

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 354

din 25.06.2025

Privind: Modificarea datelor de identificare ale bunului de interes public local, imobil Cămin pentru Persoane Vârstnice Lacu - Sărat, situat în județul Brăila, comuna Chiscani, stațiunea Lacu - Sărat, Aleea Centrală nr.1, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, poziția nr. 5**, conform Cărții Funciare nr. 89630 Chiscani și a raportului de evaluare nr. 35/13.05.2025.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate al Instituției Arhitect Șef, raportul de specialitate al Direcției de Asistență Socială, precum și avizul comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 10 alin. (2) și art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale 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 Ordinului A.N.C.P.I. nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și (4) 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modificarea datelor de identificare ale bunului de interes public local, imobil Cămin pentru Persoane Vârstnice Lacu - Sărat, situat în județul Brăila, comuna Chiscani, stațiunea Lacu - Sărat, Aleea Centrală nr. 1, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, „Terenurile și clădirile instituțiilor publice – teatre, case de cultură, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de bătrâni”, poziția nr. 5**, conform Cărții Funciare nr. 89630 Chiscani și a raportului de evaluare nr. 35/13.05.2025, prevăzute în **anexele nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din 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,

NICOLETA IVĂȘCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89630 Chiscani

Nr. cerere 26640
Ziua 02
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188094200



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89630	4.506	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 75613;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	89630-C1	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:293 mp; S. construita desfasurata:634 mp; spatiu receptie si birouri, D+P+4E, (D=117mp, P= 293mp, Et1=56mp, Et2=56mp, Et3=56mp, Et4=56mp)
A1.2	89630-C2	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:620 mp; S. construita desfasurata:3720 mp; Spatiu cazare, D+P+4Et (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp, Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
A1.3	89630-C3	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:197 mp; S. construita desfasurata:476 mp; Grup gospodaresc, D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp, Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

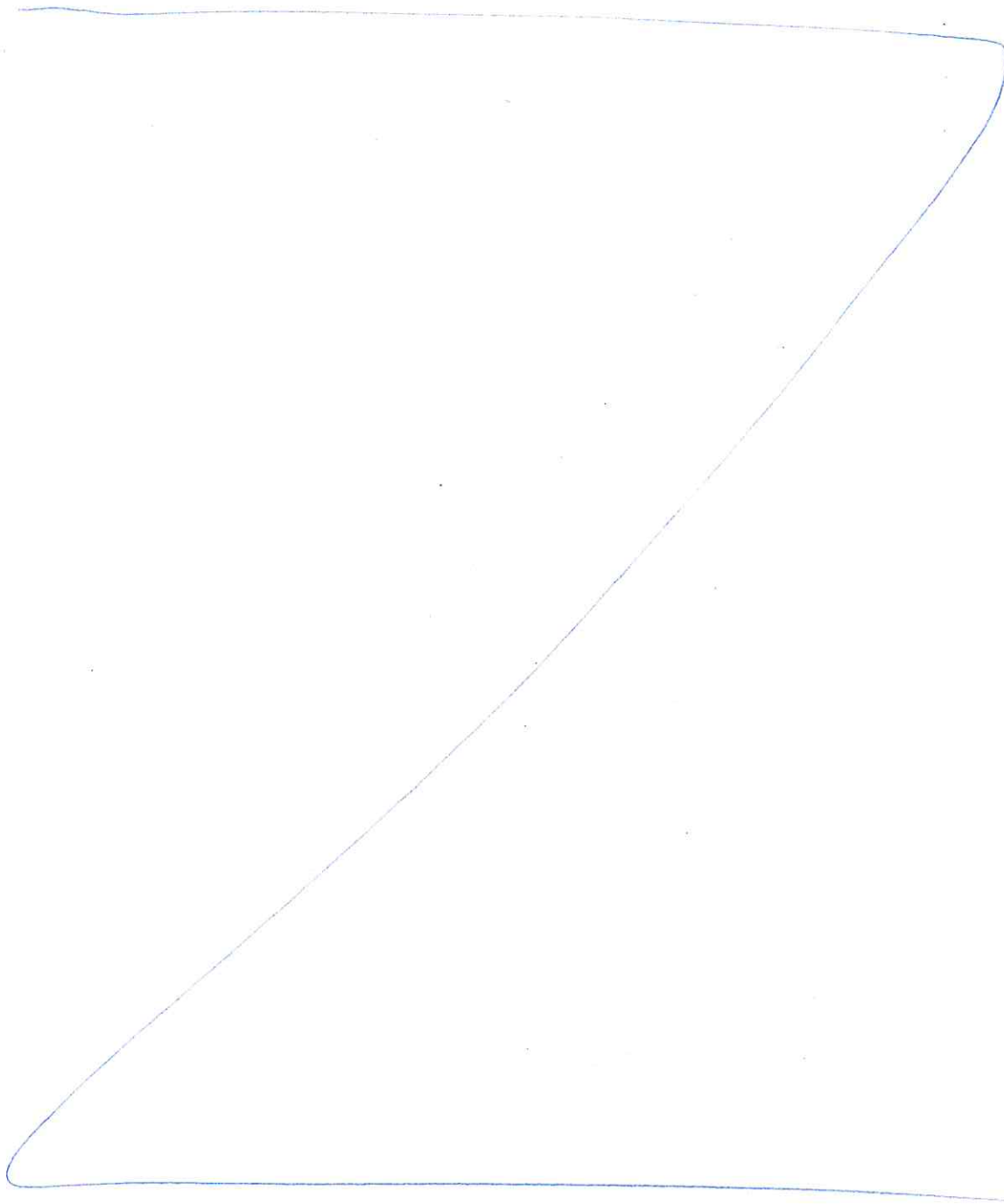
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
116898 / 22/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Chiscani); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 89630 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10391.	A1
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierii CF 22493/28.07.2009, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999 OBSERVATII: Hotarare nr. nr 55, din 30/03/2005 emis de CLM BRAILA (anexa; contract de vanzare cumparare nr 2932/12.12.1995; HCLM nr 110/18.10.1996; Decizie nr 226/26.05.1978; HCLM nr 220/19.06.2009);	A1
Act Administrativ nr. 29853, din 28/09/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA (; act administrativ nr 515 din 19.09.2022, emis de CLM BRAILA);		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999	A1.2
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999	A1.3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
116898 / 22/11/2024	
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;	
C1 Se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) CAMINUL PENTRU PERSOANE VARSTNICE LACU SARAT BRAILA, CIF:99999999999999	



