

# GRAMESCU ANA MARIA BIROU EXPERTIZA TEHNICA

str. Golesti nr. 6-8, **Braila**, ROMANIA

0744639027 ; Fax 0239 619476 ; am\_gramescu@yahoo.com

Cod fiscal

27191450

UniCredit Tiriac Bank SA ,

cont RO68 BACX 0000 0005 2610 1000

BANDA  
RECLAMA

## GRAMESCU ANA MARIA BIROU EXPERTIZA TEHNICA executa

- expertiza tehnica in diferite domenii
- expertize tehnice judiciare si extrajudiciare
- expertize tehnice la constructii monument istoric
- evaluari proprietati imobiliare
- studii de evaluare a patrimoniului
- proiectare, verificare proiecte
- expertizarea aportului in natura in vederea majorarii capitalului social
- consultanta in plasament valori mobiliare
- consultanta tehnica si financiara
- studii tehnico - economice
- studii de fezabilitate
- editare carti, publicatii

**DENUMIRE LUCRARE : PRETURI INFORMATIVE DE VANZARE-CUMPARARE A APARTAMENTELOR , A IMOBILELOR, A TERENURILOR INTRA SI EXTRAVILANE, A TERENURILOR AGRICOLE municipiul si judetul Braila - *valabil 2015***

**BENEFICIAR : CAMERA NOTARILOR PUBLICI**

Intocmit : *prof univ dr ing Gramescu Ana Maria,*  
Presedinte al Corpului Expertilor Tehnici din Romania, *filiala Braila*

Acest document este proprietatea GRAMESCU ANA MARIA BIROU EXPERTIZA TEHNICA si poate fi folosit in exclusivitate pentru scopul in care este in mod specific furnizat conform prevederilor contractuale si nu poate fi reprodus, copiat, imprumutat sau intrebuintat integral sau partial, direct sau indirect, in alt scop fara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal in scris.

AVIZ NR.

27/01/2015

Orice observatie cu privire la calitatea lucrarii se va referi la acest numar.



# NOTA

## De prezentare a documentatiei

### “Preturi informative de cumparare a apartamentelor confort I, II si III in blocuri, pentru Municipiul Braila “

2015

Prezenta lucrare s-a intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici si are drept obiectiv stabilirea “Preturilor informative de cumparare a apartamentelor confort I si II in blocuri, pentru Municipiul Braila”.

Lucrarea a fost intocmita in scopul stabilirii onorariilor si taxelor reglementate prin Hotararea nr. 22/4.04.1996 a Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania. Documentarea a fost structurata pe patru zone si principalele strazi ale acestora.

La baza intocmirii documentatiei au stat preluarea selectiva a bazei de date oferite de publicatiile de specialitate, investigarea pe tranzactii efectiv incheiate puse la dispozitie de birourile notariale in ultimul semestru al anului 2014 si pe baza de date din piata imobiliara.

Preturile informative sunt stabilite pentru blocuri de locuit din Braila, diferentiat pentru apartamente cu o camera, 2 camere, 3 camere, 4 camere, in lei .

Preturile se considera valabile pentru anul 2015, urmand ca ele sa fie reactualizate dupa caz, in functie de indicii de inflatie dar si de raportul cerere-oferta existent pe piata imobiliara la solicitarea beneficiarului lucrarii.

Lucrarea efectuata ofera o informatie pentru birourile notariale, asupra valorii reale de piata a apartamentelor din blocuri, reprezentand o oglinda a ofertelor de vanzare-cumparare si a tranzactiilor din Municipiul Braila si din celalalte localitati ale judetului in perioada anterioara.

In cazul in care apartamentele care se instraineaza beneficiaza de lucrari interioare deosebite care asigura un confort locativ superior si care au relevant in piata imobiliara, sau prezinta o stare tehnica degradata care afecteaza aptitudinile functionale cat si exigentele structurale de ansamblu, se va solicita expertul tehnic care va stabili prin raport de expertiza tehnica valoarea tehnica reala pentru fiecare situatie in parte.



**IMPORTANT!**

Lucrarea constituie un instrument de lucru pentru birourile notariale in exclusivitate, informatiile prezente neputand fi utilizate in expertizele judiciare.

*In expertizele judiciare, proba cu expertiza tehnica se administreaza in mod concret pe o proprietate anume, expertul tehnic efectuand analiza concreta a acelei proprietati, iar elementele de comparatie vor preciza criteriile de analiza specific proprietatii in cauza, raportarea valorica a comparatiilor fiind analizata pe o perioada mai scurta de timp, cu motivarea conditiilor economice specific acesteia, cu expresivitate in formularea opiniei valorii de piata.*

**EXPERT EVALUATOR,**  
**Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria**  
**Presedinte al Corpului Expertilor Tehnici Fil. Braila**  
Membru al Uniunii Nationale a Evaluatorilor din Romania  
Membru ASRES China (Asian Real Estate Society)  
Membru European Real Estate Society  
Membru American Real Estate and Urban Economic Association  
Membru in comitetul tehnic World Academy of Science Engineering and Technology  
Membru al Asociatiei Generale a Inginerilor din Romania



# NOTA

## De prezentare a documentatiei

### “Preturi informative de cumparare – vanzare a terenurilor intravilane”

#### din municipiul Braila si judetul Braila

2015

Prezenta lucrare s-a intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici si are ca obiect **stabilirea unor preturi orientative de cumparare si vanzare a terenurilor intravilane din municipiul Braila si judetul Braila.**

Lucrarea are ca scop stabilirea onorariilor si taxelor reglementate prin Hotararea nr. 22/4.04.1996 a Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania.

La baza intocmirii documentatiei au stat preluarea selectiva a bazei de date oferite de publicatiile de specialitate: Standardele Internationale de Evaluare, analiza pietei in municipiul si judetul Braila (cerere - oferta – echilibru), investigare pe tranzactii efectiv incheiate prin birourile notariale pe o perioada de 6 luni.

Funcțiunile municipiului Braila, compoziția sa socială și activitățile economice se modifica in timp, iar obiectivele dezvoltării urbane actuale incurajeaza flexibilitatea instrumentelor de control privind folosința terenurilor, ca răspuns al schimbărilor cantitative și calitative ale cererii de funcțiuni urbane.

Valoarea economică a terenului este dată de modul de folosire a acestuia. In general valoarea unui teren urban este determinată de gradul de atractivitate al acestuia, grad determinat de nivelul de servicii și de locuri de muncă oferit. Acest grad de atractivitate a fost cuantificat în cuprinsul prezentei lucrari de urmatorii factori:

- Un factor a fost amplasamentul. Accesibilitatea către locurile de muncă și către diverse servicii urbane reprezintă argumente care influențează decizia actorilor urbani, publici și privați, privind alegerea unui amplasament.
- Al doilea factor l-a reprezentat venitul care poate fi generat de construcție, aspect care se oglindește în tipul de folosință a terenului și de gradul de intensitatea cu care terenul este folosit. In acest caz, valoarea terenului urban este puternic influențată de politica de utilizare a terenului urban, politică organizată de autoritățile publice locale și/sau centrale.



- Al treilea factor considerat a fost costul economic al terenului, cost care este determinat de investițiile în infrastructură și de investițiile în serviciile publice. Costul economic al terenului creează în ansamblu baza stabilirii valorii terenului și determină diferitele valori ale terenurilor urbane.
- Al patrulea factor considerat este determinat de factorul de utilitate socială. Acesta nu este capabil să regleze prețul de piață al terenurilor urbane pe baza unei competiții libere, dar poate influența nivelul de atractivitate care este conținut în prețul terenului.

Folosința terenului este corelată cu un set de politici care influențează piața de terenuri. Specificul pieței terenurilor îl reprezintă produsul acestei piețe și anume terenul urban. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcelă este unică și i se asociază un set particular de calități, care descriu amplasamentul și caracteristicile fizice. Acest set generează printre actorii urbani interese diverse și de multe ori conflictuale (Farvacque și McAuslan, 1991).

În abordarea cuantumului valoric pe unitatea de suprafață de suprafață, în cazuri speciale se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- mărimea și forma terenului (deschiderea, lungimea, forma în plan, acces la teren, vecinatati);
- influența coltului (amplasarea proprietății pe zona adiacentă străzilor);
- topografia terenului (conturul terenului, panta, drenaj natural, condiții de sol, priveliști, folosința fizică generală);
- caracteristicile geotehnice ale solului;
- utilitățile și serviciile disponibile ale proprietății (apa, gaze naturale, rețele electrice, rețele telefonice, mijloace de transport în comun, restricții urbanistice, amplasament față de sursele de poluare, amplasament față de spațiile comerciale).

