12	13	6.298
15	16	1.625
18	19	5.76
21	22	9.415
24	25	1.885
27	28	0.561
30	31	11.367
33	34	1.51
36	37	5.126
39	40	1.503
42	43	9.562
45	46	1.675
48	49	0.602
51	52	5.63
54	55	9.603
57	58	2.176
60	61	0.482
63	64	5.681
66	67	3.671
69	70	2.237
72	73	9.638
75	76	18.759
78	79	10.071
81	82	2.309
84	85	0.569
87	88	8.34
90	91	2.103
93	94	0.126
96	97	16.191
99	100	9.648

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	5	Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr 11, Bl A35, Sc 1, parter, adiacent Ap 3

Cartea Funciara nr.		UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	5	terenul face parte din imobilul cu NC 97969
TOTAL		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=5mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL
Seria: RO-B-J, Nr. 2807, Clasa III

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

Semnatura si stampila
Data: 18.11.2025

Vasilica Buzelan
Digitally signed by Vasilica Buzelan
Date: 2025.11.18 10:59:49 +02'00'

PFA Buzelan Vasilica
SERIA: RO-B-F, Nr. 0551, Categ. A

Inspector:

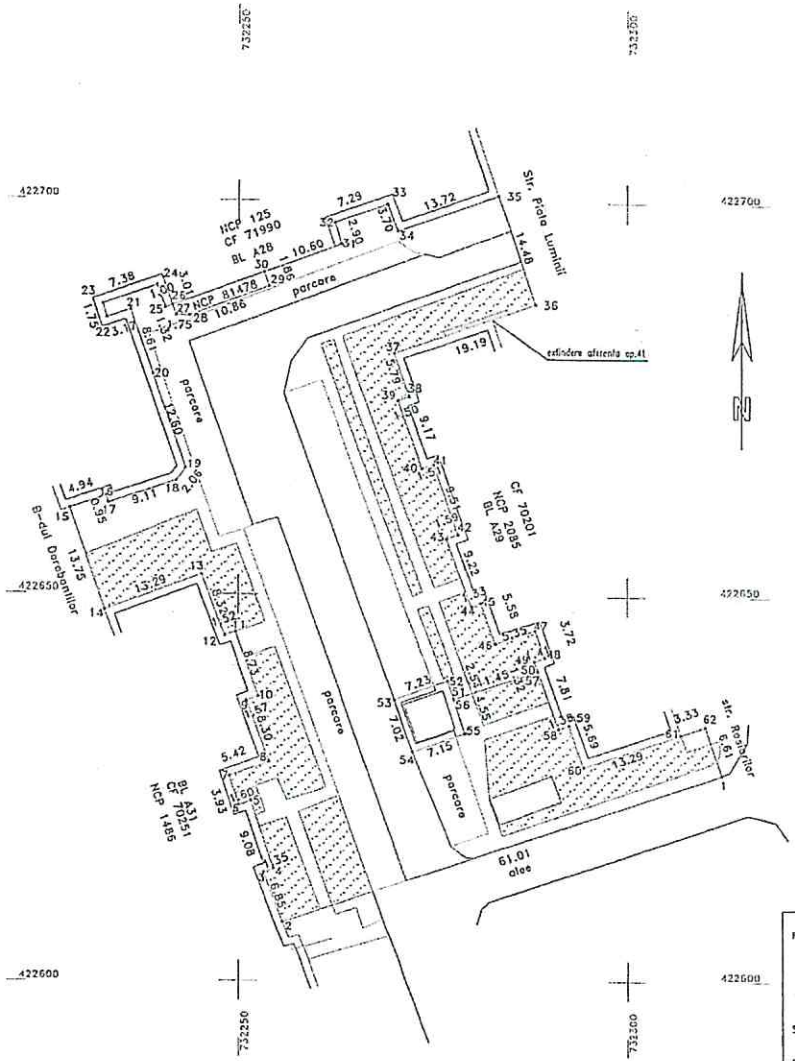
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500



Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
97078	3246	jud. BRAILA, mun. Braila, b-dul Dorobantilor (bloc A28 si bloc A31)-Modernizare parcari lot 3

Cartea Funciara nr.	97078	UAT	Braila

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprof.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	209	parcare
2	CC	227	parcare
3	CC	72	parcare
4	CC	218	parcare
5	CC	2514	carosabil,trotuar,spatiu verde
6	CC	6	parcela aferenta extinderii apartamentului 41
TOTAL			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=3246mp
Suprafata din acte=3246mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

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

Semnatura si stampila

Data: 31/03/2025

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data:.....

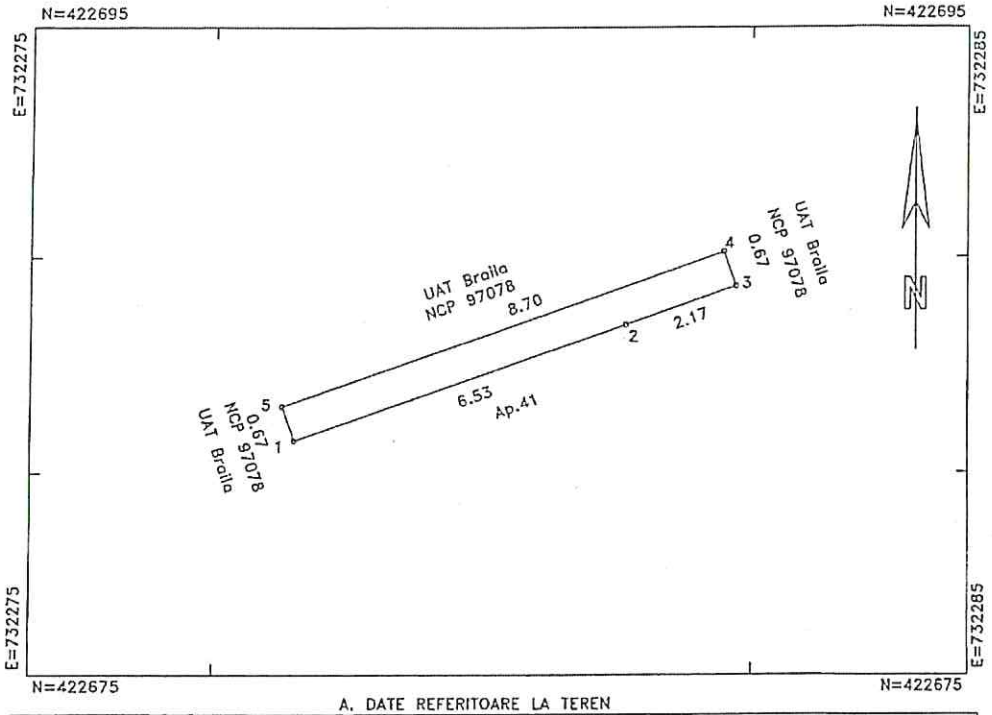
Stampila OCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	6	Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Rosiori , nr. 15, bl. A29–parcela 1 inclusa in NCP 97078 aferenta apartamentului 41

