

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 765

din 29.12.2025

Privind: Modificarea datelor de identificare ale bunului înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul G, Subcapitolul G3, poziția nr. 13**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 62/10.12.2025.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 572524/17.12.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 570770/15.12.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 575242/22.12.2025 și nr. 575243/22.12.2025;

În conformitate cu prevederile art. 554 și art. 858 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.G. 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, ale art. 24 alin. (1) și (2) din Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale 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) și alin. (2) lit. c) 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;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă modificarea datelor de identificare ale bunului înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente”, Subcapitolul G3 – „Cheuri, dane, pereuri, bazine, diguri și clădiri aferente”, poziția nr. 13**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 62/10.12.2025, prevăzute în **anexele 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** la prezenta hotărâre 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 Architect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU JANTEA – CRICAN



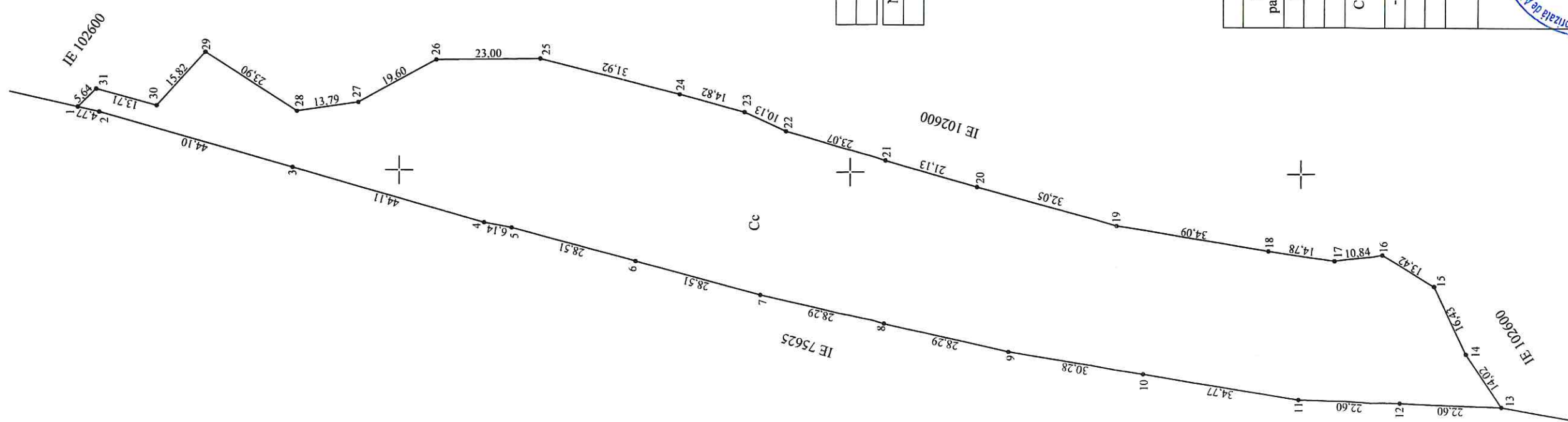
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

733000 733100 733200

ANEXA NR 1
LA HCM NR. 765/29.12.2025



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

ANEXA NR 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	9024	localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	9024
Total		9024
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
-	-	-
Total		-
Suprafata totala masurata a imobilului = 9024mp		

Executant, SC TRADING 3M SRL
Inreg. Mocom Metin Cosmin de cadastru, geoteza si cartografie
Autorizata seria RO-B-J nr 2072
Confirm executarea masuratorilor la teren
Confirmarea intocmirii documentatiei cadastrale si
corectarea inregistrarii cadastrale
AUTOCERTIFICAT
Seria RO-B-J Nr. 2072 noiembrie 2025