Valorile se pot diminua în cazuri speciale și în baza unui raport de expertiză tehnică – evaluare când sunt cazuri speciale de proprietăți de teren cu deschideri mici (raportul laturilor 1/3 - 1/4), forme care condiționează suprafața și poziția construcției care se reglementează prin condiții limitative de urbanism, sunt cu utilități reduse, caracteristici geotehnice dezavantajoase



(nivel ridicat al ape freatice, terenuri infestate, terenuri cu accidente subterane, terenuri cu instabilitate).

Lucrarea este prezentata sub forma de tabel, atat pentru municipiul Braila, cat si pentru comunele si satele judetului Braila.

Preturile se considera valabile pentru anul 2015, urmand ca ele sa fie reactualizate functie de exigentele pietei imobiliare si la solicitarea beneficiarului lucrarii.

Lucrarea ofera o informatie pentru cabinetele notariale asupra valorii reale de piata a terenurilor intravilane, reprezentand o oglinda a ofertelor de vanzare-cumparare si a tranzactiilor din Municipiul Braila si din celelalte localitati ale judetului.

In cazul in care proprietatile de teren ce se instraineaza prezinta caracteristici deosebite, aptitudini functionale specifice, se va solicita expertul tehnic, care va stabili valoarea reala pentru fiecare situatie in parte, pe baza de raport de expertiza tehnica.

Lucrarea constituie un instrument de lucru **in exclusivitate pentru birourile notariale, informatiile neputand fi utilizate in expertizele judiciare.**

*In expertizele judiciare, proba cu expertiza tehnica se administreaza in mod concret pe o proprietate anume, expertul tehnic efectuand analiza concreta a acelei proprietati, iar elementele de comparatie vor preciza criteriile de analiza specific proprietatii in cauza, raportarea valorica a comparatiilor fiind analizata pe o perioada mai scurta de timp, cu motivarea conditiilor economice specific acesteia, cu expresivitate in formularea opiniei valorii de piata.*

EXPERT EVALUATOR,  
 Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria  
 Presedinte al Corpului Expertilor Tehnici Fil. Braila  
 Membru al Uniunii Nationale a Evaluatorilor din Romania  
 Membru ASRES China (Asian Real Estate Society)  
 Membru European Real Estate Society  
 Membru American Real Estate and Urban Economic Association  
 Membru in comitetul tehnic World Academy of Science Engineering and Technology  
 Membru al Asociatiei Generale a Inginerilor din Romania



**Preturi informative de cumparare a apartamentelor confort 1,2,3, blocuri pentru**

**municipiul BRAILA**

**2015**

| Zona de amplasament  | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|--|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| <b>P-ta Independentei</b> (Romarta Noua) bl. 2 ; 2bis ; 3 ; 4, 4 bis   | -          | 140.000            | 160.000            | 240.000            | 280.000         |
| <b>Calea Calarasilor</b> bl. 10, 11; (duplex)  | -          | 140.000            | 180.000            | 270.000            | 310.000         |
| <b>Centru</b><br>str. GOLESTI, bl.20-22; bl. 6-8-10-12-14;<br>str. M Eminescu bl. 1-3-5-7-9; bl. 16-18-20; bl. B1, B2<br>str. Polona bl.1A, 1B, 1C,<br>str. Cojocari Bl. B3, B4, B5<br>P-ta Traian Bl. B6,<br>str. Ana Aslan bl. 1,<br>Bloc CENTRAL (11 Iunie) | -          | 110.000            | 150.000            | 220.000            | 270.000         |
| Str. Delfinului P 1 ; P2 ; P3 ( hexagoane)   | -          | 100.000            | 160.000            | 250.000            | -               |



| Zona de amplasament   | Garsoniere | Apart. 1 camera | Apart. 2 camere | Apart. 3 camere | Apart. 4 camere |
|---|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| B-dul CUZA bl. DUPLEX   | -          | -               | -               | 260.000         | 300.000         |
| Calea Calarasilor: bl. A1, A, B, C, D, bl. C (Asirom), C1, D1<br>B-dul Cuza bl.104                | -          | 145.000         | 190.000         | 250.000         | 300.000         |
| Bd. Independentei: A1; A2; A2bis; A3, Bl. de la B1 la B6;<br>D1;<br>Str. Scoililor bl. C5, bl. D2 | -          | 140.000         | 190.000         | 250.000         | 300.000         |
| Str. 1 Decembrie 1918: Bl. 3A + 3B (Obiectiv)   | -          | 115.000         | 170.000         | 230.000         | 260.000         |
| Str. 1 Decembrie 1918 b. B34 + C2 (PNT)   | -          |                 |                 |                 |                 |
| C Calarasi bl.1 (Oreos) bl. 1, 2–Petroil (str. Ghiocailor)  | -          |                 | 150.000         | 180.000         |                 |
| <b>Str. 1 Decembrie 1918</b> bl. A, B, C, D, E (hala centrala)<br>bl. P+10 (colt cu Dorobanti)    | -          | -               | 115.000         | 140.000         | 180.000         |
| Siret (Autogara) S4A + S4B<br>Dorobanti 435 bl.A1   | -          | 80.000          | 115.000         | 135.000         | 170.000         |
| str.Tineretului bl. A45, A46,<br>- Blocuri Laminoru – confort similar ans. Hipodrom<br>Obor       | -          | 70.000          | 100.000         | 125.000         | 145.000         |
| <b>str.Ghiocailor</b> bl.E + A49, A51, A57, A58, A59, A60,<br>A61, A62 (4 nivele)                 | -          | 100.000         | 125.000         | 150.000         | 195.000         |
| <b>Blocuri Cartier MINERVA</b>  | -          | 120.000         | 150.000         | 180.000         | 220.000         |





| Zona de amplasament   | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Str. Dorobanti bl. A 7, A11, A14, A17, A19, A21,  | -          | 80.000             | 125.000            | 150.000            | 170.000         |
| Str. Dorobanti bl. A9, A12, A15, A16, A22, A24, A26, A31, A34   | -          | 80.000             | 125.000            | 150.000            | -               |
| str. Tineretului bl. A40, A42, A44, A48, A52, A53, C1, D1,  |            |                    |                    |                    |                 |
| str. Dorobanti bl. A54bis, A54, A55, A56, A30, A32, A36 ,<br>A38, A39, A40, C1, C4, P+7                                 |            | 100.000            | 140.000            | 170.000            | 210.000         |
| Albinei / Dorobanti: bl. B3, B5, B7, B9 - B10; B20, B23, B25 B1, B12, B14, B17, B28, B31, B33, str. Ghiocilor A13 + A14 |            |                    |                    |                    |                 |
| Str. Dorobanti bl. 25B (abonamente), 25A  |            |                    |                    |                    |                 |
| Str. Dorobanti A1-Capitol, A5, 2Abis, A2, bl. RENEL Aleea Pareului bl. A1bis,   | -          | 100.000            | 150.000            | 180.000            | 220.000         |
| Str. Ghiocilor bl. A56, A56 bis   | -          | 90.000             | 150.000            | 180.000            | 220.000         |
| Str. Franceza bl. 20A, 20 B.  |            |                    |                    |                    |                 |
| Str. Dorobanti/Victoriei bl. 2A, 2B, 3B, 5B   |            |                    |                    |                    |                 |
| Str. Apollo bl. 7 Progresul   |            | 80.000             | 115.000            | 140.000            | 160.000         |
| Str. Victoriei/Dorobanti bl. 3A - 5A, 2C  |            |                    |                    |                    |                 |