Cartea Funciara nr.		UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	6	pe acest teren se afla extinderea balconului aferent ap.41
TOTAL		6	–

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	–	–	–

Suprafata totala masurata=6mp

Executant: SC INFOTOP SRL Braila
SERIA: Cat. 1, Seria RO-B-J, nr. 2816

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

Semnatura
PFA Veronica Claudia Jianu
SERIA: Clasa I, seria RO-B-J 2816
Data: 18/03/2025

Inspector:

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

Semnatura

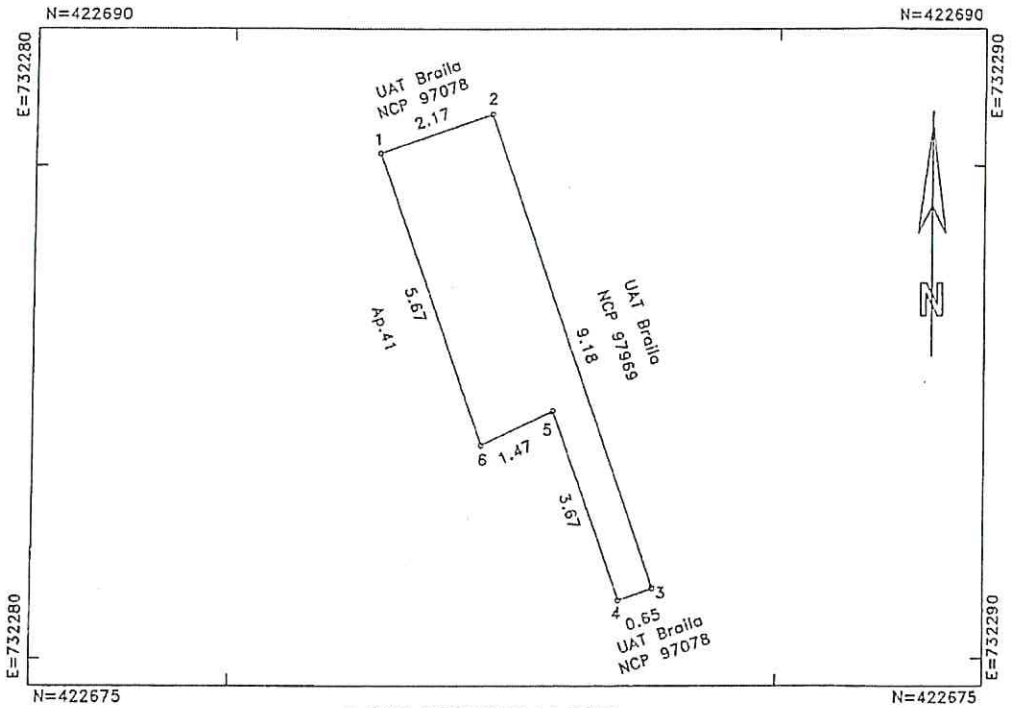
Data:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	14	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Rosiori , nr. 15–parcela 2 incluso in NCP 97969 aferenta apartamentului 41

Cartea Funciara nr.		UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprof.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	14	pe acest teren se afla extinderea balconului aferent ap.41
TOTAL		14	–

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	–	–	–

Suprafata totala masurata=14mp

Executant: SC INFOTOP SRL Braila
SERIA: Cat. 1, Seria RO-B-J, nr. 2816

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

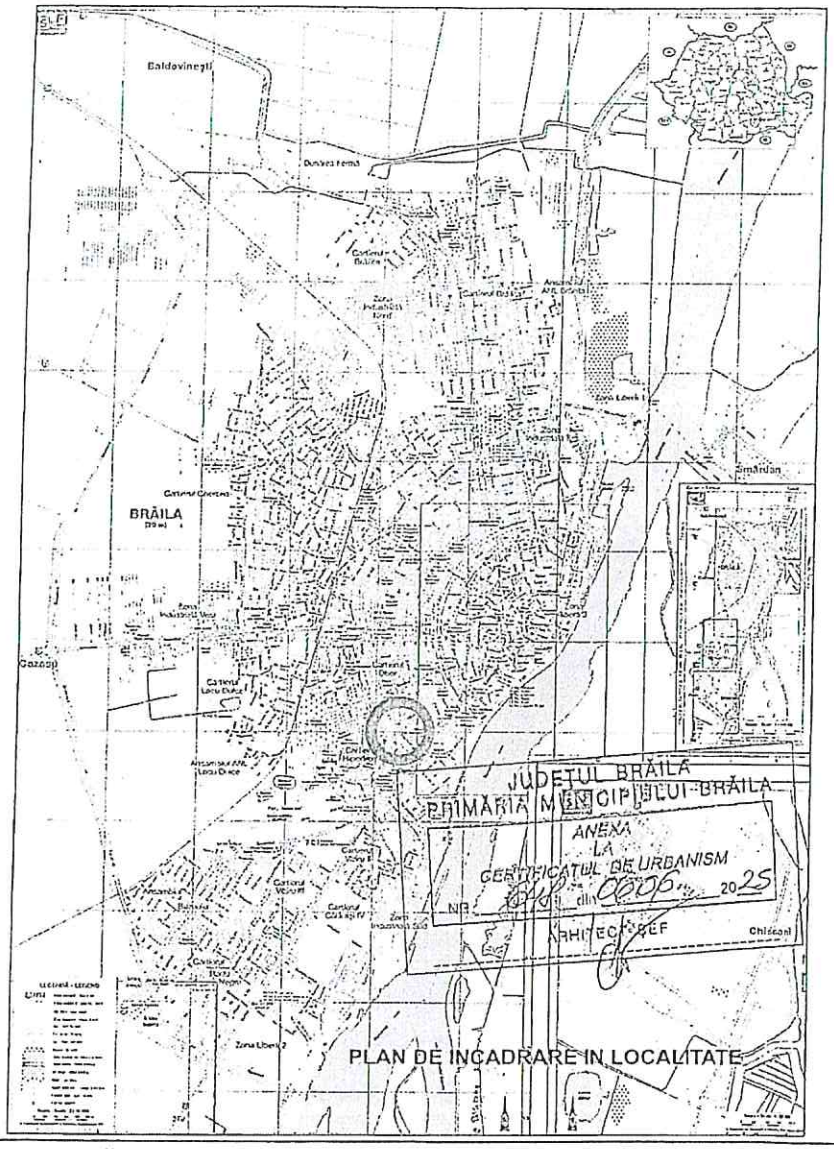
Semnatura
PFA Veronica Claudia Jianu
SERIA: Clasa I, seria RO-B-J 2816
Data: 12/11/2025

