

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 763

din 29.12.2025

Privind: Completarea Inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A – "Străzi"**, cu o nouă poziție, **poziția nr. 683**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 49/01.10.2025, precum și declararea bunului ca fiind de uz public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 572977/18.12.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 572047/17.12.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 575238/22.12.2025 și nr. 575239/22.12.2025;

În conformitate cu prevederile art. 554 alin. (1), art. 557 alin. (2) și alin. (4), art. 858 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 10 alin. (2), art. 41 alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, O.M.F.P. nr. 1917/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) art. 286 alin. (1) și (4) și art. 287 lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă completarea Inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A – "Străzi"**, cu o nouă poziție, **poziția nr. 683**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art.1, are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre, se declară ca fiind bun de uz public local și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU JANTEA – CRICAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

732250

ANEXA NR.1

LA HCM NR. 463/29.12.2025

ANEXA NR 16

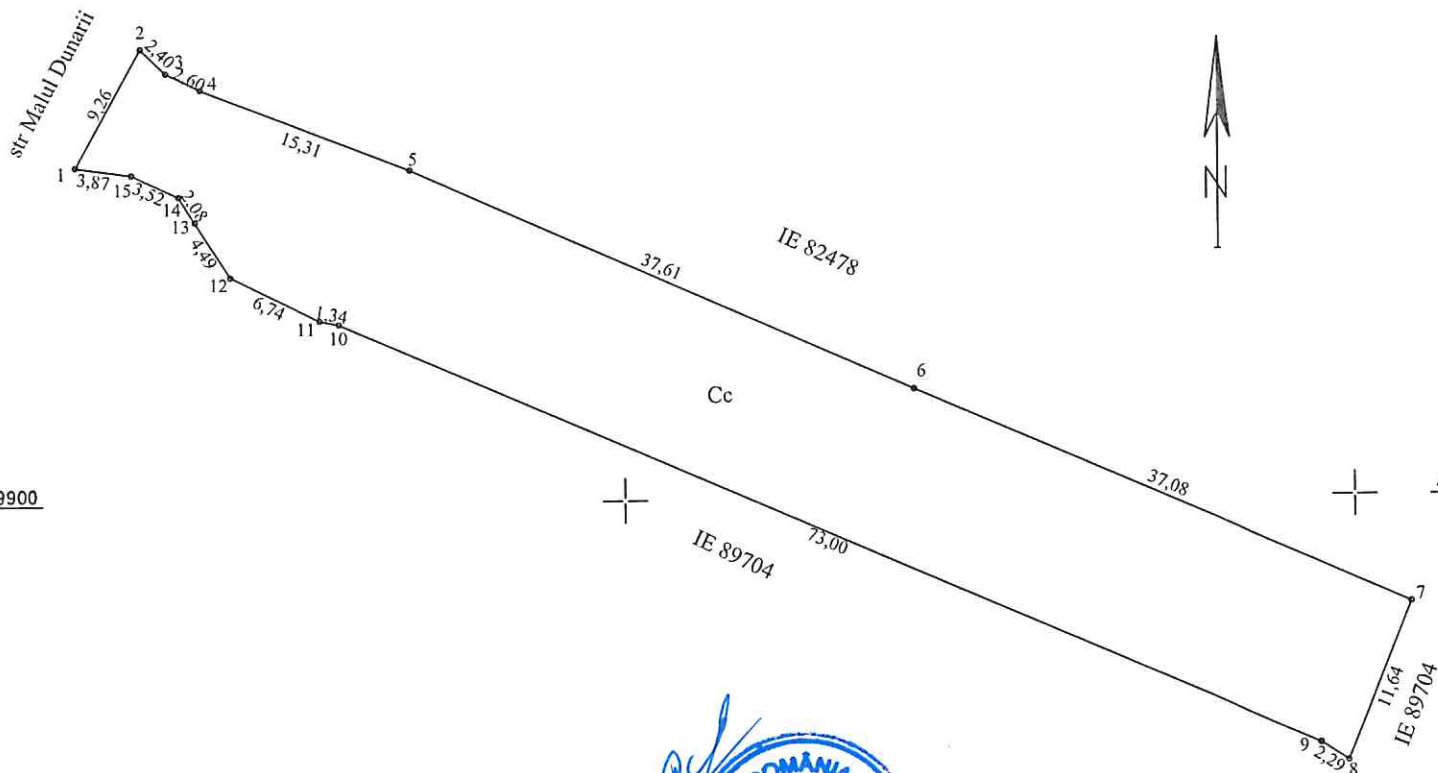
732300

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	1050	alce acces intre str Malul Dunarii si nr cadastrale 89704 si 82478
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	