| Zona de amplasament   | Garsoniere | Apart. 1 camera | Apart. 2 camere | Apart. 3 camere | Apart. 4 camere |
|---|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Calea Calarasilor bl.13; 14; 15; 16<br>Str.Franceza bl.19   | -          | 80.000          | 140.000         | 170.000         | 195.000         |
| Str.Unirii bl. C1 TURN;(Sport)  | 70.000     | -               | 100.000         | 125.000         | 150.000         |
| str.Calarasi nr.49 bl.40 (Cuza)   |            | 80.000          | 115.000         | 130.000         | 180.000         |
| str. INDEPENDENTEI bl. D4   | -          | 60.000          | 110.000         | 125.000         | 140.000         |
| <b>Str. Mioritei</b> bl. G, H, HI, 17, 18   |            |                 |                 |                 |                 |
| <b>Str. Rosiori</b> A29, A33, A35, A37, A41, A43, A47<br>B16, B18, B19, B21, B22, B24, B26, B27, B29, B30,<br>B32, C3, C5, C6 | 80.000     | 90.000          | 115.000         | 140.000         | 160.000         |
| Calea Calarasilor : B1; B1bis; B2; B2bis; (TMUCB)   | -          | 80.000          | 115.000         | 140.000         | -               |
| Str.Grivita bl. 5 Str. Mihai Bravu bl. F, F1  | 80.000     | -               | 140.000         | 170.000         | -               |
| <b>Str. Plevna:</b> de la bl. A4 –A9 (spate CEC)  | 80.000     |                 | 140.000         | 170.000         | -               |
| <b>Str Plevna bloc nou-Gluedex</b>  |            |                 | 230.000         | 260.000         | 300.000         |
| Str. Scolilor bl.C1, CC, D1 (Cinema Bulevard),<br>str.Plevna bl.D1, D2, D3  | -          | -               | 100.000         | 125.000         | 160.000         |
| <b>Str. Scolilor</b> bl. A si B (la Biserica)   | -          | -               | 100.000         | 125.000         | -               |
| Str.Scolilor App; Bpp; Cpp si Dpp, A28, B15, bl. FC   | -          | 80.000          | 115.000         | 140.000         | 160.000         |
| Str.Scolilor (de la Dorobanti spre Cimitir):<br><b>Confort I:</b> AB1, AC1 , AD1, AF1, MI, PP<br><b>Confort II:</b> P4        | 70.000     | -               | 90.000          | 125.000         | 160.000         |
|   | -          | -               | 70.000          | 90.000          |                 |



| Zona de amplasament  | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|--|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| b-dul Independentei bl.TURN -Galati (10 nivele)  | -          | -                  | 115.000            | 150.000            | 180.000         |
| <b>Ans. H Botev</b> (Strada Humulesti Bl.A1, C1, D1, B-dul Independentei Bl. B1, B2, Strada Plevnei Bl. E1, E2, Strada Ipotesti Bl. A2, C2, D2)<br>b-dul Independentei bl.11 -15 (4 nivele); bl. EXPRES<br>Strada Unirii Bl.B<br>B-dul Independentei Bl. A | -          | -                  | 90.000             | 125.000            | 150.000         |
| Str. Rubinelor + Imparatul Traian + Str. Fabricilor bl. 22 ;<br>23 + bl. PAL/SANAB   | 50.000     | 70.000             | 90.000             | 125.000            | -               |
| Calea Calarasilor: bl.24, 24A, bl.UJCM<br><b>ANSAMBLUL CALARASII IV</b>  | -          | -                  | 115.000            | 150.000            | -               |
| Str. Pietii; Pontonieri; C-tin Nottara; Vasile Lupu;<br>Odessa; Celulozei  | -          | 70.000             | 90.000             | 115.000            | 140.000         |
| Str.ICBratianu: bl. A2 bis; A2; A3; A3 bis; A4; A4BIS, A6;   | -          | 90.000             | 120.000            | 145.000            | 170.000         |
| <b>ANSAMBLUL APOLLO+ SELENA</b><br>Str.Kogalniceanu; I.Ghica bl.Saturn + Jupiter+ Neptun+ Uranus + Selena  | 50.000     | -                  | 65.000             | 95.000             | -               |
| <b>ANSAMBLUL KOGALNICEANU</b><br>Bl. A1 – A6   | -          | -                  | 70.000             | 95.000             | -               |



| Zona de amplasament   | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Cart. Marna: al. Mestecanisului; Nada Florilor; al. Almajului + Siret - bl. S1; S2; S3; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9                        | -          | 70.000             | 80.000             | 95.000             | -               |
| <b>Str. G-ral Eremia Grigorescu</b> (3 nivele) bl. A; B; C<br>Str. Eremia Grigorescu (2 nivele) A, B, D, E                            | -          | 80.000             | 115.000            | 140.000            | -               |
| Str. Victoriei/Rosiori bl. 5 Bis, bl. 1 (C1), 2bis  | -          | 90.000             | 120.000            | 145.000            | 170.000         |
| Str. G-ral Eremia Grigorescu bl.33; 40; 56; 11; 63; 10  | -          | -                  | 100.000            | 130.000            | -               |
| Str. G-ral Eremia Grigorescu<br>bl. 1PP, 9PP; 10PP; 7PP; 8PP, 1-22.   | -          | 90.000             | 120.000            | 145.000            | -               |
| Blocurile 59, 60, 63 Verdun   |            |                    | 90.000             | 120.000            |                 |
| <b>ANSAMBLUL BUZAULUI</b>   |            |                    |                    |                    |                 |
| <b>Sos. Buzaului:</b> A1A, A1B, A2, A2bis, A11bis, A10, A11, A12, A18bis<br>B1, B2, B12bis, 1, 2,                                     | -          | 80.000             | 100.000            | 140.000            | 160.000         |
| <b>Str. Simion Barnutiu:</b> A3, A4bis, A4, A6, A9, A9bis, A11bis, A13, A14, A15, A18, A25, A26, A27, A30, A32, A34, A34bis, A36, A37 |            | 75.000             | 95.000             | 140.000            | 160.000         |
| <b>Str. Comunarzi:</b> A5, A7, A8, A10bis, A16, A17, A19, A28, A29, A30bis, A32bis, A33, A35, A38, A36bis                             |            | 75.000             | 65.000             | 125.000            |                 |
| <b>Str. Calugareni:</b> B4, B19, B30, B36, B37, B40, B50, B51, B51bis, B35, B32, B22, B16, B17, B13, B14, B15, B6,                    |            | 80.000             | 110.000            | 140.000            | 160.000         |



| Zona de amplasament   | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| B8, B11   |            |                    |                    |                    |                 |
| <b>Str.Praporgescu:</b> B53bis, B52, B33,   |            | 80.000             | 110.000            | 140.000            |                 |
| <b>Str.George Enescu:</b> B25, B26  |            | 80.000             | 100.000            | 140.000            | 160.000         |
| <b>Str.Chisinau:</b> B53, B53bis, B50, B40,   | -          | 80.000             | 95.000             | 140.000            |                 |
| <b>Str.Sebesului:</b> A31, A32, A32bis, A24, A24bis, A30,<br>A30bis,  | -          | 80.000             | 110.000            | 140.000            |                 |
| <b>Str.Negoilului:</b> B5, B3, B14, B13, B12, B12bis, A11bis,<br>A10, A8,   | -          | 80.000             | 110.000            | 150.000            |                 |
| <b>ANL-uri:</b> B9, B10 (str.Calugareni)<br>B30, B31, B32, B38, B39, B18, B26<br>B34 -bloc armatei (str.Calugareni)<br>B32 bis- str.Praporgescu   | -          | 80.000             | 110.000            | 150.000            |                 |
| <b>Sos.Buzaului:</b> A23, A24, A24 bis, A31   | -          | 70.000             | 100.000            | 125.000            |                 |
| <b>Calea GALATI + Carantina(intre intersectia Calea<br/>Galati - b-dul Al.Cuza si intersectia Calea Galati cu b-<br/>dul Dorobantilor) -zona 2:</b><br>Bl.1,B1.3,B1.5Bl.7,B1.L,B1.K,B1.J,B1.I,B1.H,B1.G,B1.F; | -          | -                  | 100.000            | 120.000            | 130.000         |
| <b>Calea Galati -zona 1:</b> Bl.14,B1.TURN,B1.4,B1.6; Bl.9  |            | -                  | 110.000            | 130.000            | 140.000         |