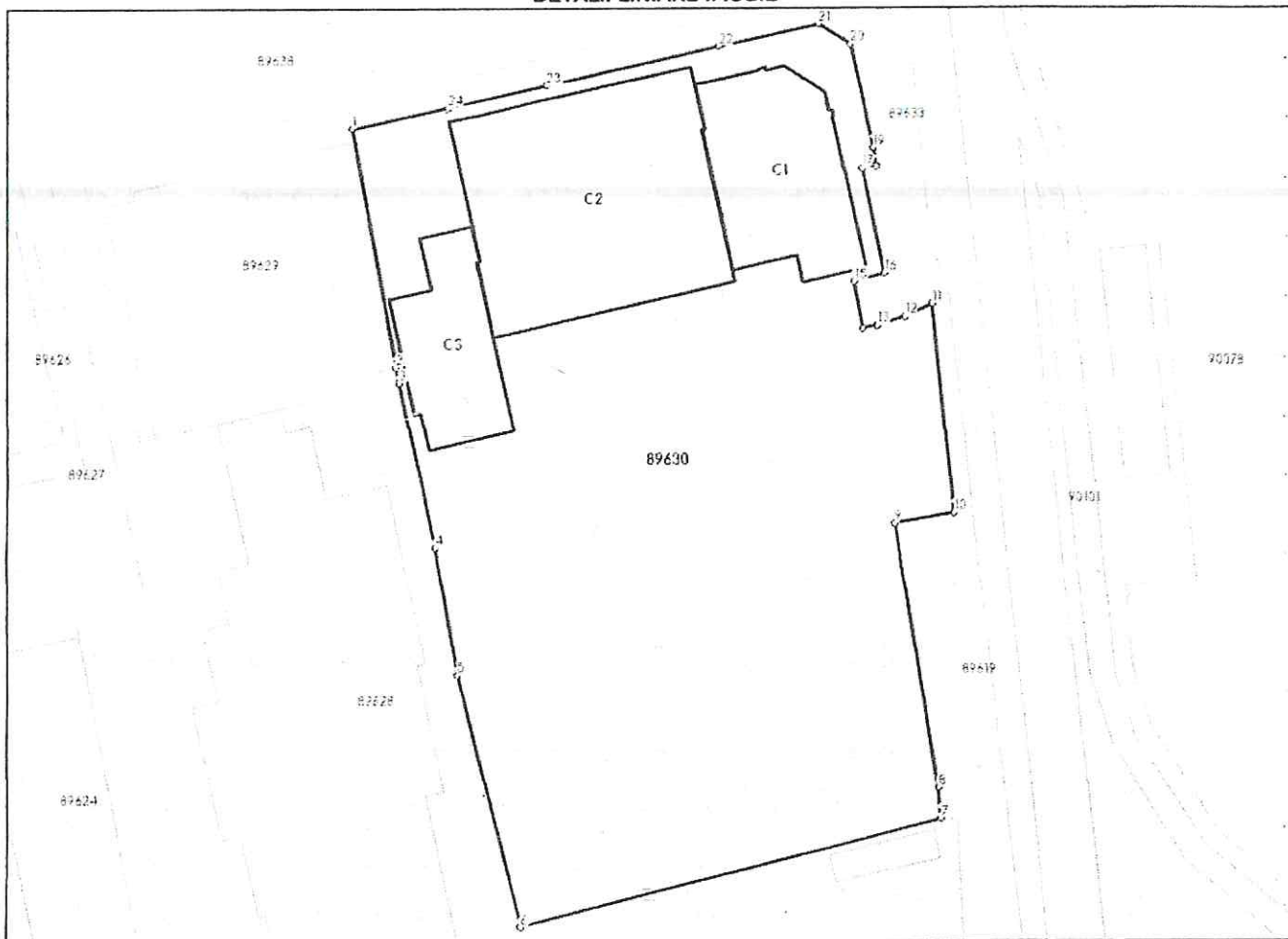
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89630	4.506	imobil inscris in CF sporadic 75613;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.506	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	89630-C1	construcții administrative și social culturale	293	Cu acte	S. construită la sol: 293 mp; S. construită desfășurată: 634 mp; spațiu recepție și birouri D+P+4E, (D=117mp, P= 293mp, Et1=56mp Et2=56mp, Et3=56mp, Et4=56mp)
A1.2	89630-C2	construcții de locuințe	620	Cu acte	S. construită la sol: 620 mp; S. construită desfășurată: 3720 mp; Spațiu cazare, D+P+4E (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
A1.3	89630-C3	construcții anexa	197	Cu acte	S. construită la sol: 197 mp; S. construită desfășurată: 476 mp; Grup gospodăresc D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	729.308,365 417.074,633	2	729.313,031 417.049,206	25.852
3	729.313,377 417.047,593	4	729.317,265 417.030,019	17.999
5	729.319,583 417.016,403	6	729.326,469 416.989,478	27.792
7	729.371,603 417.000,942	8	729.371,398 417.004,211	3.275
9	729.366,754 417.032,503	10	729.373,047 417.033,546	6.379
11	729.370,704 417.055,838	12	729.367,826 417.054,441	3.199
13	729.364,819 417.053,555	14	729.363,272 417.053,247	1.577
15	729.362,387 417.058,199	16	729.365,652 417.059,074	3.38
17	729.363,237 417.070,242	18	729.364,694 417.070,481	1.476
19	729.364,373 417.072,452	20	729.361,916 417.083,57	11.386
21	729.358,494 417.085,75	22	729.347,749 417.083,411	10.997
23	729.329,271 417.079,172	24	729.318,597 417.076,806	10.933