Inspector:

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

Semnatura

Data:



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

LEGENDĂ

AMPLASAMENT

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
9/12
Andreea Alexandra
arhitect
cu drept de semnătură

S.C. FRAZEN ACS S.R.L.
C.U.I.37027625/2017, J09/393/2021
Brăila, Str. Ana Aslan, Nr.38

Beneficiar: NEACȘU MIHAI și NEACȘU VIORICA

Proiect nr: 39/2025

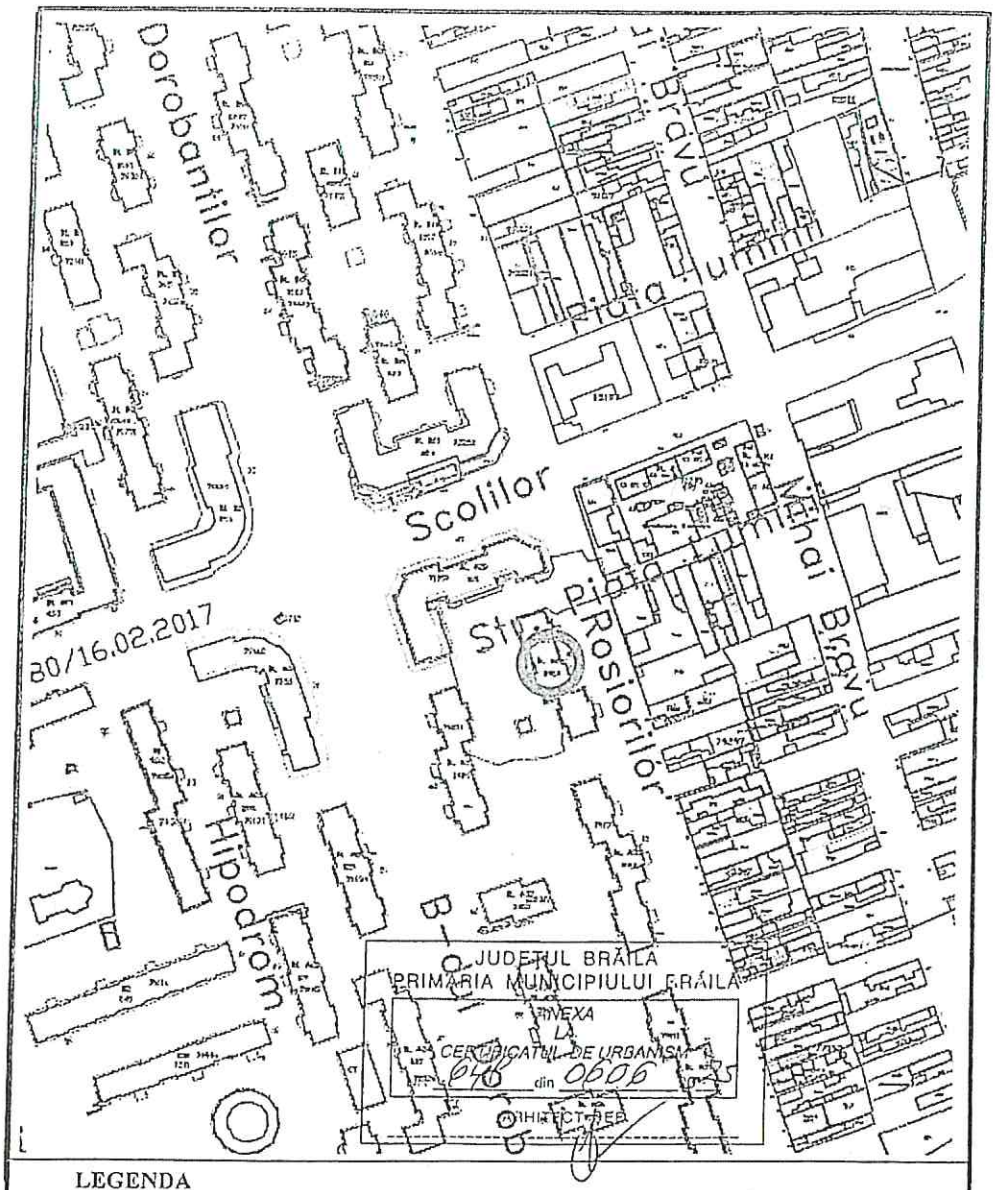
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:
Șef proiect	arh. Frățman Andreea Alexandra		fără
Proiectant	arh. Frățman Andreea Alexandra		
	ing. Țigău Marian		Data:
Desenat	ing. Țigău Marian		2025

Titlu proiect: INTRARE ÎN LEGALITATE -CONSTRUIRE BALCON, PRIN NERESPECTAREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, NR. 1211/20.10.2008, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SPAȚIUNCOMERCIAL ÎN LOCUINȚĂ
Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Ringlonilor, Nr 5, Bl. A29, Sc. 3, Et. Parter, Ap. 41

Faza: C.U.

Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Planșa: A.01



LEGENDA

AMPLASAMENT

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 9812 Andreea-Alexandra FRĂȚMAN Arhitect

S.C. FRAZEN ACS S.R.L. C.U.I.37027625/2017, J09/393/2017 Brăila, Str. Ana Aslan, Nr.3B				Beneficiar: NEACȘU MIHAI și NEACȘU VIORICA	Proiect nr: 39/2025
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect: INTRARE ÎN LEGALITATE -CONSTRUIRE BALCON, PRIN NERESPECTAREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, NR. 1211/20.10.2006, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SPAȚIUNCOMERCIAL ÎN LOCUINȚĂ Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Rioșilor, Nr 5, Bl. A29, Sc. 3, El. Parter, Ap. 41	Faza: C.U.
Șef proiect	arh. Frățman Andreea Alexandra		1:2.000		
Proiectant	arh. Frățman Andreea Alexandra				
	Ing. Țigău Marian		Data: 2025	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa: A.02
Desenat	Ing. Țigău Marian				