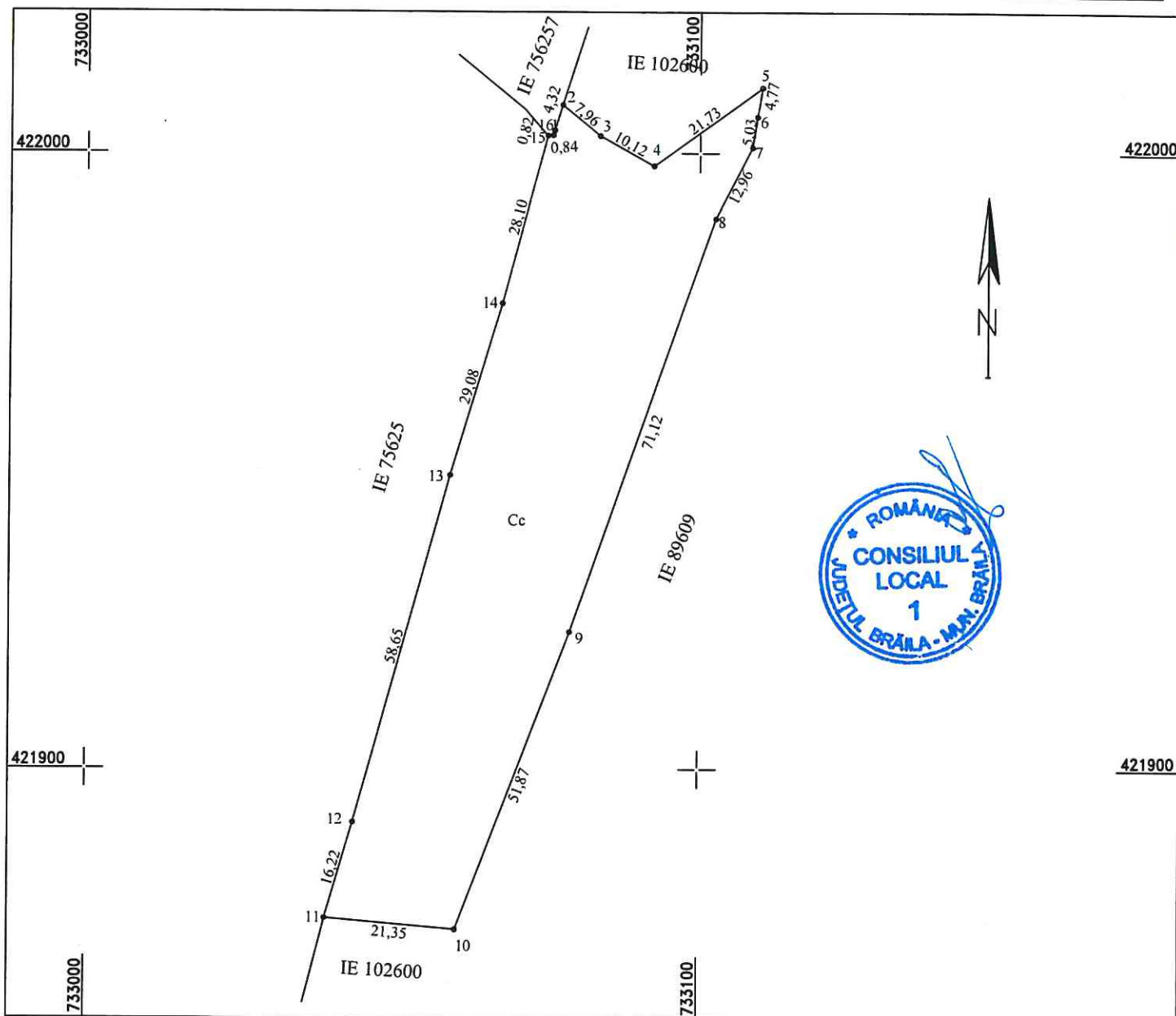
Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului
in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura

421400 421500 421600 421700 733000 733100 733200

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

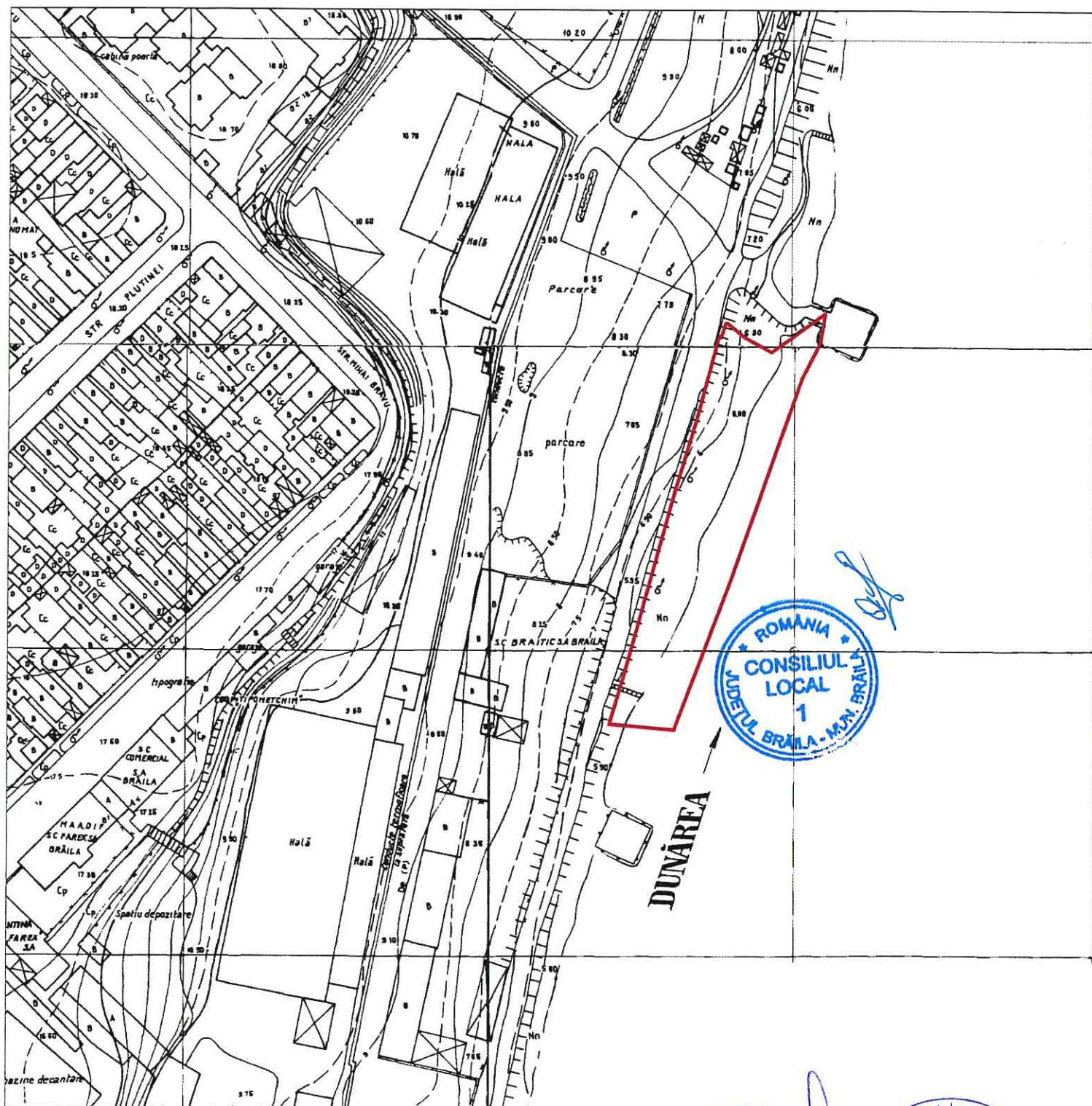
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	3548	localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	3548	limita nematerializate
Total		3548	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 3548mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Marin Cosmin Autorizatia seria RO-B-1 nr 2072 Autorizatia seria RO-B-1 nr 0756 Confirm executarea masuraturilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren noiembrie 2025			Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000

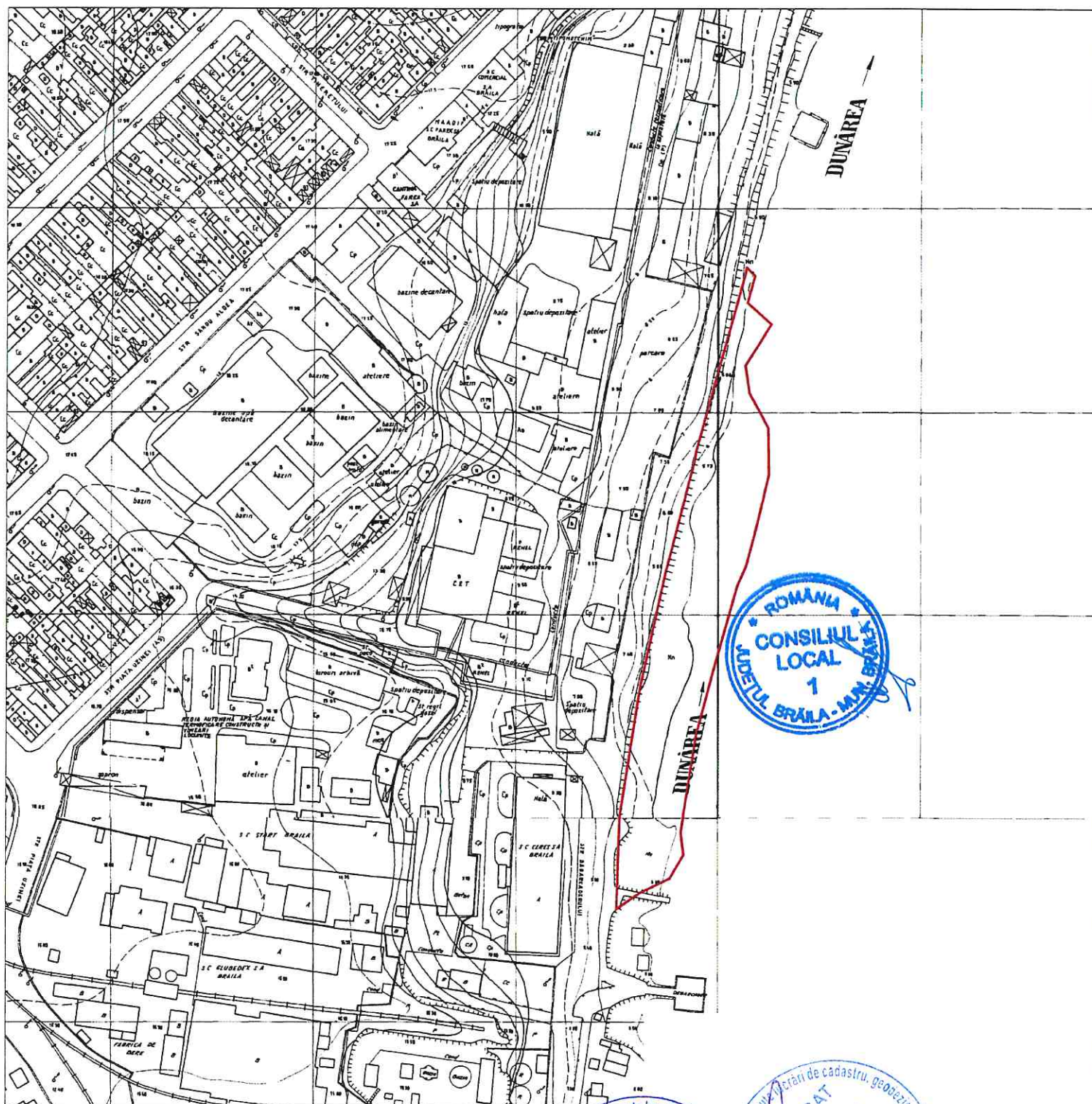
Adresa imobilului : localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:2000