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	729.313,031 417.049,206	3	729.313,377 417.047,593	1.65
4	729.317,265 417.030,019	5	729.319,583 417.016,403	13.812
6	729.326,469 416.989,478	7	729.371,603 417.000,942	46.567
8	729.371,398 417.004,211	9	729.366,754 417.032,503	28.671
10	729.373,047 417.033,546	11	729.370,704 417.055,838	22.415
12	729.367,826 417.054,441	13	729.364,819 417.053,555	3.135
14	729.363,272 417.053,247	15	729.362,387 417.058,199	5.03
16	729.365,652 417.059,074	17	729.363,237 417.070,242	11.426
18	729.364,694 417.070,481	19	729.364,373 417.072,452	1.997
20	729.361,916 417.083,57	21	729.358,494 417.085,75	4.057
22	729.347,749 417.083,411	23	729.329,271 417.079,172	18.958
24	729.318,597 417.076,806	1	729.308,365 417.074,633	10.46

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/04/2025, 11:47



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Cod verificare



100188094437

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89630**, UAT Chiscani / BRAILA, Loc.
Chiscani, Al. Centrala, Nr. 1

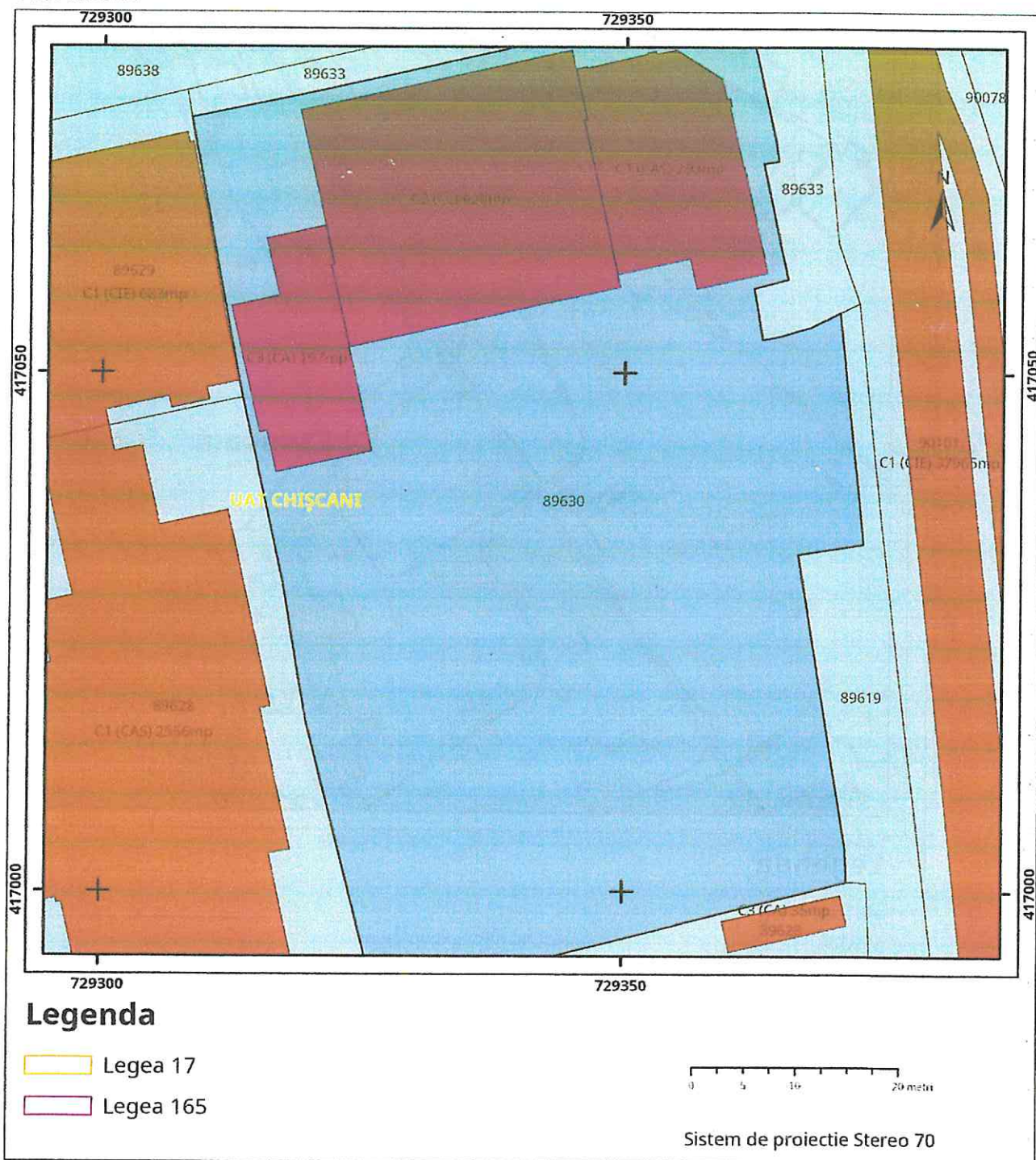
Nr.cerere	26648
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