ANEXA NR 5
LA HCLM NR. 210 / 27.04.2026

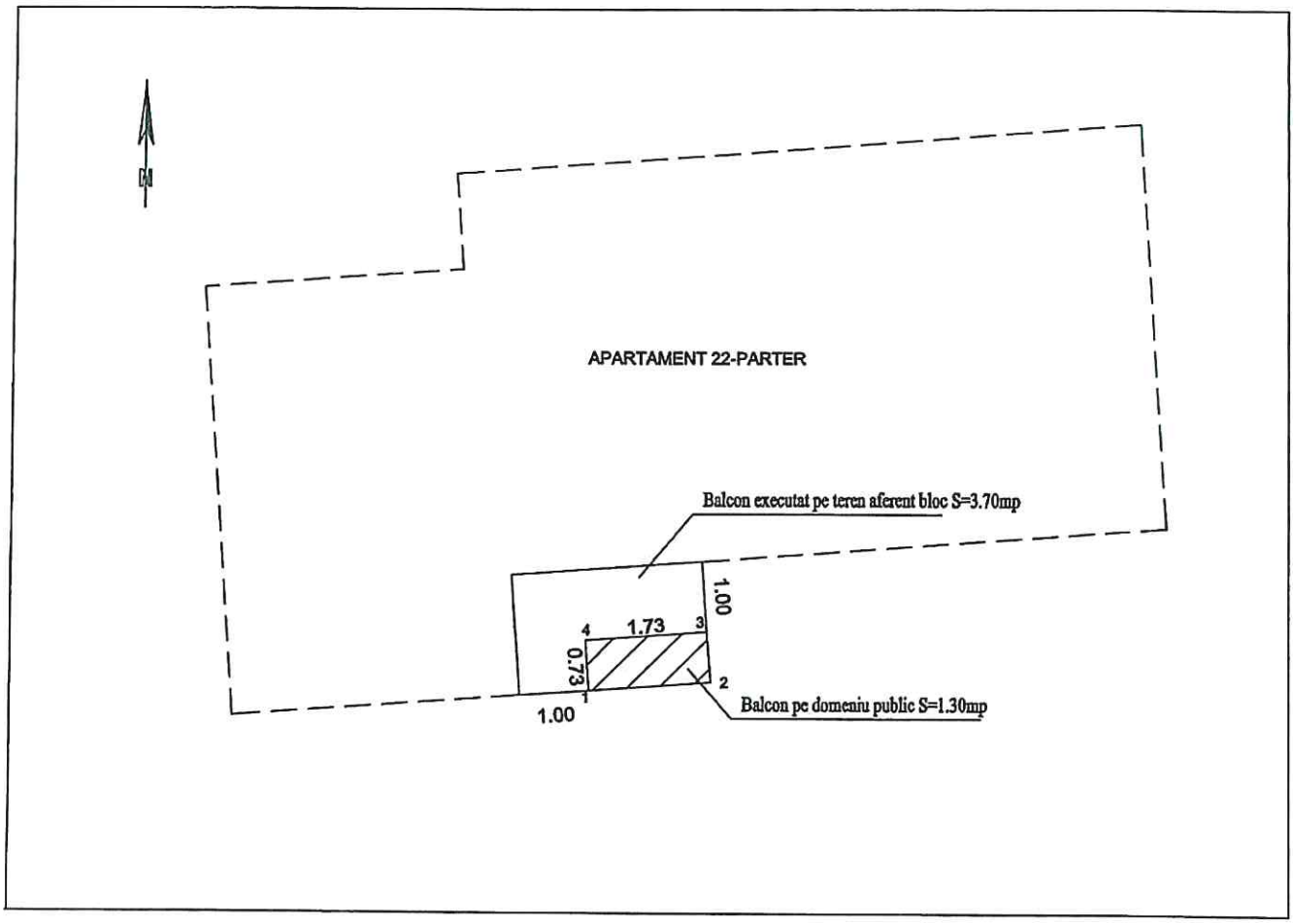
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
102853	1.30	jud. Braila, mun.Braila, cart.Obor, Str.Anton Pann nr.6,
Cartea Funciara Nr.		Bl.G2, Sc.2, Et.parter,Ap.22-adiacent
Cod unitate individuala		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. 130664 din data 30-12-2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta		Mentiuni
1	Cc	1.30	Suprafata construita balcon este de 5.0mp, din care 1.30mp teren domeniu public si 3.70mp pe teren bloc Teren domeniu public pe care se afla extinderea balconului aferent ap.22 inscris in CF 71550-C1-U26
TOTAL		1.30	

B. Date referitoare la constructii

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

SUPRAFATA MASURATA =1.30MP
SUPRAFATA ACTE=1.30MP

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

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea

Semnatura: Catalina Munteanu
Digitally signed by Catalina Munteanu
Date: 2025.12.30 11:00:17 +02'00'

Data: 30.12.2025

Carmen Vlas
Inspector
Digitally signed by Carmen Vlas
Date: 2026.01.08 16:08:02 +02'00'

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL BRĂILA

ANEXA NR. 6
LA HCLM NR. 210/27.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Municipiul Brăila, Str. Anton Pan, bl. G2, sc.2, teren adiacent ap.22, 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. Anton Pan, bl. G2, sc.2, teren adiacent ap.22, 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	**69**
Data evaluarii	**16.03.2026**
Data raportului	**16.03.2026**
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** **"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**
Date referitoare la înscrierea proprietăţii în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ [illegible] ▪ NCP 102853
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = *5.0949* lei**

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	560.44
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.42
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.87

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

DATA

16.03.2026

SEMNATURA,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

DATA

16.03.2026

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

<table>
<tr>
<td>A.</td>
<td>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI</td>
<td>
<table>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2026</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2026</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr>
</table>
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
</td>
</tr>
<tr>
<td>B.</td>
<td>IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI</td>
<td>
Client: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piata; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
</td>
</tr>
<tr>
<td>C.</td>
<td>SCOPUL EVALUARII</td>
<td>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</td>
</tr>
<tr>
<td>D.</td>
<td>TIPUL VALORII</td>
<td>
Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u>.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piata este definita astfel:
„(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":
"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".
</td>
</tr>
<tr>
<td>E.</td>
<td>DATA EVALUARII</td>
<td>
<table>
<tr><td>Data evaluarii</td><td>16.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data raportului</td><td>16.03.2026</td></tr>
<tr><td>Data inspectiei</td><td>16.03.2026</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>F.</td>
<td>DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU</td>
<td>Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării.</td>
</tr>
</table>

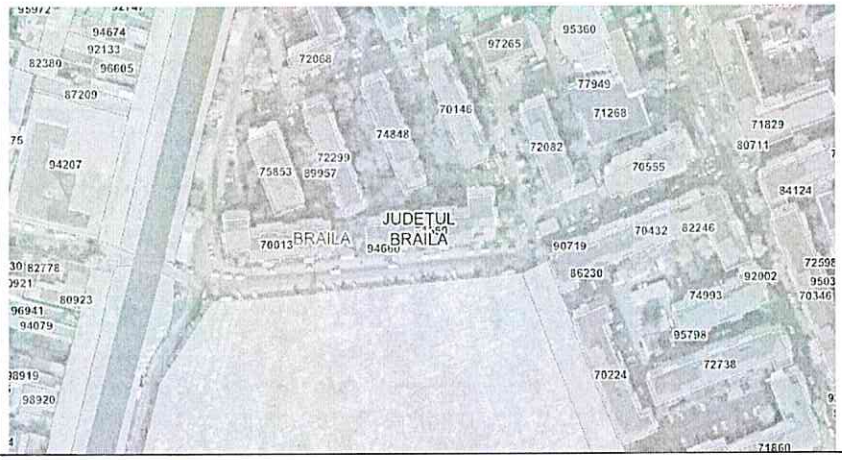
	EFECTUAREA EVALUARII	Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţioneaza documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:** - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale clădirii. - Suprafaţele construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate - Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	***IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE***	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi 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 asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale şi încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ 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 referinţă ai evaluării (IVS 101)* ☐☐**SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* ☐☐**SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* ☐☐**SEV 230** – *Drepturi asupra proprietăţii 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 activităţile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediţia 2025 şi conform cerinţelor de raportare cuprinde mai multe capitole şi anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referinţă ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii şi anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Anton Pan