Adresa imobilului : localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii



ANEXA NR 2
LA HCM NR. 465/29.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	3548
Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	9024

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			
	ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	
	Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	3548	
	Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	9024	
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	întregul drept de proprietate		
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA		
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781		
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA		
Nr. raport	62		
Data evaluarii	10.12.2025		
Data raportului	10.12.2025		
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 = 5.0894 lei		

CONCLUZII EVALUARE

DENUMIRE	SUPRAFATA TEREN (MP)	EURO (5.0894 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE JUSTA TEREN			
Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	3548	326416	1661262
Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	9024	830208	4225261

DATA

10.12.2025

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

10.12.2025

Semnatura,



CAP. II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 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 valabila 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 semneaza 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 adreseaza exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA in calitate de utilizator si destinatar; evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii juste; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat in vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar in vederea inregistrarii in inventarul Domeniului PUBIC al Municipiului Braila; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in 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” asa cum este definita in standardul international de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	10.12.2025
		Data raportului	10.12.2025
		Data inspectiei	10.12.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluarii au fost colectate si analizate date si informatii cu privire la subiectul evaluarii. Inspectia realizata a fost una neinvaziva cu observarea elementelor constructive aparente, in limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinta ai evaluarii trebuie sa cuprinda	

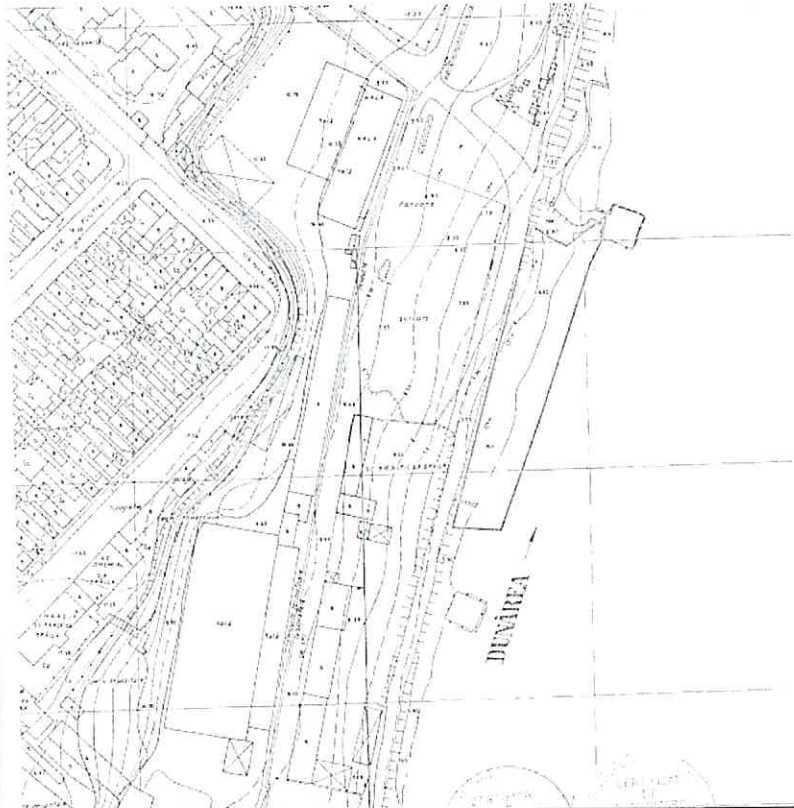
		precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții 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 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ 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 Malul Dunarii