Teren: 4.506 mp

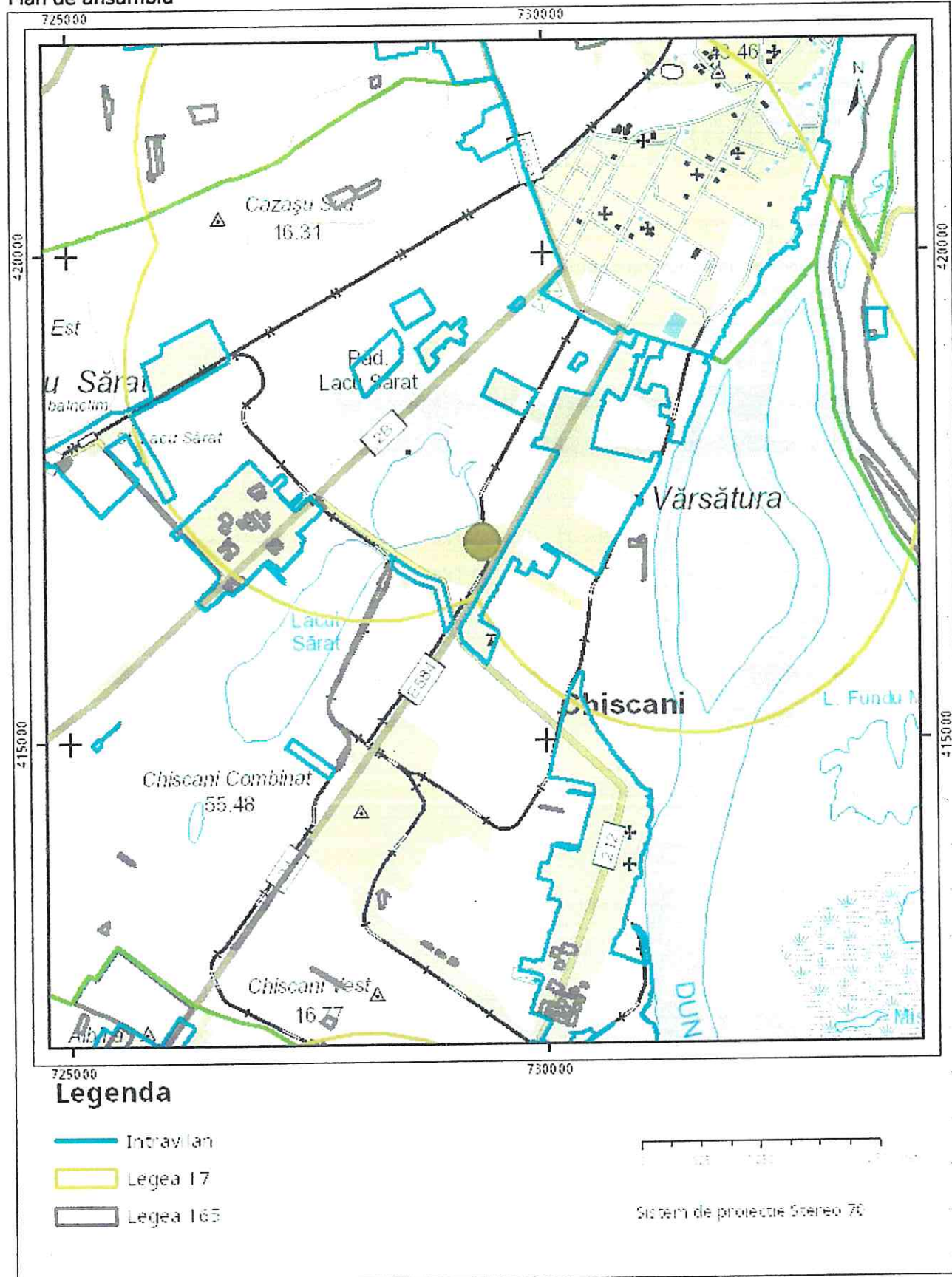
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 4506mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Ultima actualizare a geometriei: 22-11-2024
Data și ora generării: 02-04-2025 11:52



ANEXA NR. 2

LA HOLM NR. 354/25.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN+TROTUAR

**Braila, Localitatea Chiscani, Aleea Centrala, nr.1,
Statiunea Lacul Sarat**

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 EVALUĂRII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – EVALUARE TEREN+TROTUAR
Localizare	Braila, Localitatea Chiscani, Alea Centrala, nr.1, Statiunea Lacul Sarat
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului 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	35
Data evaluării	13.05.2025
Data raportului	13.05.2025
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 ▪ NCP 89630
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 = 5.0991 lei

CONCLUZII EVALUARE

DENUMIRE	EURO (4.9759 LEI/EURO)	LEI
VALOARE JUSTA TEREN a,Localitatea Chiscani, Aleea Centrala, nr.1, Statiunea Lacul Sarat	144192	735249
Valoarea nu contine TVA		

DATA

13.05.2025

SEMNATURA,







PRESEDINTE DE SEDINTA



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- 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

13.05.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and the signatures of the evaluators. The first seal on the left is for TROCAN CORNEL, Legitimă Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI. The middle seal is for TROCAN CORNEL, Legitimă Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI. The third seal on the right is for TROCAN CORNELIU ALEXANDRU, Legitimă 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 în 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 <u>scopul determinării valorii juste</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste a terenurilor în, in vederea inregistrării in contabilitate.	
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 <u>valoarea de justa</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: <i>“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”</i>	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	13.05.2025
		Data raportului	13.05.2025
		Data inspectiei	13.05.2025

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 (4.9759 LEI/EURO)	LEI
VALOARE JUSTA TEREN	144192	735249
a, Localitatea Chiscani, Aleea Centrala, nr.1, Statiunea Lacul Sarat		

Valoarea nu contine TVA



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89630 Chiscani

Nr. cerere 26640
Ziua 02
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188094200



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89630	4.506	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 75613;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	89630-C1	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:293 mp; S. construita desfasurata:634 mp; spatiu receptie si birouri,D+P+4E, (D=117mp, P= 293mp, Et1=56mp, Et2=56mp, Et3=56mp, Et4=56mp)
A1.2	89630-C2	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:620 mp; S. construita desfasurata:3720 mp; Spatiu cazare, D+P+4Et (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp, Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
A1.3	89630-C3	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:197 mp; S. construita desfasurata:476 mp; Grup gospodaresc, D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp, Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
116898 / 22/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Chiscani); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 89630 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10391.	A1
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierii CF 22493/28.07.2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999 OBSERVAȚII: Hotărare nr. nr 55, din 30/03/2005 emis de CLM BRAILA (anexa; contract de vanzare cumparare nr 2932/12.12.1995; HCLM nr 110/18.10.1996; Decizie nr 226/26.05.1978; HCLM nr 220/19.06.2009);	A1
Act Administrativ nr. 29853, din 28/09/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA (; act administrativ nr 515 din 19.09.2022, emis de CLM BRAILA);		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999	A1.2
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999	A1.3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
116898 / 22/11/2024	
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;	
C1 Se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) CAMINUL PENTRU PERSOANE VARSTNICE LACU SARAT BRAILA, CIF:9999999999999	