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ str. Anton Pan ▪ ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea reţelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Reţea de transport în comun în apropiere ▪ Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbana de energie electrică: existentă in zona ▪ Reţea urbana de apă: existentă in zona ▪ Reţea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Reţea urbana de gaze: existentă in zona ▪ Reţea urbana de canalizare: existentă in zona ▪ Reţea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări şi reţele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiuui Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid şi 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 .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona str. Anton Pan ▪
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren situat in proximitatea blocurilor ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIEŢEI (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 piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor 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 utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata 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	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
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, Str. Anton Pan, bl. G2, sc.2, teren adiacent ap.22, jud. Braila	Mun Braila,zona centrala/Scolilor	Mun Braila,zona centrala	Mun Braila,zona centrala/Obor	Mun Braila,zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	1	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	477	374	210	292
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
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 Brăila, Str. Anton Pan, bl. G2, sc.2, teren*	*Mun Braila,zona centrala/Scolilor*	*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	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
DESTINATIA(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
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		110 EURO		

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

AJUSTARI:

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

AJUSTARI SUPRAFATA:(COMP3- COMP4)COMP3

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	560.44
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.42
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.87

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

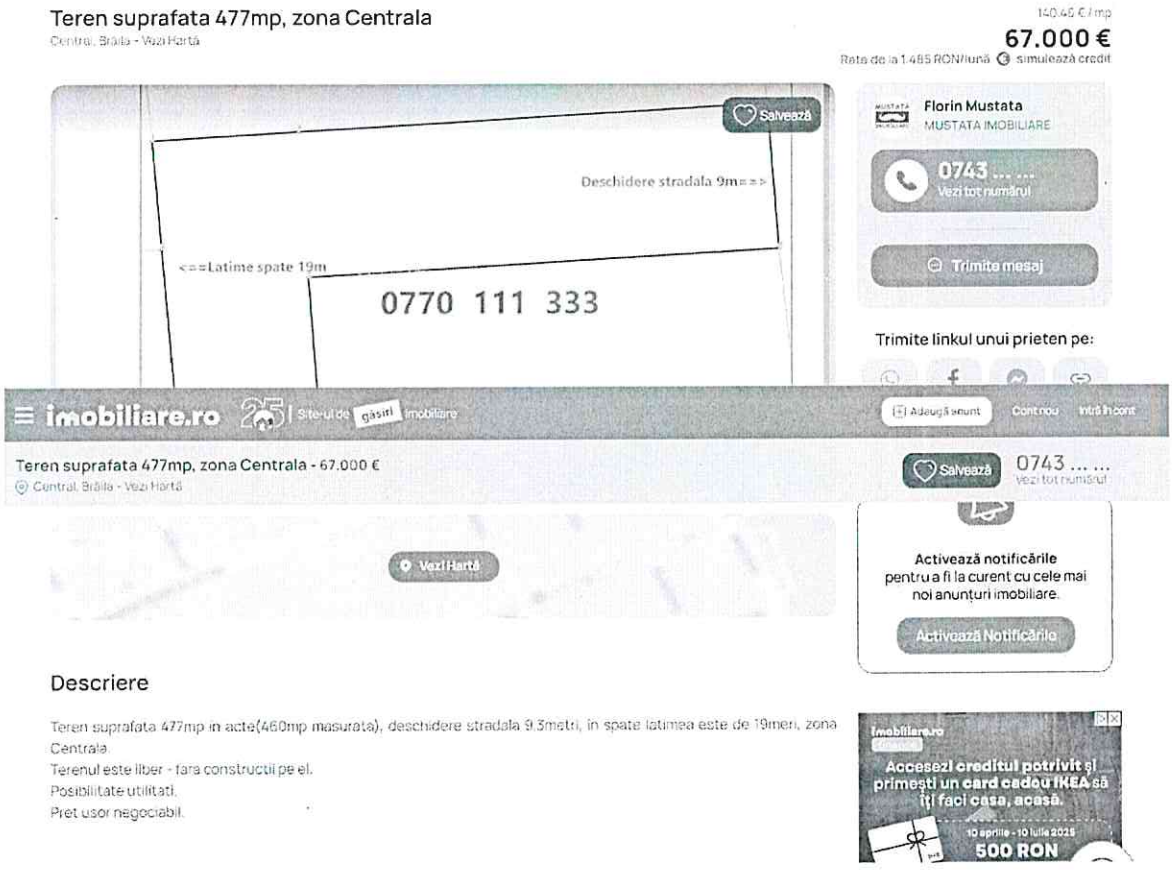
Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	110.00	560.44
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	4.40	22.42
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	0.37	1.87