419950

419950



419900

419900



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Dr	1050	limita materializata cu gard metalic intre punctele 2-7
Total		1050	restul limitelor sunt nematerializate
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 1050mp			
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SC TRADING 3M SRL Autorizata seria RO-B-J nr 2072 Autorizata seria RO-B-I nr 756 Confirm executarea masuraturilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta accesiei cu realitatea din teren august.2025		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura	

419850

419850

732250

732300

ANEXA NR.2
LA HCLM NR. 763/29.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Municipiul Brăila, între str. Malul Dunării și nr
cadastrale 89704 și 82478**

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, între str. Malul Dunarii si nr cadastrale 89704 si 82478
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului Public al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	49
Data evaluarii	01.10.2025
Data raportului	01.10.2025
Tipul valorii estimate	"Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti"
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0820 lei

CONCLUZII EVALUARE

DENUMIRE	EURO (5.0820 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE JUSTA TEREN Municipiul Brăila, între str. Malul Dunării și nr cadastrale	96600	490921

DATA

01.10.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

DATA

01.10.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and their corresponding handwritten signatures. The first seal on the left is for TROCAN CORNEL, Legitimare Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI. The middle seal is for TROCAN CORNEL, Legitimare Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI. The third seal on the right is for TROCAN CORNELIU ALEXANDRU, Legitimare Nr. 16782, Valabil 2025, Specializarea: EI. Each seal is accompanied by a handwritten signature.

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii juste; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar in vederea inregistrarii in inventarul Domeniului PUBIC al Municipiului Braila; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Avand în vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) “pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	01.10.2025
		Data raportului	01.10.2025
		Data inspectiei	01.10.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspectia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

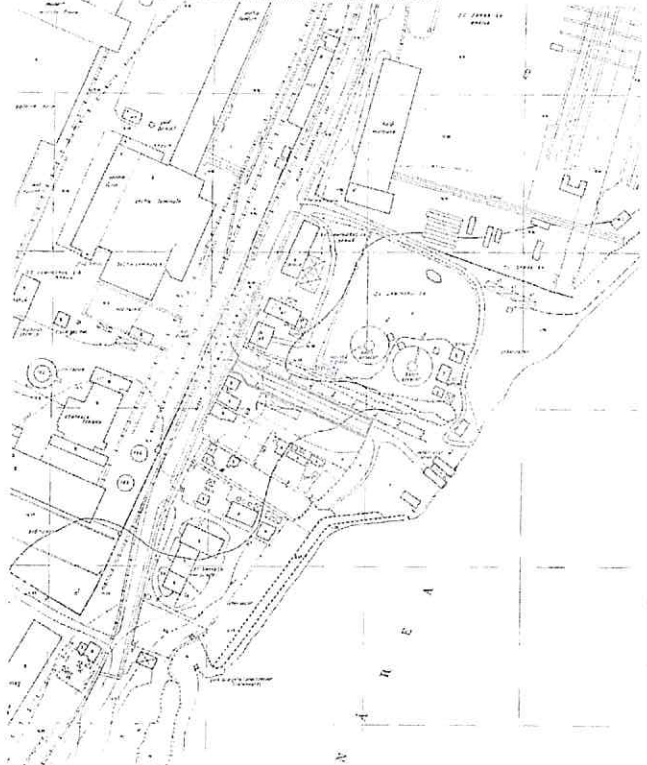
	EFFECTUAREA EVALUĂRII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

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

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona str. Malul Dunarii

ZONA DE AMPLASARE	PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 Judetul : Braila Localitatea : Braila Adresa : allee acces intre str Malul Dunarii si nr cadastrale 89704 si 82478 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Str. Malul dunarii ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona industrială In zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în departare
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbană de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbană de apă: existentă în zona ■ Rețea urbană de termoficare: inexistentă