| Zona de amplasament  | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|--|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| -zona 2 : Bl.A,Bl.B,Bl.C;  |            |                    | 110.000            | 130.000            | 140.000         |
| Str. Carantinei – zona 2: Bl.1,Bl.2,Bl.3;  |            |                    | 100.000            | 120.000            | 130.000         |
| Str. PLANTELOR<br>bl. ISICIP+ Petrol + Progresul   | 55.000     | -                  | 90.000             | 115.000            | -               |
| <b>PLANTELOR cu ANSAMBLUL ARDEALULUI</b><br>str.Ciocarliei, Ardealului, Galati Bl.:10, 11, 12; D+E; 8;<br>TURN;  | -          | -                  | 80.000             | 100.000            | 115.000         |
| Ans.PLANTELOR II<br>9; 2pp; 2 ppbis; 3; 4; 4bis; 1pp; 5; 6; 7  | -          | 70.000             | 90.000             | 115.000            | 125.000         |
| <b>ANSAMBLUL OBOR</b><br><b>CONFORT I:</b> str. Scolilor- AF1, AC1, AD1, AB1-<br>AF2, AD3, AD2, AC3, AC2, AB2, AB3, AB4, AB5,<br>AG2, AG5, AG6, AG7(8 nivele), BI, 24, 23, 23BIS(8<br>nivele), 25, 25BIS, 26, 27, 27BIS, 28, 29, 29BIS(8 nivele),<br>30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, G1, G2,<br><b>Str Anton Pann</b> bl. 19 |            |                    |                    |                    |                 |
| Semidecomandate:A1, A2, A3, A4, D1, D2, L1, L2, L3   | -          | -                  | 100.000            | 115.000            | -               |
| Str. 1 Decembrie 1918 – C, 38+ 39+ 40 (5 nivele)   | -          | 75.000             | 115.000            | 140.000            | 160.000         |
| <b>CONFORT II</b> - H1, H2, H3, H4, H5, N1, N2, N3, N4,<br>N5, G3, G4, G5, S, F1, F2, F3,  | -          | -                  | 70.000             | 90.000             | 125.000         |
| <b>CONFORT III</b> : O5, O6, O8, R7, R8, K, K1, I  | 45.000     | -                  | 55.000             | 75.000             | -               |



| Zona de amplasament  | Garsoniere | Apart. 1 camera | Apart. 2 camere | Apart. 3 camere | Apart. 4 camere |
|--|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>ANSAMBLUL VIZIRU 1</b>  |            |                 |                 |                 |                 |
| <b>CONFORT I</b> – Bl.TURN; 2bis ; 3 ; 4, 13; 20; 21; 22; 23; 41bis; 42bis             | -          | 60.000          | 90.000          | 110.000         | 130.000         |
| <b>CONFORT II</b> – 2; 5; 6; 7; de la 10 pana la 43                                    | 55.000     | -               | 70.000          | 90.000          | 100.000         |
| <b>CONFORT III:</b> 8; 9 si 26   | -          | 45.000          | 60.000          | 75.000          | -               |
| <b>ANSAMBLUL VIZIRU 2</b>  |            |                 |                 |                 |                 |
| <b>CONFORT I</b> :bl. TEI  | -          | -               | 70.000          | 90.000          | -               |
| <b>CONFORT II:</b> bl.Salcam; Stejar; Salcia, Frasin; Mesteacan; Artar; Caraiman       | 45.000     | -               | 60.000          | 80.000          | -               |
| <b>Camine:</b> <i>Dunacor, Concivia, PAL, CCHI, CCH2, CONSTAR, SNBI,SNB2</i>           | 45.000     | -               | -               | -               | -               |
| <b>ANSAMBLUL VIZIRU 3</b>  |            |                 |                 |                 |                 |
| <b>Confort 1</b> – A1- A10, B1-B3, D1-D4, F1, F2, F3, F4, F5, V, C1, al. COCORILOR     | 60.000     | -               | 80.000          | 100.000         | 125.000         |
| <b>ANSAMBLUL VIZIRU 3</b>  |            |                 |                 |                 |                 |
| <b>CONFORT II</b> : E1, E2, E3, E4 si U  | 50.000     | -               | 60.000          | 75.000          | -               |
| <b>STRADA HIPODROM</b>   |            |                 |                 |                 |                 |
| <b>CONFORT I:</b> N1, N2, C10, I, C8, C6, C7, A25, A27, A23, A13, A10, A8, A4, A3, A2, | -          | 75.000          | 100.000         | 115.000         | 150.000         |



| Zona de amplasament   | Garsoniere | Apart. 1<br>camera | Apart. 2<br>camere | Apart. 3<br>camere | Apart. 4 camere |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Str.Hipodrom spre lic. Cerna: B13, AF3, AG1, L2   | -          | -                  | 70.000             | 90.000             | 115.000         |
| <b>CONFORT II:</b> T2, T3   | 45.000     | -                  | 60.000             | 80.000             | -               |
| <b>CONFORT III :</b> I, K (fara balcon)   |            |                    |                    |                    |                 |
| <b>ANSAMBLUL HIPODROM</b>   |            |                    |                    |                    |                 |
| <b>CONFORT I :</b> M2, H1, H2, H3, H4, H5, H6, 140, N3, C1, C2, C3, C4, C5, C9, D1, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, F1, F2, E1, TEM, B1, B2 | -          | 75.000             | 100.000            | 125.000            | 150.000         |
| <b>CONFORT II :</b> T1, T4, T5, O1, O2, O3, O4, O5, P1, P2, P3, P4, G8,G9, G12,G16, U   | 60.000     | -                  | 80.000             | 100.000            | 115.000         |
| <b>CONFORT III:</b> G10, G11, G13, G14, G15, Bloc 104   | 35.000     | -                  | 55.000             | 60.000             | 70.000          |
| <b>GARSONIERE</b>   |            |                    |                    |                    |                 |
| Str.Pietatii bl.A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 str.Hipodrom, A4, A6, A16, A18, A20, Z  | 60.000     | -                  | -                  | -                  | -               |
| Str.Hipodrom (de la Scolilor spre str.Albinei) - B2, B4, B6, <b>ANSAMBLUL RADU NEGRU</b>  | 60.000     | -                  | 90.000             | 125.000            | 145.000         |
| I1;I2; I3; A1bis; N;  | 60.000     | 70.000             | 90.000             | 125.000            | 145.000         |
| Sebes: A; Abis; V1; O1;N1;B;K;J;C;N2;S;V;   | 60.000     | 70.000             | 115.000            | 130.000            | 145.000         |
| Milcov:A1;C1; F1;H1; L1;P1;R1;S1; P2;G1; E1;  | 60.000     | 70.000             | 115.000            | 130.000            | 140.000         |
| Mircea Voda; I1; B1; D1; I; M1  | 60.000     | 70.000             | 115.000            | 130.000            | 140.000         |
| Nicolae Iorga J1;D; G   | 60.000     | 70.000             | 115.000            | 130.000            | 140.000         |
| Baraganului X; E; O   | -          | -                  | 115.000            | 130.000            | 140.000         |
| Ec.Teodoroiu : O2; R  | -          | -                  | 115.000            | 130.000            | 140.000         |





| Zona de amplasament  | Garsoniere       | Apart. 1 camera | Apart. 2 camere | Apart. 3 camere | Apart. 4 camere |
|--|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Abrud: R2; U1; T   | -                | -               | 115.000         | 130.000         | 140.000         |
| Gr.Alexandrescu: T1; U   | -                | -               | 115.000         | 130.000         | 140.000         |
| Chisinau : M; H; F; L; P   | 60.000           | 70.000          | 115.000         | 130.000         | 140.000         |
| <b>ANSAMBLUL PROGRESUL</b>   |                  |                 |                 |                 |                 |
| Industria: A1; A2; B2; B3; B4  | -                | 80.000          | 100.000         | 115.000         | 140.000         |
| O.Doicescu :A3, A5; A6; A7; A10, B1 , B5, B13; B10; B11; B12; A4; B7; ; B8; B9 ; B6, D-uri(toate),32, 33 bis, 33A, 33B<br>Targoviste E2-E5 | -                | 80.000          | 90.000          | 115.000         | 140.000         |
| Progresului : A8; A9, bl. 3  | -                | -               | 90.000          | 115.000         | 125.000         |
| <b>Ans.VIDIN – Calea GALATI</b>  |                  |                 |                 |                 |                 |
| Bl.4 Progresul; 15; 20; 16; 19; 17; 37; 22; 21; 38; 11; 12; 13; bl. E1   | 65.000<br>60.000 | 70.000          | 80.000          | 115.000         | 125.000         |
| Cal.GALATI : 1; 2; 3; 5; 13; 18, bl. TURN  |                  | 70.000          | 90.000          | 115.000         | 125.000         |
| Calea GALATI: I1, I2, I3   | 55.000           | 70.000          | 85.000          | 95.000          | 110.000         |
| Cucului: F1  | -                | 70.000          | 90.000          | 115.000         | 140.000         |
| Industria: 7; 8; 31; 6; 11; 12; 9  |                  |                 |                 |                 |                 |
| Garofitei: 28 Eroilor: 36, 40 IXIM   | 45.000           |                 |                 |                 |                 |
| Dudului: 24; 26; H3; 28  | -                | 65.000          | 85.000          | 100.000         | 115.000         |
| Cometei: H1; H2; 25; 14; 16; 17  |                  |                 |                 |                 |                 |
| CAMIN NEFAMILISTI/ Bloc GBC.   | 25.000           |                 | 50.000          |                 |                 |