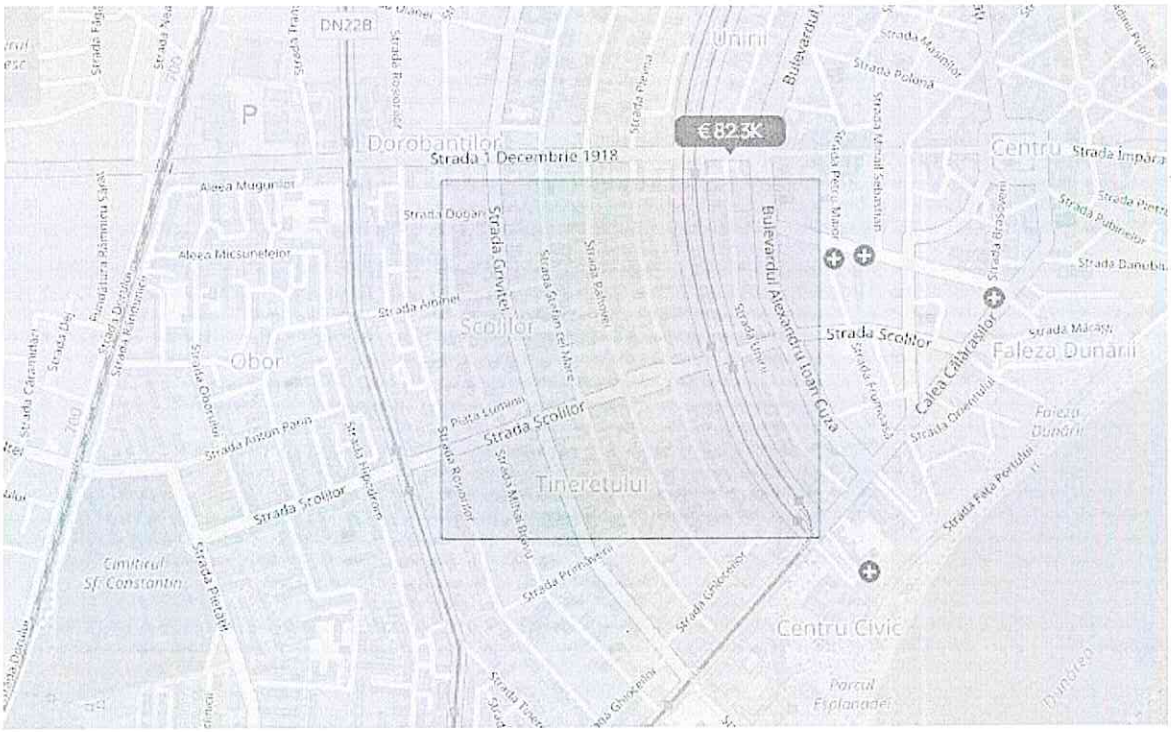
Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

ANEXE



Descriere

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.


€82.3K
Strada 1 Decembrie 1918
Dorobantilor
Scolilor
Tineretului
Obor
Centru
Faleza Dunării
Centru Civic
Strada Scolilor
Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Calea Călărașilor
Strada Ovidiu
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Grivița
Strada Dogari
Strada Aleea Mugurilor
Strada Aleea Micșunelelor
Strada Anton Pann
Strada Pitești
Strada Fata Portului
Strada Ghiocelor
Strada Primăverii
Strada Unirii
Strada Poloniă
Strada Mihail Sebastian
Strada Brașoveni
Strada Macaș
Strada Împăra
Strada Pietri
Strada Dunărea
Strada Pescarilor
Strada Portului
Cimitirul Sf. Constantin
Parcul Esplanadei
DN22B

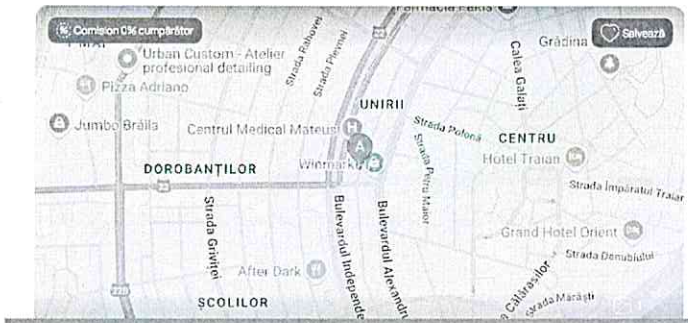
Teren de vanzare in Braila

Centru, Brăila - Vezi Hartă

229 €/mp

82.280 €

Rate de la 1.824 RON/lună simulează credit



PARASCHIV GETA
Proprietar
0722 ... ...
Vezi tot numărul
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:
Raportează anunț

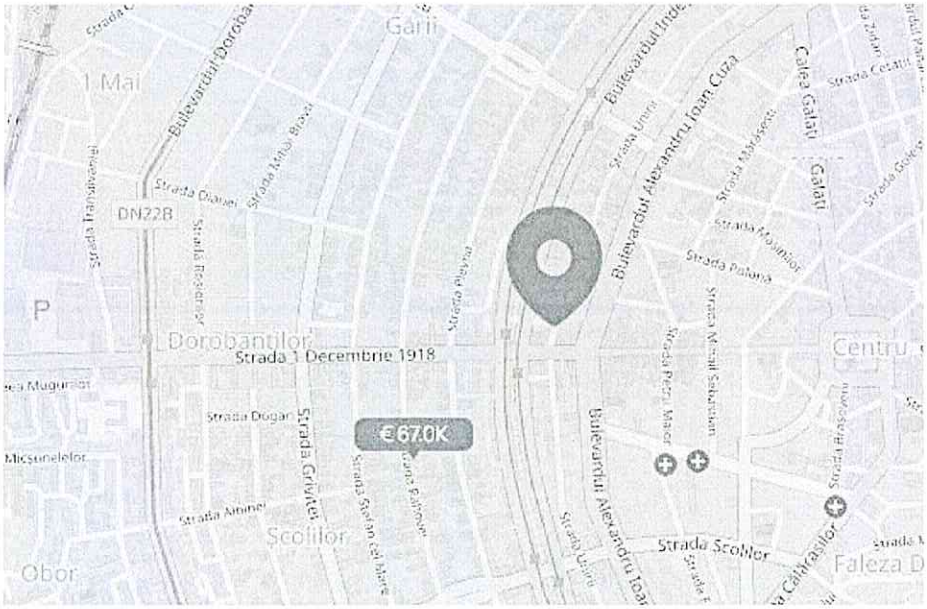
imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsit imobiliare
Adaugă anunț Contul meu Intră în cont
Teren de vanzare in Braila - 82.280 €
Centru, Brăila - Vezi Hartă
Salvează 0722 ... ...
Vezi tot numărul
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
Activează Notificările

Descriere

374 mp de teren asezat pe colt cu dubla deschidere

Specificații

ID anunț: XVAC034NT			Actualizat în: 24.04.2025
Suprafață teren:	374 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	45 m



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

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

Sesizează o problemă

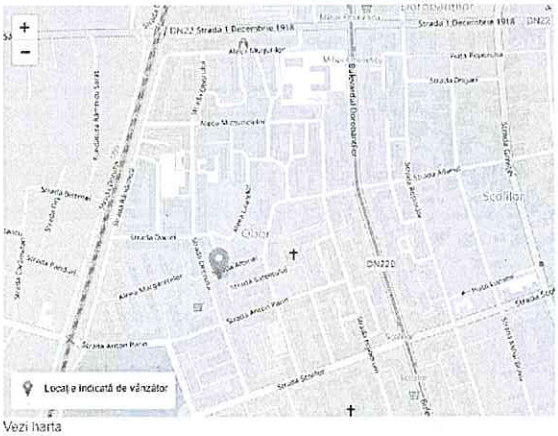
Detalii

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 zi! CRS4898 ID 19445 amp;02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Hartă