	■ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto scazut
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Strada Malul Dunării face parte din zona de activitate portuară / industrială a Brăilei. În planul urbanistic al orașului, zona falezii (rivei Dunării) este descrisă ca fragmentată funcțional, cu sectoare industriale, o zonă accesibilă ca preț, potrivită pentru locuire calmă, fără avantajele unui cartier modern. Strada Malul Dunării din Brăila nu este o zonă turistică emblematică sau pietonală, ci mai degrabă parte a zonei industriale și portuare a orașului. Este un loc în care funcționează companii navale și de construcții metalice, iar traficul și terenurile sunt folosite în scopuri economice și logistice. De asemenea, accesul public la malul Dunării este limitat în anumite porțiuni, ceea ce denotă un echilibru dificil între activitatea industrială și nevoile comunității locale

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 1050 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	■ Piața terenurilor zona str. Malul Dunării
NATURA ZONEI	■ Zonă: liniștită ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ În stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ În stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ echilibru ■

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

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

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	1050	260	260	550
PRET DE VANZARE		33000	32000	55000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		126.92	123.08	100.00
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, între str. Malul Dunarii și nr cadastrale 89704 și 82478	Mun Braila, zona Calaras 4	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval
SUPRAFATA(MP)	1050	260	260	550
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	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
CONSTRUCTII	NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	1050	260	260	550
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		126.9230769	123.0769231	100
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		6.346153846	6.153846154	5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		120.58	116.92	95.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		120.58	116.92	95.00
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		120.58	116.92	95.00
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		120.58	116.92	95.00
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		120.58	116.92	95.00
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		120.58	116.92	95.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, între str. Malul Dunării și nr cadastrale 89704 și 82478	Mun Braila, zona Calaras 4	Mun Braila, zona Calaras 4, zona sanțier naval	Mun Braila, zona Calaras 4, zona sanțier naval
Comparativ cu subiectul		SUPERIOR	SUPERIOR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		-18.75%	-18.75%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-22.60817308	-21.92307692	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		97.97	95.00	95.00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	1050	260	260	550
Cuquantum ajustare(%)		-3.13%	-3.13%	-3.13%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-3.77	-2.97	-2.97
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%		0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
CONSTRUCȚII	NU	NU	NU	NU
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-3.13%	-3.13%	-3.13%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-3.77	-2.97	-2.97
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.19	92.03	92.03
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT				
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		94.19	92.03	92.03
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-26.38	-24.90	-2.97
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-21.88%	-21.88%	-3.13%
NUMAR AJUSTARI		2	1	1
VALOAREA JUSTA		92 EURO/MP		EURO

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

Ajustari:

(COMP2-COMP3)/COMP3

(COMP3-COMP1)/COMP3

DENUMIRE	EURO (5.0820 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE JUSTA TEREN Municipiul Brăila, între str. Malul Dunării și nr cadastrale	96600	490921

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

DENUMIRE	EURO (5.0820 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE JUSTA TEREN Municipiul Brăila, între str. Malul Dunării și nr cadastrale	96600	490921