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - 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 urbană de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbană 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 oraşului, zona falezii (rivei Dunării) este descrisă ca fragmentată funcţional, cu sectoare industriale. o zonă accesibilă ca preţ, 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 şi portuare a oraşului. Este un loc în care funcţionează companii navale şi de construcţii metalice, iar traficul şi terenurile sunt folosite în scopuri economice şi logistice. De asemenea, accesul public la malul Dunării este limitat în anumite porţiuni, ceea ce denotă un echilibru dificil între activitatea industrială şi nevoile comunităţii 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 .

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	3548
Municipiul Brăila, Malul Dunarii, jud. Braila	9024

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor zona Malul Dunarii
NATURA ZONEI	▪ Zonă: linistita ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru ▪

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piața
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

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)	3548	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, Malul Dunarii, jud. Braila	Mun Braila, zona Calaras 4	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval
SUPRAFATA(MP)	3548	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)	3548	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
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		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, Molul Dunarii, jud. Braila	Mun Braila, zona Calaras 4	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier 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)	3548	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
CONSTRUCTII	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 CONSTRUIBIL				
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	326416.00 EURO	

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

Ajustari:

(COMP2-COMP3)/COMP3

(COMP3-COMP1)/COMP3

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	9024	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, Malul Dunarii, jud. Braila	Mun Braila, zona Calaras 4	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval
SUPRAFATA(MP)	9024	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 PERECHE DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	9024	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
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		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, Malul Dunării, jud. Braila	Mun Braila, zona Calaras 4	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier naval	Mun Braila, zona Calaras 4, zona santier 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)	9024	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%	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
CONSTRUCTII	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 CONSTRUIBIL				
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	830208.00 EURO	

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

Ajustari:

(COMP2-COMP3)/COMP3

(COMP3-COMP1)/COMP3

DENUMIRE	SUPRAFATA TEREN (MP)	EURO (5 DIIA LEI/EURO)	LEI
VALOAREA DE JUSTA TEREN			
Municipiul Brăila, Malul Dunării, jud. Braila	3548	326416	1661262
Municipiul Brăila, Malul Dunării, jud. Braila	9024	830208	4225261

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

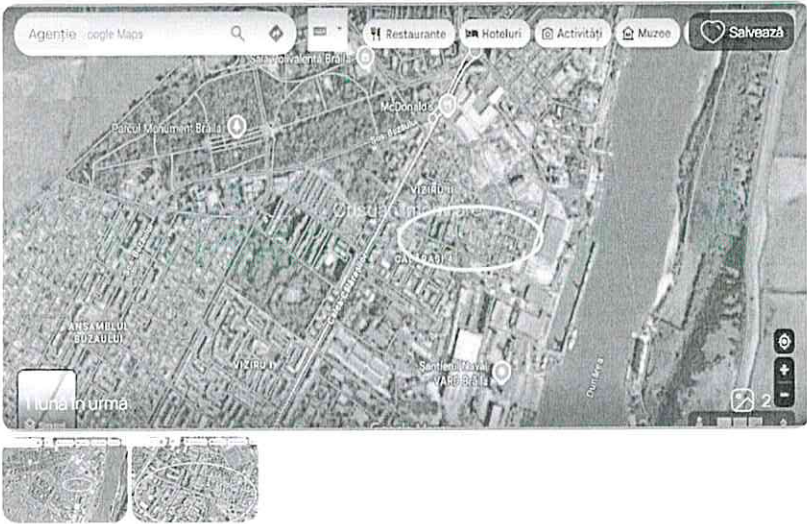
Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

DENUMIRE	SUPRAFATA TEREN (MP)	EURO (5.0894 LEI/EURO)	LEI
VALOARE DE JUSTA TEREN			
Municipiul Brăila, Malul Dunării, jud. Braila	3548	326416	1661262
Municipiul Brăila, Malul Dunării, jud. Braila	9024	830208	4225261

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

Centru 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 demontabile * Amplasat pe col * Actele la zi * Posibilitate utilitati Cristian Imobiliare din 1993 Primiri Braila CRS7862 amp,10 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici

Raporteaza anunt

Cristian Imobiliare

33.000 €

Vezi anuntul pe LaJumate.ro

Actualizat pe 23 Nov 2025

Cristian Imobiliare

33.000 €

Vezi anuntul pe publi24.ro

Actualizat pe 10 Oct 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Cauti creditul potrivit ?