Vezi harta

Salvează Distribuie

24.990 €

Contacteaza vanzatorul pe LaJumate.ro

Postat pe: 14.04.2025 Actualizat pe: 01.05.2025

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Acum o săptămână

67.000 EUR

1/1

Salvează anunțul

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

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

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

MUSTĂȚI IMOBILIARE

Florin Mustata

COMPANIE

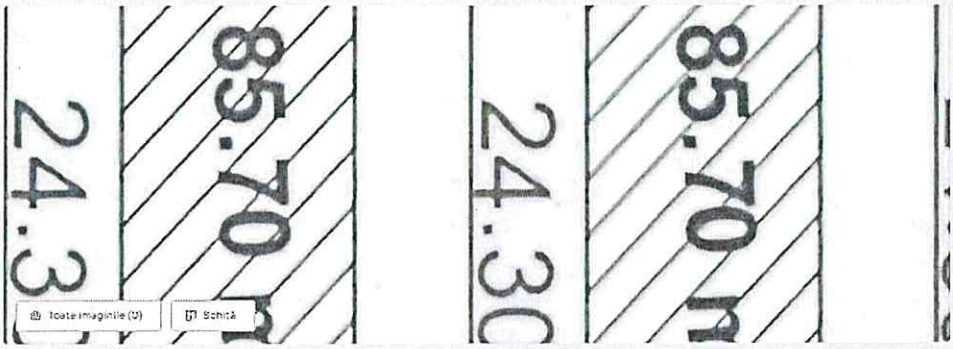
07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (3) Schiță

Teren zona Bariera , sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Publicitate

Adăugare pentru locuințe

Teren de vânzare

292 m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	292 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția Imobiliară 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 ml

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobanților nr.35 et.23 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț

Mai puțin

ID: 9265564

Raportează

Iaurentiu

Expert imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul rezolvă datele de la S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Containere de Locuit

Renovatio

Publicitate

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

Nr. cerere	130664
Ziua	30
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100199142S06

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102853 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Cartier Obor, Str ANTON PANN, Nr. 6, Bl. G2, Sc. 2, Et. PARTER, Ap. 22-ADIACENT

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	102853	1	Teren neimprejmuit; Suprafata construita balcon este de 5.0mp, din care 1.30mp teren domeniu public si 3.70mp pe teren bloc. Teren domeniu public pe care se afla extinderea balconului aferent ap.22 inscris in CF 71550-C1-U26.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
130664 / 30/12/2025		
Act Administrativ nr. 54870, din 11/11/2025 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CL BRAILA; Act Administrativ nr. 21, din 30/01/2024 emis de CL BRAILA; Act Administrativ nr. 277, din 29/05/2024 emis de CL BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRĂILA**, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

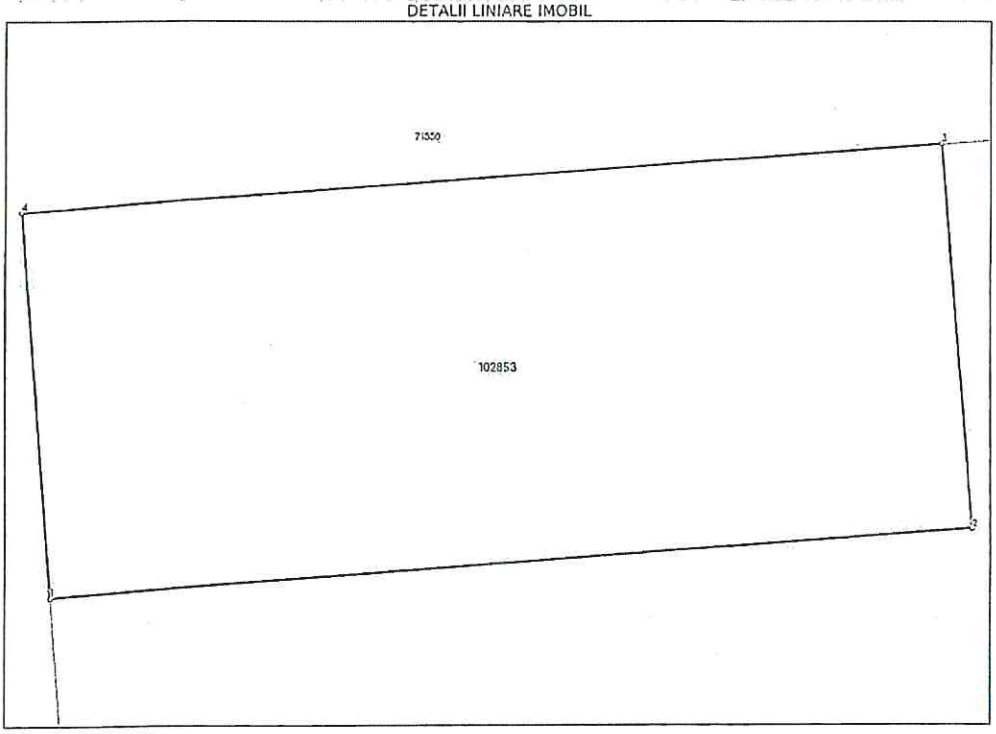
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
102853	1	Suprafata construita balcon este de 5.0mp, din care 1.30mp teren domeniu public si 3.70mp pe teren bloc. Teren domeniu public pe care se afla extinderea balconului aferent ap.22 inscris in CF 71550-C1-U26.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.733
2	3	0.728
3	4	1.73
4	1	0.726

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
27-01-2026	ALICE ROXANA MUSAT	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