**NOTA ! Pentru blocurile noi sau cu apartamente de servicii care nu sunt cuprinse in raportul de expertiza (investitii noi, locuinte de servicii, investitii finalizate de catre dezvoltatori imobiliari) preturile se vor stabili individual, in baza unui raport de expertiza tehnica.**

**NOTA:**

**1.** Pentru apartamentele situate la etajele 3,4 in **blocuri de 4 etaje** se recomanda diminuarea valorilor informative de pret cu :

- 15% pentru apartamente situate la ultimul nivel;

- 8 % pentru apartamente situate la etajul 3;

**2.** Pentru apartamentele situate la etajele superioare, **in blocuri de 7-10 nivele**, preturile informative se corecteaza astfel:

a) **blocuri cu 10 etaje:**

- apartamente situate la etajele 9,10 – diminuat cu 20%

- apartamente situate la etajele 7,8 – diminuat cu 15%

b) **blocurile cu 8 etaje:**

- apartamente situate la etajele 8 – diminuat cu 15%

- apartamente situate la etajele 7 – diminuat cu 8%

c) **blocurile cu 7 etaje:**

- apartamente situate la etajele 6,7 – diminuat cu 15%

- apartamente situate la etajele 4,5 – diminuat cu 8%

**3.** Pentru apartamentele situate in blocuri edificate **inainte de 1977** valorile informative prezentate se diminueaza cu 12 %.

**4. Diferenta intre garsoniera si apartament** cu o camera este data de suprafata utila si configuratie, in sensul ca garsoniera are o suprafata utila mai mica si posibil cu dependinte mai reduse ca numar si suprafata. Apartamentele cu o camera sunt cele care au suprafata utila de min 32 mp.

Aceasta diferenta este relativa, deoarece in cadrul aceleiasi localitati , suprafata si configuratia locuintei , difera in functie de zona, anul construirii si planul urbanistic de la momentul construirii.

Informativ: garsoniera are Su< 32mp;

apartament cu 1 camera are Su > 32mp;

**5.** Valorile estimative nu contin TVA.

**EXPERT EVALUATOR,**

**Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria**



EVALUARE APARTAMENTE pentru localitatile din mediul rural arondate BCPI Braila indice de pret : Lei / mp -

| GARSONIERE | APARTAMENT 1<br>CAMERA | APARTAMENT 2<br>CAMERE | APARTAMENT 3<br>CAMERE | APARTAMENT 4<br>CAMERE |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 8.000      | 10.000                 | 15.000                 | 18.000                 | 22.000                 |

EVALUARE APARTAMENTE DIN ORASELE IANCA, FAUREI, SI COMUNE ARONDATE BCPI FAUREI

| ORAS        | GARSONIERA | APART. 1<br>CAMERA | APART. 2<br>CAMERE | APART. 3<br>CAMERE | APART. 4<br>CAMERE |
|-------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| FAUREI      | ---        | 40.000             | 60.000             | 72.000             | 80.000             |
| IANCA       | ---        | 40.000             | 60.000             | 72.000             | 80.000             |
| OPRISENESTI | ---        | 15.000             | 30.000             | 40.000             | -----              |
| ALTE COMUNE |            | 6.000              | 8.000              | 12.000             | 15.000             |

EXPERT EVALUATOR,

Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria



## PREȚ APARTAMENTE din oras ÎNSURĂȚEI

| Zona<br>amplasament            | Garsoniere | Apartment<br>1 camera | Apartment<br>2 camere | Apartment<br>3 camere | Apartment<br>4 camere |
|--------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Str. Scoala Veche<br>bloc B5   | -          | 20.000                | 30.000                | 35.000                | 50.000                |
| Sos. Brăilei si alte<br>strazi | 13.000     | 15.000                | 25.000                | 30.000                | 34.000                |
| Alte comune                    |            | 5.000                 | 7.000                 | 8.000                 | 9.500                 |



**EXPERT EVALUATOR,**

Prof univ. dr. ing Gramescu Ana Maria

**MUNICIPIUL BRAILA**  
**TERENURI**

| Nr.crt                             | Denumirea zonei          | Indice de pret<br>Lei/ mp |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1                                  | Zona 0                   | 700                       |
| 2.                                 | Zona 1                   | 550                       |
| 3.                                 | Zona 2                   | 400                       |
| 4.                                 | Zona 3 + Minerva         | 300                       |
| 5.                                 | Zona 4                   | 100                       |
| <b>Teren intravilan agricol **</b> |                          |                           |
| 6                                  | Sos.Rm. Sarat            | 60                        |
| 7                                  | Sos. de centura          | 60                        |
| 8                                  | Sos.Focsani              | 60                        |
| <b>Teren extravilan lei/ha</b>     |                          |                           |
| 1.                                 | <b>Extravilan Braila</b> | 25.000                    |

**NOTA**

Pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 ml, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decat 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.

\*\* S-a luat in considerare ca terenurile au deschidere la soselele nationale.

-- Daca NU au deschidere la soselele nationale se poate aplica o reducere a valorii cu 10%.

--In situatia in care terenul intravilan agricol se afla in alte zone decat cele de mai sus , se va lua in considerare zona corespunzatoare cea mai apropiata si se va diminua cu 15 %.

LISTA STRAZI CARE FAC PARTE DIN CARTIERUL MINERVA: str. MINERVA, str. NICULITEL, str. SF. NICOLAE, str. SIRIU, str. PANCIU, str. SOVELIA.

**EXPERT EVALUATOR,**

**Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria**



## PRETURI INFORMATIVE IMOBILE CU DESTINATIA LOCUINTA

Pentru unitatea de suprafata (unitati locative individuale) din MUNICIPIUL BRAILA

| Nr. Crt. | Sistem constructiv   | Indice de pret – Lei/mp  |
|----------|--|--|
| 1        | <b>Constructie din caramida cu toate utilitatile amplasata central (zona 0,1,2)</b><br>- cladire noua<br>- cladire veche   | 2.800<br>1.400<br>300 (demolabila)   |
| 2.       | <b>Constructie din caramida cu toate utilitatile amplasata in cartiere noi (zona Cartier Minerva, Cartier Caporal Musat, Cartier Mecanizatori, Cartier PIC)</b><br>- cladire noua<br>- cladire veche(dupa caz daca exista) | 2.000(pret vanzare dezvoltator)<br>700<br>150 (demolabila)   |
| 3.       | <b>Constructie zidarie amplasata in cartier (Radu Negru, Brailita)</b><br>- cladire noua<br>- cladire veche  | 1.000<br>600<br>200 (demolabila)   |
| 4.       | <b>Constructie zidarie amplasata in cartier (Chercea)</b><br>- cladire noua<br>- cladire veche   | 900<br>500<br>150 (demolabila)   |
| 5.       | <b>Constructie paianta amplasata central (zona 0,1,2)</b><br>- cladire noua<br>- cladire veche   | 700(se refera numai la anexe deoarece nu se autorizeaza solutia constructiva pentru locuinte)<br>400<br>150 (demolabila) |
| 5        | <b>Constructie paianta amplasata in cartier(toate cartierele exclusiv Chercea si Islaz)</b><br>- cladire noua<br>- cladire veche   | 600<br>300   |



|   |  |                  |
|---|--|------------------|
| 6 | Construcție paianță amplasată în cartier ( <i>Chercea, Islaz</i> ) | 100 (demolabilă) |
|   | - clădire nouă   | 500              |
|   | - clădire veche  | 200              |
|   |  | 100 (demolabilă) |

**PRETURI INFORMATIVE IMOBILE CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ ÎN LOCALITĂȚILE DIN**

**JUDEȚUL BRAILA**

Pentru unitatea de suprafață – 1 mp

| Material de construcție | PAIANȚĂ | CARAMIDA |
|-------------------------|---------|----------|
| Stare construcție       | Lei/mp  | Lei/mp   |
| Clădire Nouă            | 150     | 400      |
| Clădire Veche           | 100     | 250      |

| Material de construcție | PAIANȚĂ | CARAMIDA |
|-------------------------|---------|----------|
| Stare construcție       | Lei/mp  | Lei/mp   |
| Clădire Nouă            | 300     | 700      |
| Clădire Veche           | 100     | 300      |

**Nota: IMOBILE CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ ÎN MUN. BRAILA ȘI ÎN JUDEȚUL BRAILA**

1. Valorile din tabel se vor utiliza pentru construcții cu destinația de locuință. Valoarea locuinței nu va fi mai mică de 15.000 lei la construcțiile noi din paianță și de 8.000 lei la construcțiile vechi din paianță.
2. Pentru Anexe gospodărești se vor utiliza valorile diminuate cu 70%. Valoarea anexelor nu va fi mai mică de 1.500 lei la construcțiile noi din paianță și de 1.000 lei la construcțiile vechi din paianță. Valoarea anexelor nu va fi mai mică de 3.000 lei la construcții noi din cărămidă și de 1.500 lei la construcții vechi din cărămidă.