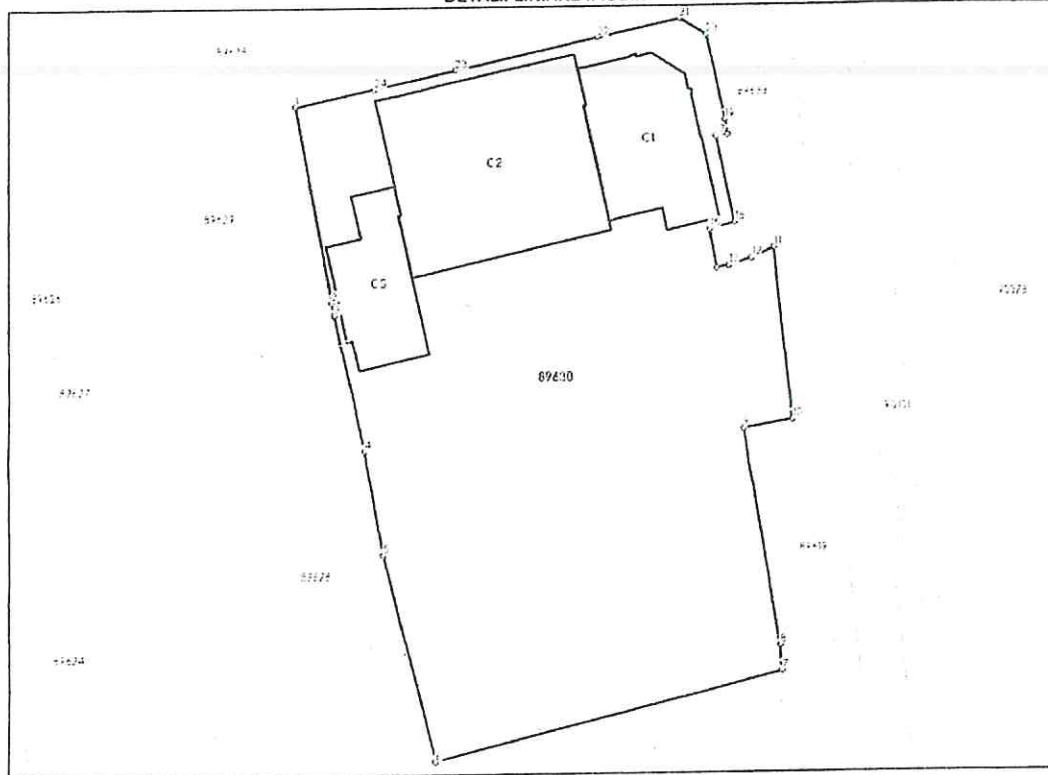
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89630	4.506	imobil înscris în CF sporadic 75613;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.506	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	89630-C1	construcții administrative și social culturale	293	Cu acte	S. construită la sol: 293 mp; S. construit desfășurată: 634 mp; spațiu recepție și birouri D+P+4E, (D=117mp, P= 293mp, Et1=56mp, Et2=56mp, Et3=56mp, Et4=56mp)
A1.2	89630-C2	construcții de locuințe	620	Cu acte	S. construită la sol: 620 mp; S. construit desfășurată: 3720 mp; Spațiu cazare, D+P+4E (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp, Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
A1.3	89630-C3	construcții anexa	197	Cu acte	S. construită la sol: 197 mp; S. construit desfășurată: 476 mp; Grup gospodăresc D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp, Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	729.308,365 417.074,633	2	729.313,031 417.049,206	25.852	2	729.313,031 417.049,206	3	729.313,377 417.047,593	1.65
3	729.313,377 417.047,593	4	729.317,265 417.030,019	17.999	4	729.317,265 417.030,019	5	729.319,583 417.016,403	13.812
5	729.319,583 417.016,403	6	729.326,469 416.989,478	27.792	6	729.326,469 416.989,478	7	729.371,603 417.000,942	46.567
7	729.371,603 417.000,942	8	729.371,398 417.004,211	3.275	8	729.371,398 417.004,211	9	729.366,754 417.032,503	28.671
9	729.366,754 417.032,503	10	729.373,047 417.033,546	6.379	10	729.373,047 417.033,546	11	729.370,704 417.055,838	22.415
11	729.370,704 417.055,838	12	729.367,826 417.054,441	3.199	12	729.367,826 417.054,441	13	729.364,819 417.053,555	3.135
13	729.364,819 417.053,555	14	729.363,272 417.053,247	1.577	14	729.363,272 417.053,247	15	729.362,387 417.058,199	5.03
15	729.362,387 417.058,199	16	729.365,652 417.059,074	3.38	16	729.365,652 417.059,074	17	729.363,237 417.070,242	11.426
17	729.363,237 417.070,242	18	729.364,694 417.070,481	1.476	18	729.364,694 417.070,481	19	729.364,373 417.072,452	1.997
19	729.364,373 417.072,452	20	729.361,916 417.083,57	11.386	20	729.361,916 417.083,57	21	729.358,494 417.085,75	4.057
21	729.358,494 417.085,75	22	729.347,749 417.083,411	10.997	22	729.347,749 417.083,411	23	729.329,271 417.079,172	18.958
23	729.329,271 417.079,172	24	729.318,597 417.076,806	10.933	24	729.318,597 417.076,806	1	729.308,365 417.074,633	10.46

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/04/2025, 11:47





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

Cod verificare



100188094437

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 89630, UAT Chiscani / BRAILA, Loc.
Chiscani, Al. Centrala, Nr. 1