Suntem alaturi de tine, gratuit

Simuleaza credit



Imoradar24

De vanzare

De inchiriat

Blog

Anunt gratuit

Cont nou

Intra in cont

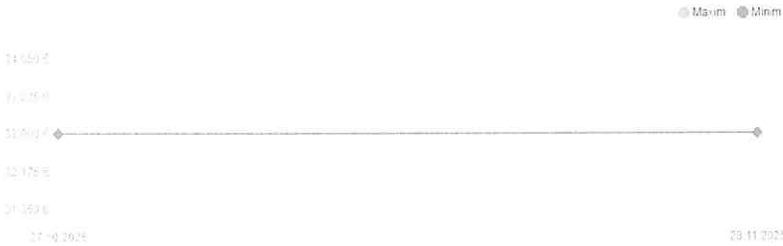
ID anunt 9984441

Actualizat in: 28 Noiembrie 2025

Suprafata teren

260 mp

Istoric pret





Postat 05 noiembrie 2025

Vând teren in apropierea șantierului naval ,260mp

32 000 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ



Chat



Contul tău

Adaugă anunț nou

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vând teren cu suprafata de 260mp zona Calărași 4 / Bariera
Teren situat in apropierea șantierului naval . Penny Bariera ,MC Donalds zona liniștită, pe teren mai sunt
construite 2 anexe demolabile terenul are deschidere mare și amplasat pe colț .
Strada Tazlului colț cu Odessa.
Proprietar actele la zi.

ID: 290727353

Vizualizări: 935

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Alex

Pe OLX din iulie 2020

Activ pe 15 septembrie 2025



xxx xxx xxx

Arata

Trimite mesaj

PRIVAT



Alex

Pe OLX din iulie 2020

Activ pe 15 septembrie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila
Braila



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se
aplică. Dacă aveți o reclamație, vă rugăm să contactați Serviciul
Clientilor.

Arată mai multe

Publicitate

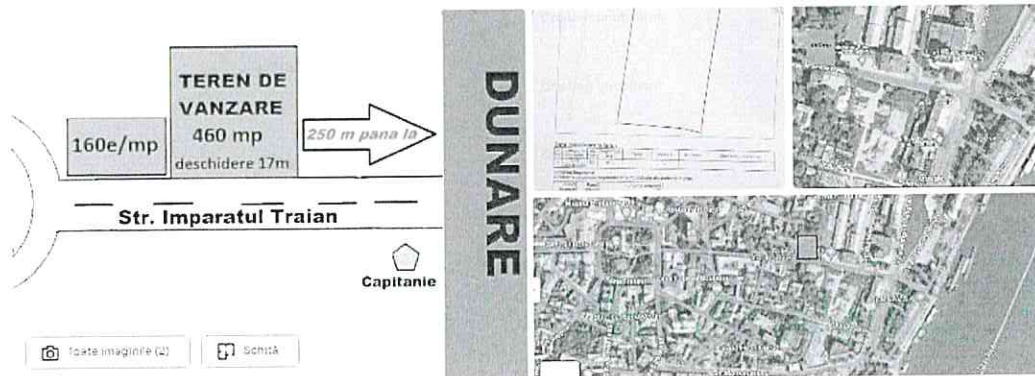


Publicitate



[< Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



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

75 000 € 163 €/m²

[Centru Vechi, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	460 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	deschidere 17 m m
Gard:	fără înțormișii
Tip acces:	fără înțormișii
Împrejurimi:	fără înțormișii
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agentie

[Repostare](#)

[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
*Preț 160 euro mp
Cristian Imobiliare - din 1993 Prezent in Braila
CRS3205
610

[ID: 8204492](#)

[ID: 00000000000000000000](#)

[Raportează](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE
[Adresa numărul](#)

Numar*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

[Adresa ta nu va fi publicată. Dacă doreşti să trimiţi un mesaj, te rugăm să completezi câmpurile de mai jos.](#)

[Trimite mesajul](#)

[Publicitate](#)

Afacerea ta poate apărea aici

Vizibilitate oriunde

[Salvează](#)

[Contact](#)

[Publicitate](#)