*(Handwritten signature in blue ink)*

3. Prin construcție nouă se înțelege construcția edificată mai devreme de 10 ani iar prin construcție veche se înțelege construcția edificată de mai mult de 10 ani.
4. Calculele se vor face pentru suprafața desfășurată. Pentru subsoluri, beciuri și mansarde valorile vor fi diminuate cu 25%.

**PRETURI INFORMATIVE IMOBILE CU ALTA DESTINAȚIE DECAT LOCUINȚA  
(SPATII COMERCIALE, EDILITARE ADMINISTRATIVE, CABINETE, BIROURI, ETC.)**

Pentru unitatea de suprafață din  
**MUNICIPIUL BRAILA**

| <b><u>SPATII SITUATE IN CONSTRUCȚII INDEPENDENTE</u> -- indice de pret : Lei / mp - -</b> |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Zone urbanistice  | 0     | 1     | 2     | 3     | 4     |
| Construcții pereti din zidarie, acoperis terasa sau sarpanta dar cu placa b.a.            | 3.300 | 2.800 | 2.200 | 1.700 | 1.100 |
| Construcții structura aluminiu si geam termopan, invelita cu tabla                        | 2.000 | 1.700 | 1.300 | 900   | 650   |
| Construcții structura metalica, pereti tabla, invelita cu tabla (chiosc)                  | 650   | 500   | 400   | 300   | 120   |
| <b>Spatii situate la parter de bloc</b>   | 3.300 | 2.800 | 2.200 | 1.700 | 1.100 |

| <b><u>CONSTRUCȚII INDUSTRIALE, AGRICOLE, DEPOZITE S.A.</u> -- indice de pret : Lei /mp. --</b> |      |      |      |     |     |
|--|------|------|------|-----|-----|
| Zone urbanistice   | 0    | 1    | 2    | 3   | 4   |
| Construcții fara pod rulant cu structura din beton armat si caramida                           | 900  | 800  | 700  | 600 | 400 |
| Construcții cu pod rulant cu structura din beton armat   | 1400 | 1200 | 1100 | 900 | 800 |





|  |      |      |     |     |     |
|--|------|------|-----|-----|-----|
| Constructii cu structura metalica                | 950  | 600  | 500 | 500 | 500 |
| Constructii cu pod rulant cu structura din metal | 1200 | 1000 | 900 | 800 | 700 |

**PRETURI INFORMATIVE IMOBILE CU ALTA DESTINATIE DECAT LOCUINTA  
(SPATII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, EDILITARE, BIROURI, CABINETE, ETC.)**

Pentru unitatea de suprafata din orasele IANCA, FAUREL, INSURATEI

- 1.Spatii situate la parterul blocurilor - 600 Lei/mp;
- 2.Spatii edificate independent - 400 Lei/mp.

**PRETURI INFORMATIVE IMOBILE CU ALTA DESTINATIE DECAT LOCUINTA  
(SPATII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, EDILITARE, BIROURI, CABINETE ETC.)**

Pentru unitatea de suprafata din mediul rural JUDETUL BRAILA

- 1.Spatii situate la parterul blocurilor - 400 Lei/mp;
- 2.Spatii edificate independent - 300 Lei/mp.

**PRETURI INFORMATIVE IMOBILE CU DESTINATIE  
CONSTRUCTII INDUSTRIALE, AGRICOLE, DEPOZITE S.A.**

Pentru unitatea de suprafata din JUDETUL BRAILA

- 1.constructii vechi (edificate inainte de 1990) - 250 Lei/mp;
2. constructii noi (edificate dupa de 1990 din beton, caramida si boltari) - 600 Lei/mp;
3. constructii vechi sau noi (edificate din tabla sau alte materiale fara o structura constructiva corespunzatoare) - 200 Lei/mp;

**PRETURI PENTRU PLATFORME BETONATE, CAI FERATE (mun. Braila si jud. Braila): 15% din preturile**  
informative imobile cu destinatie constructii industriale, agricole, depozite\_s.a. (constructie caramida), dar nu  
mai putin de 200 lei/mp – situatie care trebuie sa fie argumentata.



**EVALUARE PENTRU TERENURI SITUATE  
ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI IANCA  
I. ZONA A.**

| Nr. crt | STRADA               | DE LA NR. _____<br>LA NR.                                 | EVALUARE  |
|---------|----------------------|---|-----------|
| 1       | Calea BRĂILEI        | Nr.2 la nr. 118 (inclusiv)<br>Nr. 1 la nr. 167 (inclusiv) |           |
| 2       | Str. TEILOR          | Nr.35 la nr. 89 (inclusiv)<br>Nr. 34 la nr. 74 (inclusiv) |           |
| 3       | Str. PRIMĂVERII      | Nr.31 la nr. 75 (inclusiv)<br>Nr. 48 la nr. 96 (inclusiv) |           |
| 4       | Str. MORII           | Nr.1 la nr. 47 (inclusiv)<br>Nr. 2 la nr. 32 (inclusiv)   |           |
| 5       | Str. PARCULUI        | Nr.1 la nr. 35 (inclusiv)<br>Nr. 2 la nr. 22 (inclusiv)   |           |
| 6       | Str. GĂRII           | Nr.1 la nr. 83 (inclusiv)<br>Nr. 2 la nr. 90 (inclusiv)   |           |
| 7       | Str. SĂRAȚENI        | Nr.1 la nr. 89 (inclusiv)<br>Nr. 2 la nr. 82 (inclusiv)   | 35 lei/mp |
| 8       | Str. EROILOR         | ÎN TOTALITATE   |           |
| 9       | Str. NICOLAE ONCESCU | ÎN TOTALITATE   |           |
| 10      | Str. FABRICII        | ÎN TOTALITATE   |           |
| 11      | Str. INDUSTRIEI      | ÎN TOTALITATE   |           |
| 12      | Str. LIBERTĂȚII      | ÎN TOTALITATE   |           |
| 13      | Str. ION TH. SION    | ÎN TOTALITATE   |           |
| 14      | Str. ȘCOLII          | ÎN TOTALITATE   |           |

**Notă :** Pentru o unitate gospodăreasca, valoarea din tabel se aplică suprafețelor de teren de până la 1.200 mp.  
Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare cu 30% /valorile se înmulțesc cu 0.7)



## II. ZONA B.

|          |                         |   |
|----------|-------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Calea BRĂILEI</b>    | Nr.120–până la ultimul nr. cu soț<br>Nr.169–până la ultimul nr.fără soț |
| <b>2</b> | <b>Str. TEILOR</b>      | Nr.1 la nr. 33 (inclusiv)<br>Nr. 2 la nr. 32 (inclusiv)                 |
| <b>3</b> | <b>Str. PRIMĂVERII</b>  | Nr.1 la nr. 29 (inclusiv)<br>Nr. 2 la nr. 46 (inclusiv)                 |
|          | <b>Str. PRIMĂVERII</b>  | Nr.77–până la ultimul nr. fără soț<br>Nr.98–până la ultimul nr.cu soț   |
| <b>4</b> | <b>Str. SĂRĂȚENI</b>    | Nr.91–până la ultimul nr. fără soț<br>Nr.84–până la ultimul nr.cu soț   |
| <b>5</b> | <b>Str. PARCULUI</b>    | Nr.37–până la ultimul nr. fără soț<br>Nr.24–până la ultimul nr.cu soț   |
| <b>6</b> | <b>Str. GĂRII</b>       | Nr.85–până la ultimul nr. fără soț<br>Nr.92–până la ultimul nr.cu soț   |
| <b>7</b> | <b>Str. MORII</b>       | Nr.49–până la ultimul nr. fără soț<br>Nr.34–până la ultimul nr.cu soț   |
| <b>8</b> | <b>Str. AVIATORILOR</b> | ÎN TOTALITATE   |