Nr.cerere 26648

Zlua 02

Luna 04

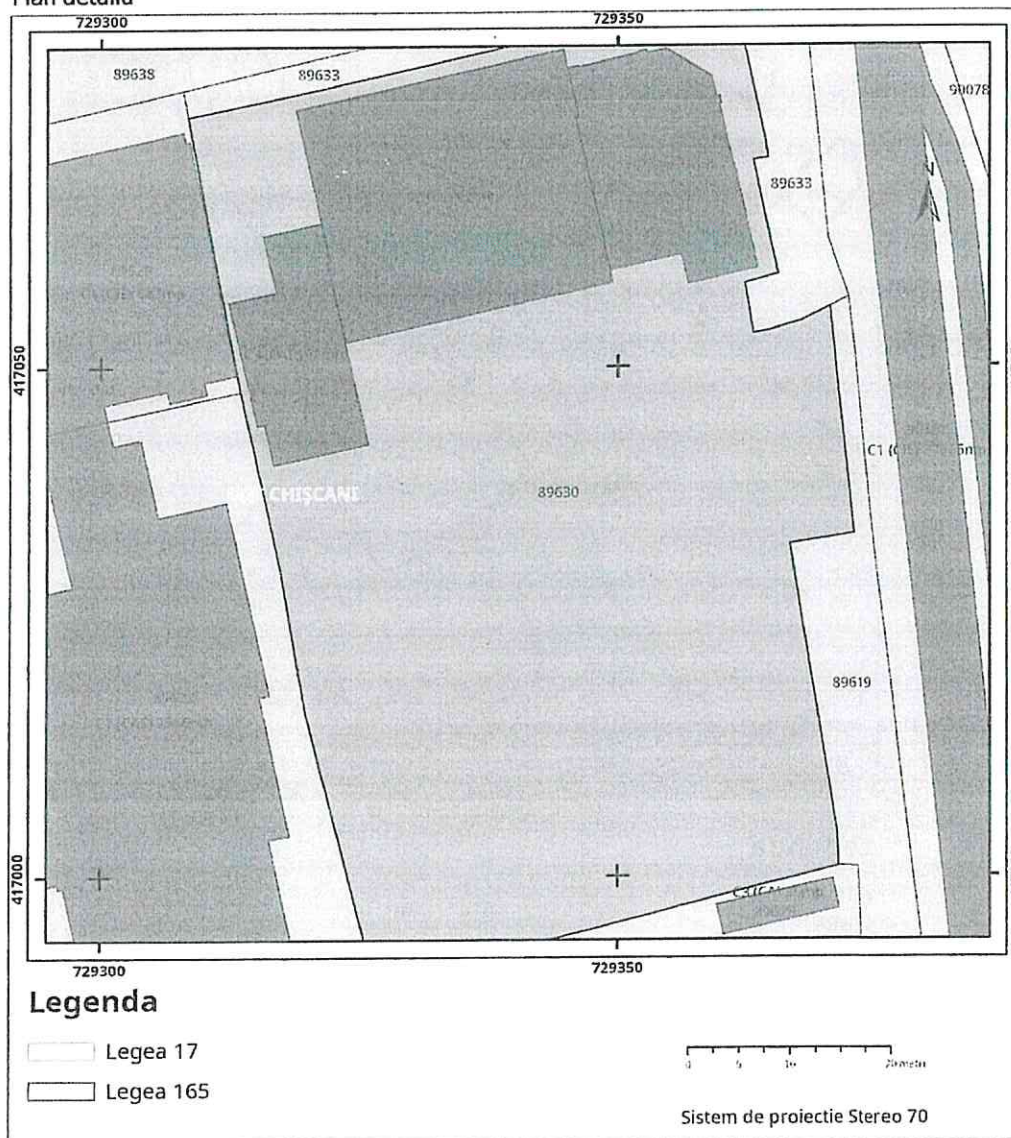
Anul 2025

Teren: 4.506 mp

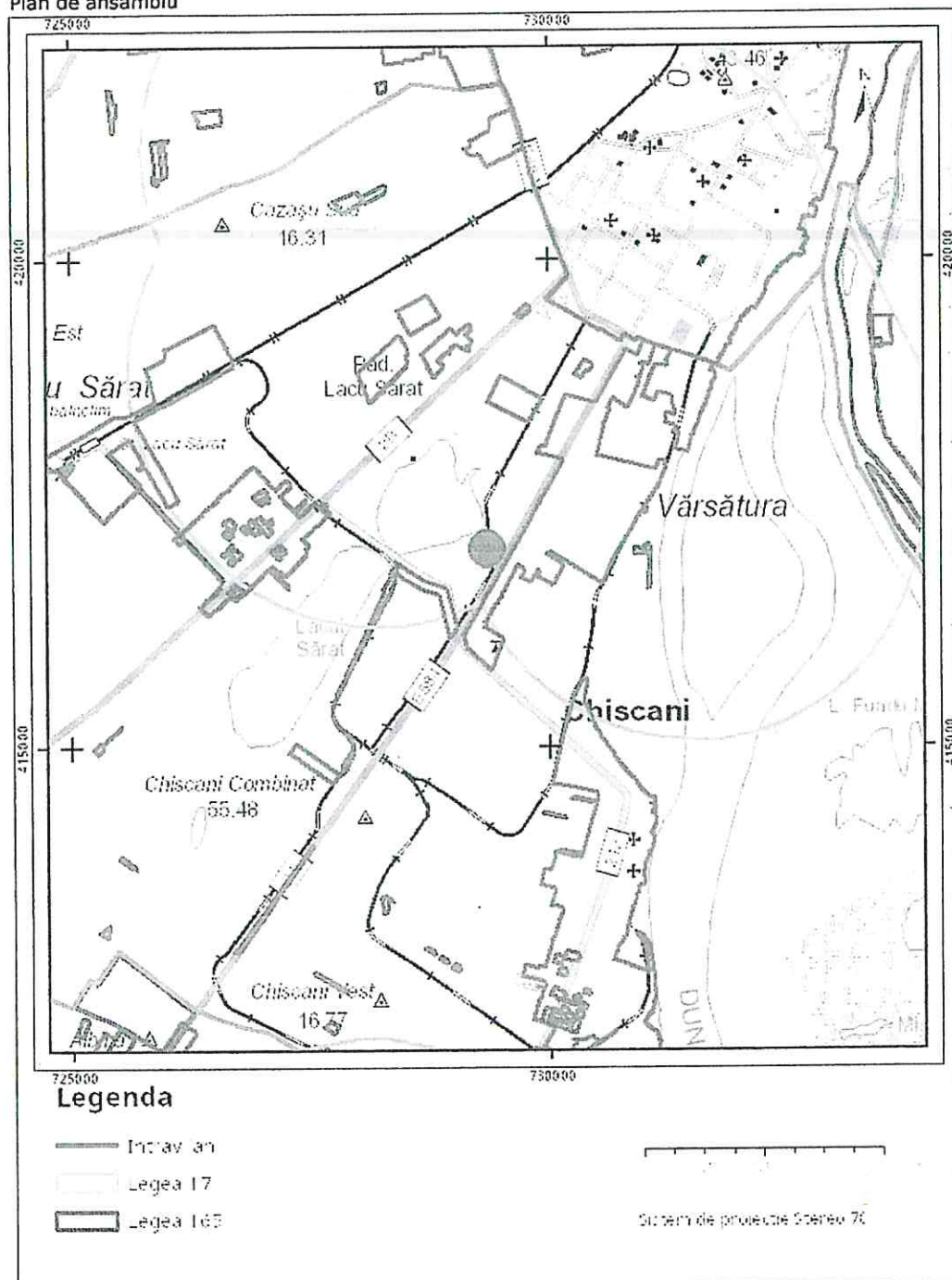
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 4506mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Ultima actualizare a geometriei: 22-11-2024
Data și ora generării: 02-04-2025 11:52



CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona CHISCANI /STATIUNEA LACUL SARAT

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Principală ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelilor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona în proximitate hotel În zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea 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 mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în dezvoltare. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Terenul are o suprafață de 4506 mp, situat în Municipiul Brăila, Localitatea Chiscani, Aleea Centrala, nr.1, Statiunca Lacul Sarat

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona Mihail Kogalniceanu
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona comerciala/cazare ■ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ echilibru ■

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <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 2022 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 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 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. Anexat raportului sunt

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE						
SUPRAFATA(MP)	4506	3000	3297	4919	3500	738
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		40	32	20	25	35
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		4	3.2	2	2.5	3.5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		36.00	28.80	18.00	22.50	31.50
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		36.00	28.80	18.00	22.50	31.50
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		36.00	28.80	18.00	22.50	31.50
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		36.00	28.80	18.00	22.50	31.50
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		36.00	28.80	18.00	22.50	31.50
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		36.00	28.80	18.00	22.50	31.50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Braila, Localitatea Chiscani, Aleea Centrala, nr.1, Statiunea Lacul	Mun Braila, zlacul sarat	Mun Braila, zona Varsatura	Mun Braila, zona combinat Chiscani	Mun Braila, zona Chiscani	Mun Braila, zona Chiscani
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	INFERIOR	INFERIOR	INFERIOR	INFERIOR
Quantum ajustare(%)		0.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	17.28	10.8	13.5	18.9
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		36.00	46.08	28.80	36.00	50.40
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA(MP)	4506	3000	3297	4919	3500	738
Quantum ajustare(%)		-8.57%	-8.57%	0.00%	-8.57%	-8.57%
Quantum ajustare(euro/mp)		-3.09	-3.949714286	0	-3.0852	-4.31928
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-8.57%	-8.57%	0.00%	-8.57%	-8.57%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-3.09	-3.95	0.00	-3.09	-4.32
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		32.91	42.13	28.80	32.91	46.08
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL						
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		32.91	42.13	28.80	32.91	46.08
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-3.09	13.33	10.80	-16.59	-23.22
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-8.57%	51.43%	60.00%	51.43%	51.43%
NUMAR AJUSTARI		2	1	1	1	1
VALOAREA DE PIATA	32 EURO/MP		144192.00 EURO		5.109243697	

Concluzie: Conform art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de prop. Imob subiect si asupra careia

s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

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	COMP 4	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	4506	3000	3297	4919	3500	738
PRET DE VANZARE		120000	105504	98380		
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		40	32	20	25	35
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila, Localitatea Chiscani, Aleea Centrala, nr.1, Statiunea Lacul Sarat	Mun Braila, zLacul sarat	Mun Braila, zona Varsatura	Mun Braila, zona combinat Chiscani	Mun Braila, zona Chiscani	Mun Braila, zona Chiscani
SUPRAFATA(MP)	4506	3000	3297	4919	3500	738
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

Postat 23 mai 2025



PRIVAT ⓘ



marianmocanu13

Pe OLX din iunie 2020

Activ pe 23 mai 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Teren intravilan Lacu Sarat

120 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 3000 mp,loc Lacu Sarat str Marului,doua loturi de 1500 mp,se poate vinde si separat.

ID: 265014396

Vizualizări: 644



Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



marianmocanu13

Pe OLX din iunie 2020

Activ pe 23 mai 2025

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

LOCALITATE



Lacu Sarat

Braila



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate

**ASIGURĂRI CASCO ȘI
RCA AVANTAJOASE!**



DESCOPERĂ OFERTA

Publicitate



Chat



Contul tău

Adaugă anunț nou

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător [Vezi tot](#)



PRIVAT ⓘ



Alex

Pe OLX din februarie 2015

Activ pe 24 mai 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Versatura
Braila

Vezi locația pe hartă



Chat



Contul tău

Adaugă anunț nou

Postat 29 mai 2025



Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Teren intravilan in Vărsătură 3297 m2

32 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 297 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu ieșire la pădure, aproape de Unique Garden

Suprafață: 15.87 m2 lățime x 208 m2 lungime, gaze, curent și apă în apropiere, preț 32 euro/m2 negociabil, detalii la telefon 07*****62 (dacă nu rasp încercați WhatsApp același Nr)

ID: 287681939

Vizualizări: 7

Raportează

Publicitate

Ia-ți mașina visată
ÎN RATE FIXE
DE PE AUTOVIT.RO

CALCULEAZĂ RATA



Postat 23 mai 2025



PRIVAT ⓘ



marianmocanu13

Pe OLX din iunie 2020

Activ pe 23 mai 2025

Trimite mesaj



Chat



Contul tău

Adaugă anunț nou

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 3000 mp, loc Lacu Sarat str Marului, doua loturi de 1500 mp, se poate vinde si separat.

ID: 265014396

Vizualizări: 641

Raportează

LOCALITATE

Lacu Sarat
Braila



PRIVAT ⓘ



Anunt

Pe OLX din septembrie 2012
Activ pe 23 mai 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

📍 Lacu Sarat
Braila

Lacu

Google

[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 02 mai 2025



Teren Lacu Sarat 2000mp 50x40 Drumul Garii (colt)
asfalt variante auto

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legile privind drepturile consu

[Arată mai multe](#) ✓



Persoana fizica

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Proprietar vand teren Lacu Sarat

Suprafata 2000mp 50mx40m strada Drumul Garii pe colt cu strada Zarzarului

Toate utilitatile in fata terenului

Asfalt pe ambele parti

Perfect pentru parcare tiruri , constructii civile , hala , parcare tiruri , parc auto , orice doriti La 60-70 m
distanta pe strada sunt vile construite

Accept variante auto sau imobiliare +/- diferenta (pentru variante rog sa deranjati cu preturi corecte)

Nu ma intereseaza hale si cazane !