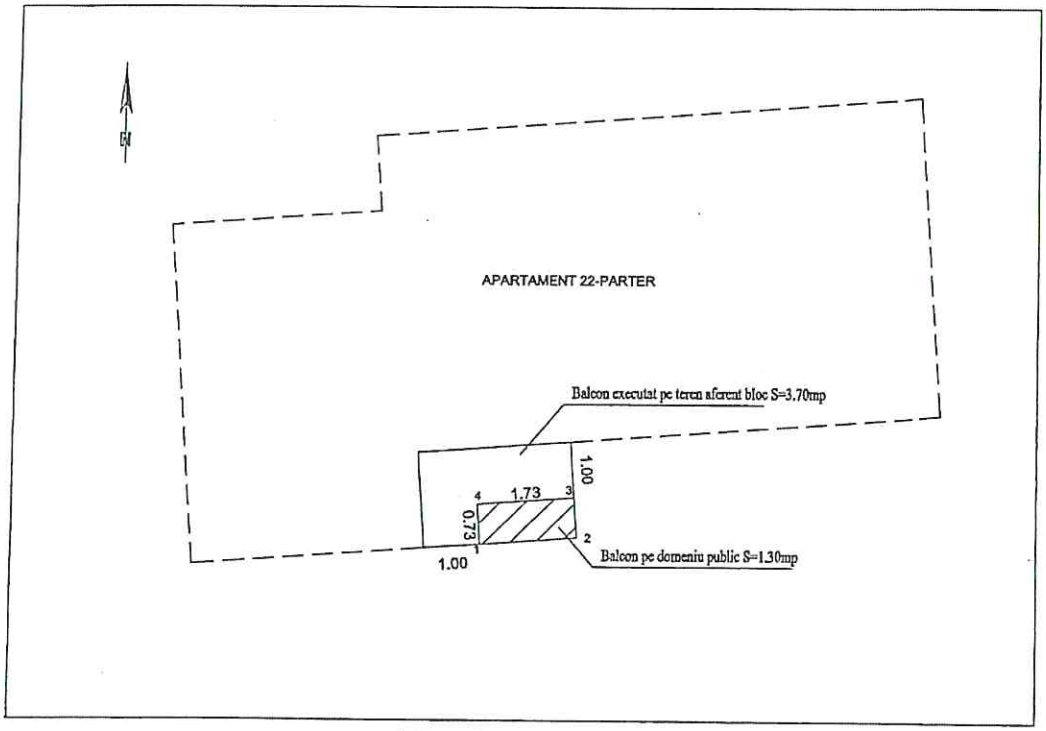
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
102853	1.30	jud. Braila, mun.Braila, cart.Obor, Str.Anton Pann nr.6,
Cartea Funciara Nr.		Bl.G2, Sc.2, Et.parter,Ap.22-adiacent
Cod unitate individuala		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. 130664 din data 30-12-2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta		Mentiuni
1	Cc	1.30	Suprafata construita balcon este de 5.0mp, din care 1.30mp teren domeniu public si 3.70mp pe teren bloc
			Teren domeniu public pe care se afla extinderea balconului aferent ap.22 inscris in CF 71550-C1-U26
TOTAL		1.30	

B. Date referitoare la constructii

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

SUPRAFATA MASURATA =1.30MP
SUPRAFATA ACTE=1.30MP

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

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea

Semnatura: Catalina Munteanu Digitally signed by Catalina Munteanu Date: 2025.12.30 11:00:17 +02'00'

Data: 30.12.2025

Carmen Vlas Digitally signed by Carmen Vlas Inspector Date: 2026.01.08 16:08:02 +02'00'

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

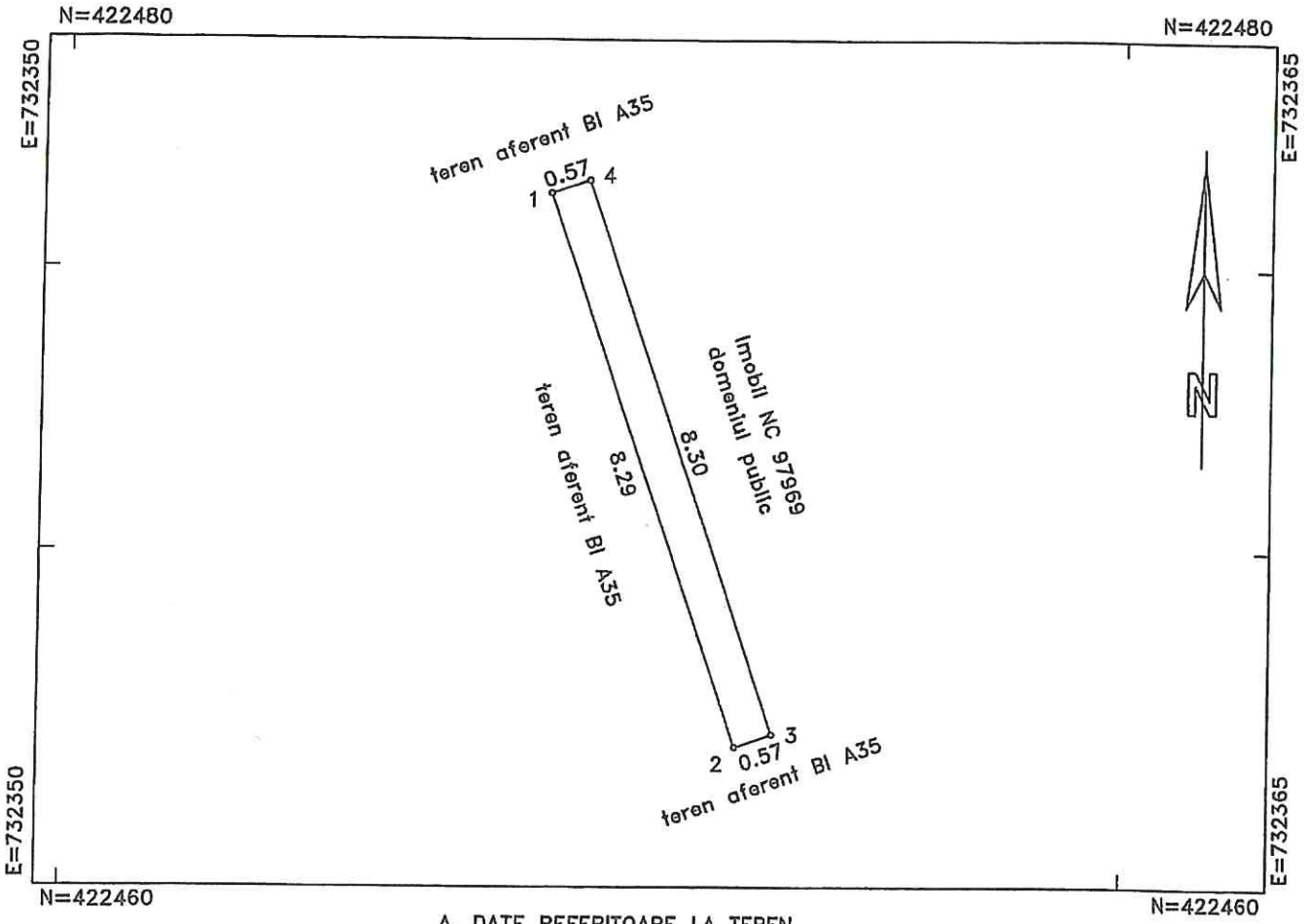
ANEXA NR 7
LA HCLM NR 210/27.04.2026

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	5	Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr 11, Bl A35, Sc 1, parter, adiacent Ap 3

Cartea Funciara nr.		UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	5	terenul face parte din imobilul cu NC 97969
TOTAL		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=5mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL
Seria: RO-B-J, Nr. 2807, Clasa III

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

Semnatura si stampila
Data: 18.11.2025

Vasilica Buzelan
Digitally signed by Vasilica Buzelan
Date: 2025.11.18 10:59:49 +02'00'

PFA Buzelan Vasilica
SERIA: RO-B-F, Nr. 0551, Categ. A

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

ROMANIA * CONSILIUL LOCAL 1 * JUDETUL BRAILA - MUN. BRAILA