**22 Lei/mp**

## III. ZONA C.

|          |                            |               |
|----------|----------------------------|---------------|
| <b>1</b> | <b>Str.MECANIZATORILOR</b> | ÎN TOTALITATE |
| <b>2</b> | <b>Str. SALCĂMILOR</b>     | ÎN TOTALITATE |
| <b>3</b> | <b>Str. CASTANILOR</b>     | ÎN TOTALITATE |
| <b>4</b> | <b>Str. CÂMPULUI</b>       | ÎN TOTALITATE |
| <b>5</b> | <b>Str. ALBINEI</b>        | ÎN TOTALITATE |

**15 lei/mp**



|   |                  |               |
|---|------------------|---------------|
| 6 | Str. ROZELOR     | ÎN TOTALITATE |
| 7 | Str. STADIONULUI | ÎN TOTALITATE |
| 8 | Str. VIILOR      | ÎN TOTALITATE |
| 9 | Str. ZORILOR     | ÎN TOTALITATE |

15 lei/mp

**Notă : valoarea din tabel se aplică suprafețelor de teren de până la 1.200 mp, respectiv pentru evaluarea unei "unitate gospodăreasca =vatra de casa" - termenul fiind utilizat pentru suprafețe de teren de pana la 1200 mp. Pentru restul terenului se aplică un coeficient de diminuare cu 30% respectiv valorile se înmulțesc cu 0.7.**

#### SATE ARONDATE

|   |                 |           |
|---|-----------------|-----------|
| 1 | Sat PLOPU       | 12 lei/mp |
| 2 | Sat OPRIȘENEȘTI |           |
| 3 | Sat PERIȘORU    |           |
| 4 | GARA IANCA      |           |

|   |                   |          |
|---|-------------------|----------|
| 1 | Sat TÎRLELE FILIU | 7 lei/mp |
| 2 | Sat BERTEȘTI      |          |



**Preturi informative pentru terenuri intravilane din localitatile**  
**Arondate B.C.P.I. BRAILA**

**COMUNE – pret TEREN INTRAVILAN**

| Nr.crt | Denumirea zonei                             | Indice de pret<br>Lei/mp |
|--------|---|--------------------------|
| 1.     | CHISCANI, LACU SARAT<br>VARSATURA           | 30                       |
|        |   | 50                       |
| 2.     | FRECAŢEI - comuna<br>sate arondate          | 5                        |
|        |   | 2                        |
| 3.     | GEMENELE - comuna<br>sate arondate          | 6                        |
|        |   | 3                        |
| 4.     | GROPENI - comuna<br>Sate arondate           | 10                       |
|        |   | 7                        |
| 5.     | MARASU - comuna<br>sate arondate            | 5                        |
|        |   | 2                        |
| 6.     | MAXINENI - comuna<br>sate arondate          | 10                       |
|        |   | 7                        |
| 7.     | MOVILA MIREŞII<br>- comuna<br>sate arondate | 10                       |
|        |   | 7                        |
| 8.     | RIMNICELU - comuna<br>sate arondate         | 10                       |
|        |   | 5                        |
| 9.     | ROMANU - comuna<br>sate arondate            | 12                       |
|        |   | 7                        |
| 10.    | SALCIA TUDOR<br>- comuna<br>sate arondate   | 10                       |
|        |   | 7                        |
| 11.    | SCORTARU NOU<br>- comuna<br>sate arondate   | 14                       |
|        |   | 7                        |
| 12.    | SILISTEA - comuna<br>sate arondate          | 14                       |
|        |   | 7                        |
| 13.    | TICHILEŞTI - comuna<br>sate arondate        | 14                       |
|        |   | 7                        |
| 14.    | TRAIAN - comuna<br>sate arondate            | 17                       |
|        |   | 7                        |
| 15.    | T.VLADIMIRESCU- comuna<br>Sate arondate     | 20                       |
|        |   | 10                       |
| 16.    | UNIREA - comuna<br>sate arondate            | 8                        |
|        |   | 5                        |
| 17.    | VADENI - comuna<br>sate arondate            | 25                       |
|        |   | 10                       |
| 18.    | CAZASU                                      | 50                       |

**NOTA:**

- Valorile de mai sus se vor utiliza pentru evaluarea unei "unitate gospodareasca =vatra de casa" – termenul fiind utilizat pentru suprafete de teren de pana la 1200 mp. Pentru restul terenului se vor utiliza preturile diminuate cu 30%, respectiv valorile din tabel se inmultesc cu 0,70.

**EXPERT EVALUATOR,**

Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria



# NOTA

## De prezentare a documentatiei

**“Preturi informative de cumparare – vanzare a terenurilor extravilane”**

**din judetul Braila**

**2015**

Prezenta lucrare s-a intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici si are ca obiect **stabilirea unor preturi orientative de cumparare si vanzare a terenurilor extravilane judetul Braila.**

Lucrarea are ca scop stabilirea onorariilor si taxelor reglementate prin Hotararea nr. 22/4.04.1996 a Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania.

La baza intocmirii documentatiei au stat preluarea selectiva a bazei de date oferite de publicatiile de specialitate: Standardelor Internationale de Evaluare, analiza pietei in judetul Braila (cerere - oferta – echilibru), investigare pe tranzactii efectiv incheiate prin birourile notariale pe o perioada de 6 luni, elemente aparute in publicatiile de specialitate precum si legislatia in vigoare.

Valoarea este dependenta de urmatoarele aspecte:

- marimea suprafetei;
- caracteristicile solului;
- proprietatile fizice;
- notele de bonitare;
- aptitudinile tehnologice ale parcelei;
- coeficienti de potentare;
- dreptul de proprietate;
- asigurarea utilitatilor;
- vecinatati.

Lucrarea este prezentata sub forma de tabel, pentru comunele si satele judetului Braila.



Preturile se considera valabile pentru anul 2015, urmand ca ele sa fie reactualizate dupa caz la solicitarea beneficiarului lucrarii.

Lucrarea ofera o informatie pentru birourile notariale asupra valorii reale de piata a terenurilor extravilane, reprezentand o oglinda a ofertelor de vanzare-cumparare si a tranzactiilor din judetul Braila.

In cazul in care proprietatile de teren ce se instraineaza prezinta caracteristici deosebite, aptitudini functionale specifice, se va solicita expertul tehnic, care va stabili valoarea reala pentru fiecare situatie in parte, pe baza unui raport de expertiza tehnica intocmit pentru cazul concret.

## IMPORTANT!

**Lucrarea constituie un instrument de lucru pentru birourile notariale in exclusivitate, informatiile prezente neputand fi utilizate in expertizele judiciare.**

***In expertizele judiciare, proba cu expertiza tehnica se administreaza in mod concret pe o proprietate agricola anume, expertul tehnic efectuand analiza concreta a acelei proprietati, iar elementele de comparatie vor preciza criteriile de analiza specific proprietatii in cauza, raportarea valorica a comparatiilor fiind analizata pe o perioada mai scurta de timp, cu motivarea conditiilor economice specific acesteia, cu expresivitate in formularea opiniei valorii de piata.***

**EXPERT EVALUATOR,**  
**Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria**  
**Presedinte al Corpului Expertilor Tehnici Fil. Braila**  
Membru al Uniunii Nationale a Evaluatorilor din Romania  
Membru ASRES China (Asian Real Estate Society)  
Membru European Real Estate Society  
Membru American Real Estate and Urban Economic Association  
Membru in comitetul tehnic World Academy of Science Engineering and Technology  
Membru al Asociatiei Generale a Inginerilor din Romania