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000

Judetul : Braila
Localitatea : Braila

Adresa : allee acces intre str Malul Dunarii si nr cadastrale 89704 si 82478



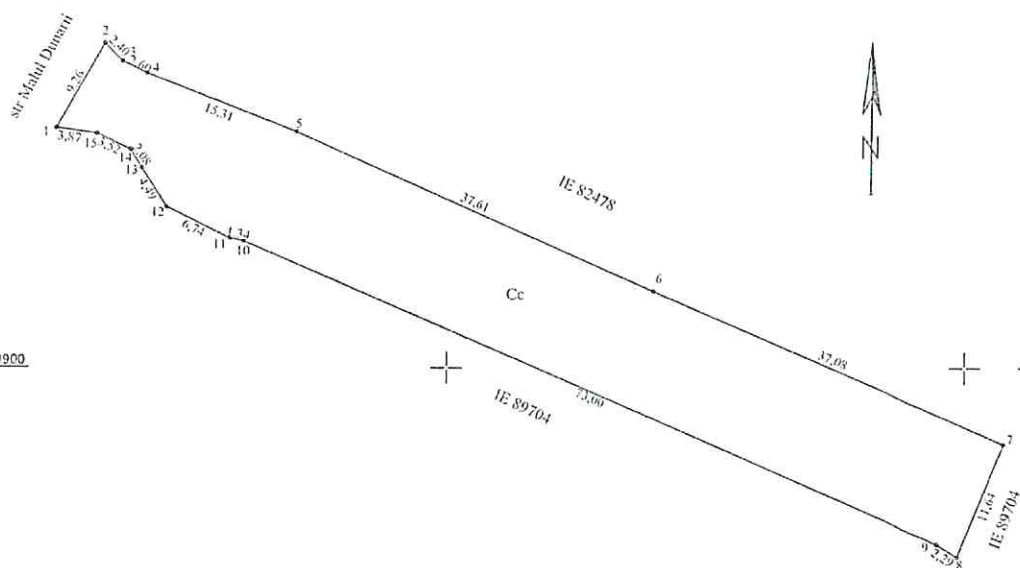
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	1050	plee acces intre str Malul Dunarii si nr cadastrale 89704 si 82478
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	

419950

419950



419900

419900

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Dr	1050	limita materializata cu gard metalic intre punctele 2-7
Total		1050	restul limitelor sunt nematerializate
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1050mp

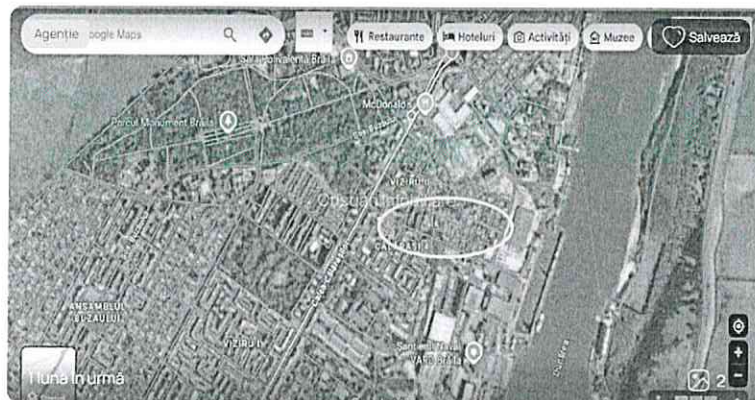
CERTIFICAT Amplasamentul este realizat in conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Braila, in sedinta din 14.08.2025. Confirmarea masurarii terenului este realizata de catre Serviciul Cadastral, in conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Braila, in sedinta din 14.08.2025. August 2025	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura
--	--

419850

419850

Super Pret, zona linistita Teren zona Calarasi 4, 260mp

Centrul Braila



Suprafata teren

260 mp

Descriere

Super Pret, zona linistita Teren zona Calarasi 4, 260mp

Teren Calarasi 4 zona linistita, 260 mp, deschidere 12m * 2 anexe demolabile * Amplasat pe col * Actele la zi * Posibilitate utilitati: Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila CRS7662 amp, 10 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici

Raportează anunt

Cristian Imobiliare

33.000 €

Vezi anuntul pe LaJumata.ro

Actualizat pe: 28 Nov 2025

Cristian Imobiliare

33.000 €

Vezi anuntul pe publi24.ro

Actualizat pe: 20 Oct 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Cauti creditul potrivit ?