YOU HAVE ONLY 2 MOVE

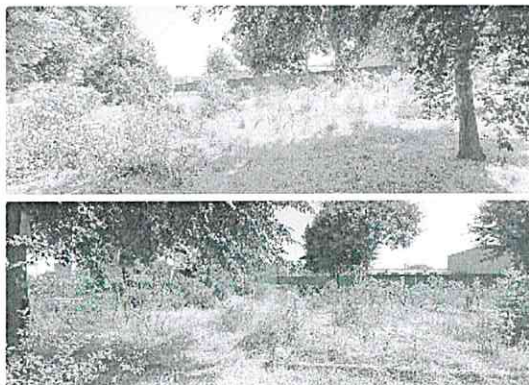
100%

IQ: 155



[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren intravilan 550 mp, deschidere 16 m, Calarasi IV

55 000 € 100 €/m²

[Calarasi 4, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

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

Publicitate

[Articulate pentru casă ta](#)

Descriere

Teren intravilan de constructii 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 Prezent in Braila
CRS7346
608

[Publicare](#)

[Raportează](#)

Iulian Brezuica

CRISTIAN IMOBILIARE

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. Multumesc!

Administatorul site-ului este Călin Ștefan Ștefan
Serviciu SRL 15 ani [mai mult](#)

Trimite mesajul

8.00

[Afișează numărul](#)