**PRETURI INFORMATIVE**  
**Terenuri extravilane**  
**din localitatile arondate B.C.P.I. BRAILA**

**INDICE DE PRET LEI/HA**

| Nr.crt. | Denumirea zonei                       | AGRICOL | PADURE<br>plop, salcie | PADURE<br>fag, salcam sa |
|---------|---------------------------------------|---------|------------------------|--------------------------|
| 1       | CHISCANI                              | 20.000  | 6000                   | 8000                     |
| 2       | FRECATEI                              | 15.000  | 6000                   | 8000                     |
| 3       | GEMENELE                              | 12.000  | 6000                   | 8000                     |
| 4       | GROPENI                               | 15.000  | 6000                   | 8000                     |
| 5       | MARASU                                | 15.000  | 6000                   | 8000                     |
| 6       | MAXINENI                              | 14.000  | 6000                   | 8000                     |
| 7       | MOVILA MIREȘII                        | 14.000  | 6000                   | 8000                     |
| 8       | RAMNICELU                             | 14.000  | 6000                   | 8000                     |
| 9       | ROMANU                                | 14.000  | 6000                   | 8000                     |
| 10      | SALCIA TUDOR                          | 13.000  | 6000                   | 8000                     |
| 11      | SCORTARU NOU                          | 15.000  | 6000                   | 8000                     |
| 12      | SILISTEA                              | 15.000  | 6000                   | 8000                     |
| 13      | TICHILEȘTI                            | 16.000  | 6000                   | 8000                     |
| 14      | TRAIAN (Urleasca, Silistraru, Traian) | 20.000  | 6000                   | 8000                     |
| 15      | TUDOR VLADIMIRESCU                    | 18.000  | 6000                   | 8000                     |
| 16      | UNIREA                                | 18.000  | 6000                   | 8000                     |
| 17      | VADENI                                | 16.000  | 6000                   | 8000                     |
| 18      | CAZASU                                | 20.000  | 6000                   | 8000                     |

*Nota: Pentru terenurile neproductive situate in extravilanul comunelor arondate BCPI Braila se vor utiliza preturile de mai sus diminuate cu 50%. Calitatea de teren neproductiv este data de certificat eliberat de OSPA.*

**EXPERT EVALUATOR,**

Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria





**PRETURI INFORMATIVE**  
**Terenuri extravilane**  
**Arondate B.C.P.I. FĂUREI**

**INDICE DE PRET LEI/HA**

| <b>NR. CRT.</b> | <b>DENUMIREA ZONEI</b> | <b>AGRICOL</b> | <b>PADURE plop, salcie</b> | <b>PADURE fag, salcam sa</b> |
|-----------------|------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------|
| 1               | FĂUREI                 | 14.000         | 6000                       | 8000                         |
| 2               | IANCA                  | 15.000         | 6000                       | 8000                         |
| 3               | BORDEI VERDE           | 13.000         | 6000                       | 8000                         |
| 4               | CIREȘU                 | 12.000         | 6000                       | 8000                         |
| 5               | DUDEȘTI                | 14.000         | 6000                       | 8000                         |
| 6               | GALBENU                | 12.000         | 6000                       | 8000                         |
| 7               | GRADIȘTEA              | 11.000         | 6000                       | 8000                         |
| 8               | JIRLĂU                 | 12.000         | 6000                       | 8000                         |
| 9               | MIRCEA VODĂ            | 15.000         | 6000                       | 8000                         |
| 10              | RACoviȚA               | 10.000         | 6000                       | 8000                         |
| 11              | SURDILA GĂISEANCA      | 13.000         | 6000                       | 8000                         |
| 12              | SURDILA GRECI          | 13.000         | 6000                       | 8000                         |
| 13              | ȘUȚEȘTI                | 13.000         | 6000                       | 8000                         |
| 14              | VIȘANI                 | 12.000         | 6000                       | 8000                         |
| 15              | ULMU                   | 12.000         | 6000                       | 8000                         |

**NOTĂ:**

*Pentru terenurile neproductive situate în extravilanul comunelor arondate BCPI Braila se vor utiliza preturile de mai sus diminuate cu 50%. Calitatea de teren neproductiv este data de certificat eliberat de OSPA.*



**PRETURI INFORMATIVE**  
**Terenuri intravilane**  
**Arondate B.C.P.I. FĂUREI**

**INDICE DE PRET LEI/HA**

| <b>NR. CRT.</b> | <b>DENUMIREA ZONEI</b>                                       | <b>INDICE DE PREȚ<br/>Lei / MP</b> |
|-----------------|--|------------------------------------|
| 1               | FĂUREI<br>SATE ARONDATE                                      | 21<br>10                           |
| 2               | BORDEI VERDE<br>SATE ARONDATE                                | 15<br>10                           |
| 3               | CIREȘU<br>SATE ARONDATE                                      | 12<br>7                            |
| 4               | DUDEȘTI<br>SATE ARONDATE                                     | 12<br>5                            |
| 5               | GALBENU<br>SATE ARONDATE                                     | 12<br>5                            |
| 6               | GRADIȘTEA<br>SATE ARONDATE                                   | 10<br>5                            |
| 7               | JIRLĂU<br>SATE ARONDATE                                      | 15                                 |
| 8               | MIRCEA VODĂ<br>SATE ARONDATE                                 | 15<br>7                            |
| 9               | RACoviȚA<br>SATE ARONDATE                                    | 10<br>5                            |
| 10              | SURDILA GĂISEANCA + sat FILIPEȘTI<br>CELELALTE SATE ARONDATE | 12<br>7                            |
| 11              | SURDILA GRECI<br>SATE ARONDATE                               | 12<br>7                            |
| 12              | ȘUȚEȘTI<br>SATE ARONDATE                                     | 10<br>5                            |
| 13              | VIȘANI<br>SATE ARONDATE                                      | 10<br>5                            |
| 14              | ULMU<br>SATE ARONDATE  | 12<br>7                            |

**NOTĂ:**

*Valorile de mai sus se vor utiliza pentru evaluarea unei "vetre de casa/ unitate gospodareasca"-termenul fiind utilizat pentru suprafete de teren de pana la 1.200 m.p. Pentru restul terenului se vor utiliza preturile diminuate cu 30 %.*



**PRETURI INFORMATIVE**  
**Terenuri extravilane**  
 Localitatile arondate B.C.P.I. Însurăței,

| Nr. Crt. | Denumirea zonei  | INDICE DE PRET LEI/HA |                     |                       |
|----------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|          |                  | AGRICOL               | PADURE plop, salcie | PADURE fag, salcam sa |
| 1.       | INSURATEI        | 18.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 2.       | BĂRĂGANU         | 15.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 3.       | BERTEȘTII DE JOS | 11.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 4.       | CIOCILE          | 13.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 5.       | ROȘIORI          | 13.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 6.       | STĂNCUȚA         | 13.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 7.       | TUFEȘTI          | 14.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 8.       | VICTORIA         | 15.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 9.       | VIZIRU           | 18.000 RON            | 6000                | 8000                  |
| 10.      | ZĂVOAIA          | 13.000 RON            | 6000                | 8000                  |

**NOTĂ:**

*Nota: Pentru terenurile neproductive situate in extravilanul comunelor arondate BCPI Braila se vor utiliza preturile de mai sus diminuate cu 50%. Calitatea de teren neproductiv este data de certificat eliberat de OSPA.*

Expert evaluator  
 Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria



**PRETURI INFORMATIVE**  
**Terenuri intravilane**  
**Arondate B.C.P.I. Însurăței**

| Nr. crt | Denumirea zonei   | Indice de pret/m.p. |
|---------|---|---------------------|
| 1       | <b>ÎNSURĂȚEI</b>  |                     |
|         | - Șos. Brăilei  | 30 RON              |
|         | - Str. Scoala Veche   | 20 RON              |
|         | - Str. Lacu Rezii   | 20 RON              |
|         | - Str. Tineretului și in continuare spre com. Zăvoaia pe<br>DRUMUL JUDEȚEAN, cu strazile: N. Iorga, Distilăriei,<br>M. Kogalniceanu, Agricultorilor si N. Bălcescu. | 20 RON              |
|         | - Alte strazi si I.A.S. DROPIA  | 14 RON              |
|         | Sate Arondate   | 5 RON               |
| 2       | <b>BĂRĂGANU</b>   | 11 RON              |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 3       | <b>BERTEȘTII DE JOS</b>   | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 4       | <b>CIOCILE</b>  | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 5       | <b>ROȘIORI</b>  | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 6       | <b>STÂNCUȚA</b>   | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 7       | <b>TUFEȘTI</b>  | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 8       | <b>VICTORIA</b>   | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |
| 9       | <b>VIZIRU</b>   | 14 RON              |
|         | Sate arondate   | 7 RON               |
| 10      | <b>ZĂVOAIA</b>  | 8 RON               |
|         | Sate arondate   | 5 RON               |

**NOTĂ:**

*Valorile de mai sus se vor utiliza pentru evaluarea unei "vetre de casa/unitate gospodareasca"-termenul fiind utilizat pentru suprafete de teren de pana la 1.200 m.p. Pentru restul terenului se vor utiliza preturile diminuate cu 30 %,*

**Expert evaluator,**

**Prof univ dr. ing Gramescu Ana Maria**