Suntem alături de tine, gratuit

Simulează credit



De vânzare

De închiriat

Blog

Anunt gratuit

Cont nou

Intră în cont

ID anunt: 9984441

Actualizat în: 28 Noiembrie 2025

Suprafata teren

260 mp

Istoric pret





32 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



Adaugă anunț nou

Adaugă anunț nou

Vizualizācija 96.5



Raportează

Trimite mesaj



Pe OLX din iulie 2020

Activ pe 15 septembrie 2025



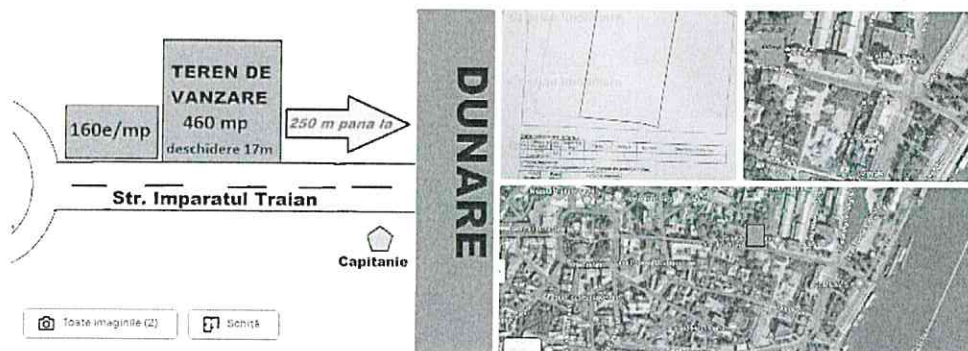
XXX XXX XXX

Arata



[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Faleza Dunarii- Capitanie Teren Pozitie Excelenta! Teren 460 mp cu 17

75 000 € 163 €/m²

[Centru Vechi, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafata utila:	460 mp
Tip teren:	incalzire
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 17 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Asigurați-vă pentru casa ta

Faleza Dunarii- Capitanie Teren Pozitie Excelenta! Teren 460 ...
[Centru Vechi, Braila, Braila](#)

Descriere

Teren zona faleza Dunarii
*Suprafata totala 460 mp
*Deschidere la strada principala 17m
*Posibilitate utilitati
*Cadastru
*Certificat urbanism care certifica posibilitatea executarii de constructii
*Pret 160 euro/mp
Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila
CR53205
610

ID: 9504492

ID intern: 3205-2

[Raportează](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE
[Alegeți numărul](#)

Numar*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Adresa: Calea Dunării 100, Braila, Braila
Serviciu S.R.L. (Cupa) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Alacerea ta poate apărea aici
Vizibilitate oriunde

[Salvează](#)

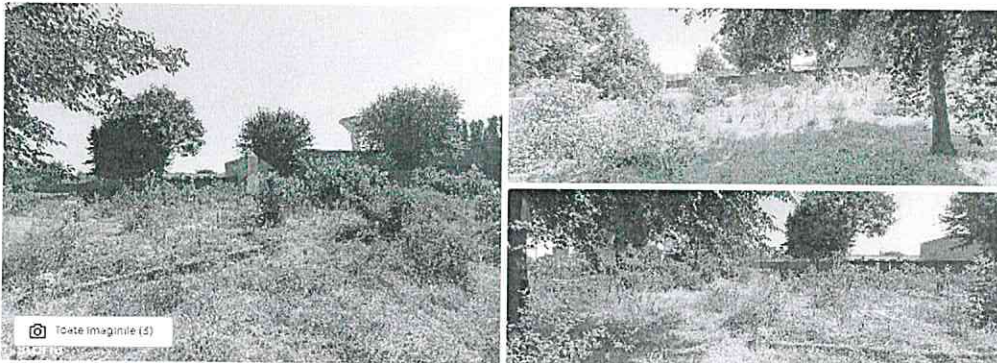
[Contact](#)

Publicitate

YOU HAVE ONLY 2 MOVE
IQ: 155

[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren intravilan 550 mp, deschidere 16 m, Calarasi IV

55 000 € 100 €/m²

[Călarasi 4, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	550 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 16 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

[Asigurați-vă pentru casa ta](#)

Descriere

Teren intravilan de construcții zona Calarasi IV
* Suprafata teren 550 mp
* Deschidere 16 m
* Posibilitati de utilitati
* Teren împrejmuit cu gard din plasa
* Acte la zi
Cristian Imobiliare - din 1993 Primul in Braila
CR57346
608

ID: 9654455

[Raportează](#)

Iulian Brezica

CRISTIAN IMOBILIAR

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!

Administrația acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Sunet) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

EAU

[Afișează numărul](#)

Publicitate



Publicitate



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila

Capitolul A – „Străzi”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire a bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situația juridică actuală
683	1.3.7.1	Drum	Alee de acces între str. Malul Dunării și nr. cadastrale 89704 și nr. 82478 Vecinătăți: Nord: IE 82478 Est: IE 89704 Sud: IE 89704 Vest: str. Malul Dunării Teren în suprafață = 1050 mp	2025	490921,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 49/2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