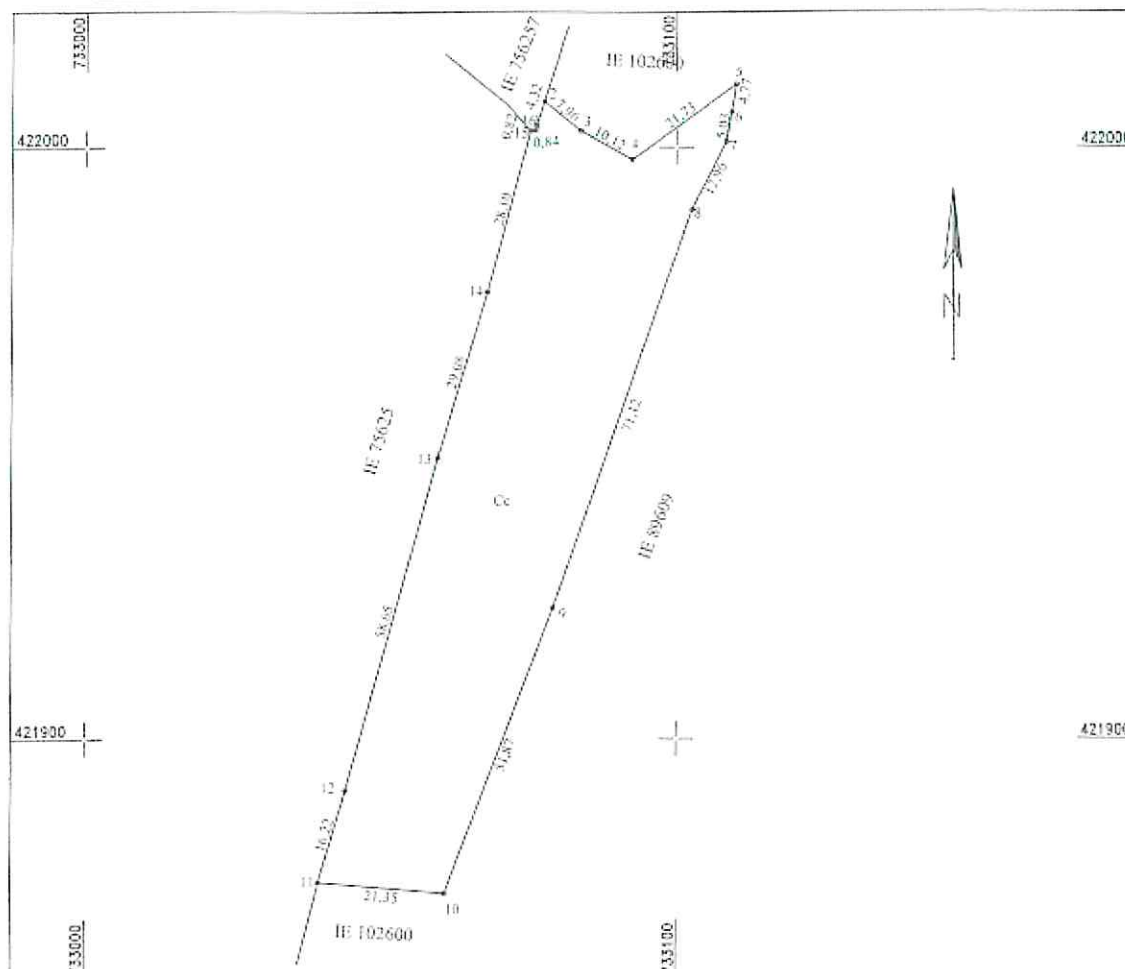
Publicitate



Publicitate



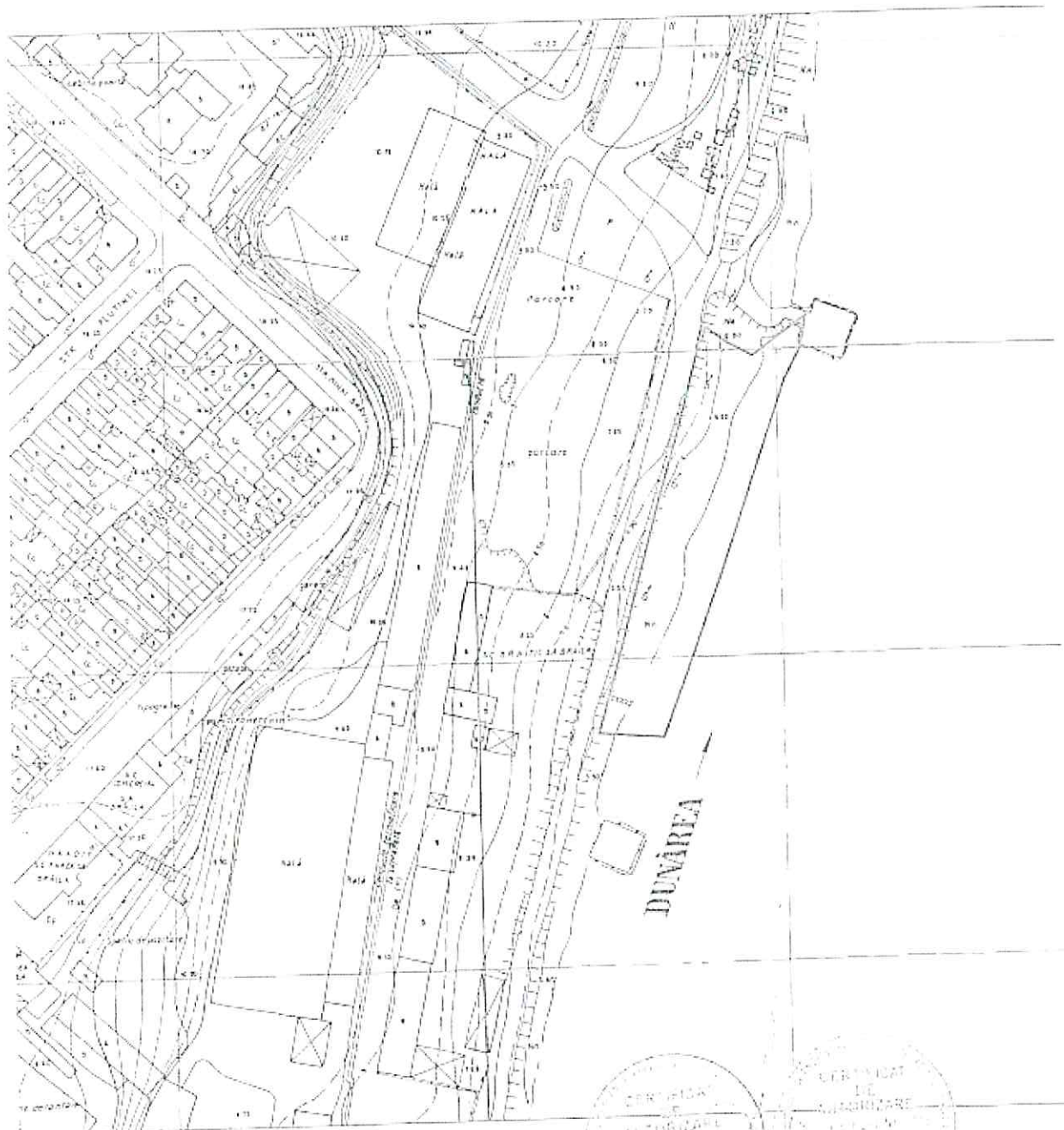
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mpi)	Adresa imobilului
	3548	localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	3548	limita nematerializate
Total		3548	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 3548mp			
Executant: SC TRADING IM-SRI prin ing. Mădălin Mădălin Autorizata seria SO-011/2008 Autorizata seria RO-010-0-0766/2012			Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Confirm executarea planului de teren corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren			Semnatura

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000

Adresa imobilului : localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii



SRL

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000

Adresa imobilului : localitatea Braila, teren situat pe malul Dunarii



intem: SC TRADING 3M SRL

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul G- „Sistemele de infrastructură privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente” - subcapitolul G3- „Cheuri, dane, pereuri, bazine, diguri și clădirile aferente”

[illegible]

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