Publicitate

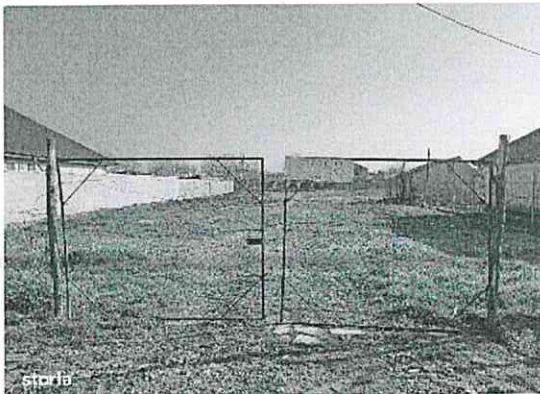
NOTINO

-11%

17,00 ron 19,00 ron

[< Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren de vânzare în zona Lacul Sărat

75 000 € 22 €/m²

[Lacu Sarat, Chiscani, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3472 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

AGENȚIA CATALOG REZIDENȚIAL vă oferă spre vânzare un teren, situat în Lacul Sărat Chiscani pe strada Mărului, cu suprafața 3427mp, cu deschidere de 20,185mp. Are drum de acces foarte bun și toate utilitățile (camin de apă cu apometru electronic în curte, canalizare la poartă, stalp cu electricitate la poartă, teava de gaze la un metru de gard). Urmează să se asfalteze și strada (proiectul e deja aprobat). Terenul are cadastru și toate actele pentru vânzare. Pe strada și în zona sunt multe vile și case noi, atât finalizate cât și în construcție. Terenul corespunde cerințelor impuse de orice tip de proiect cu fonduri UE (pensiune, ferma agricolă (inclusiv solar și sere prin programul Prima Sere), ateliere, grădinițe și școli particulare, centru de îngrijire bătrani etc.), depozit, locuințe personale, etc.

[Mai puțin](#)



Avramescu Cristian

Catalog Rezidențial

[Ațișează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sursa: [mai mult](#))

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



Publicitate



Vanzare teren Chiscani Braila 4919 mp

20 EUR

Braila, Chiscani Vezi pe harta

Valabil din 5/20/2025 11:30:03 AM



stizo invest

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



publi24.ro

Suprafata terenului 4919 m²

Front stradal 20

Descriere

Societatea STIZO INVEST SA Bucuresti, in calitate de proprietara, vinde teren intravilan in zona fostului combinat de la Chiscani, Braila, in suprafata de 4919 mp, teren fara constructii, suprafata plana, cu platforma betonata, teren aflat la aproximativ 700 de metri de DN 21.
Pret 20 euro mp

Vezi detalii pe pagina 20

Contul meu



+ Adaugă anunț

Vând teren intravilan Chiscani. Brăila

publi24.ro

73 500 EUR



☑ Telefon validat

Contul meu



+ Adaugă anunț

Specificații

Descriere

Vând teren în Comuna Chiscani, pe strada Tineretului. Suprafața la strada Tineretului este de 14m și lungimea este de 250m. Se poate racorda foarte ușor la facilitățile din zonă, întrucât apa, gazul și energia electrică sunt trase până în poartă. Drumul este asfaltat. Terenul are cadastrul făcut la zi. Prețul este 25 euro mp, negociabil. Pentru mai multe detalii, vă rog să mă contactați în privat.

► Vezi detalii pe romimo.ro

Aurelian Iorga

Vezi toate anunțurile

☎ Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Vând teren Chiscani 900 m2

29 700 EUR
negociabil

📍 [Braila, Chiscani](#) 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/25/2025 11:07:08 AM



Specificații

publi24.ro

Vând teren Chiscani
Cartier nou de case
Terenul este alcătuit din 2 parcele a câte 450 m2 fiecare
Terenurile se pot vinde împreună sau separat.
42.3 mp deschidere la stradă
Posibilitate utilitati (usor accesibile la capatul strazii)
Pret 33 m2

⚠️ Nu este destinat la construire

☑️ Telefon validat



Iulian Golesteanu

Vezi toate anunțurile

📞 Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Contul meu



+ Adaugă anunț

TEREN Intravilan

15 200 EUR
negociabil

📍 Braila, Chiscani 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/16/2025 10:01:58 PM



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț



Specificații

Descriere

SE VINDE TEREN INTRAVILAN în suprafața de 307 metri pătrați în satul CHISCANI zona cu case noi , utilitățile se află pe strada, iar strada este în curs de asfaltare. i-au în calcul și evaluez unele schimburi până în 5

Teren intravilan 783 mp, 17ml deschidere,
utilitati, zona centrala

25 830 EUR
negociabil

[Brela, Chiscani](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/30/2025 10:40:31 AM



Specificații

Suprafata terenului	738 m ²
Front stradal	17
Numar fronturi	1
Latime drum acces	17
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	De pamant, Iluminat stradal, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Descriere

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Deschidere stradală de 17 metri liniari ideal pentru casă.

Toate utilitățile la poartă: apă, gaz, curent, canalizare

Strada urmează să fie asfaltată

La doar 10 minute de mers pe jos de:
Posta, Primărie, Stație de autobuz, Farmacie, Profi, Moara Ghionea.

Locație excelentă pentru locuit sau investiție.

Preț: 35 mp total 25.830

Asta este o descriere generată de AI. Pentru mai multe detalii, contactați vânzătorul.



Dna Luci

Vezi toate anunțurile

[Arată telefon](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul H — „Terenurile și clădirile instituțiilor publice- Teatre, Case de cultură, Case și Palate ale copiilor, Biblioteci, Muze, Grădinițe, Cămine, Spitale, Policlinici, Cămine de bătrâni”

[illegible]

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

