

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 248

din 11.05.2026

Privind: Completarea Inventarului domeniului public al municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A**, cu **poziția nr. 689**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, precum și declararea bunului ca fiind de uz public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 86452/05.05.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 52836/23.04.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 90569/08.05.2026 și nr. 90578/08.05.2026;

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

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă completarea Inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A – „Străzi”**, cu **poziția nr. 689**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN – ANDREI VĂRZARU



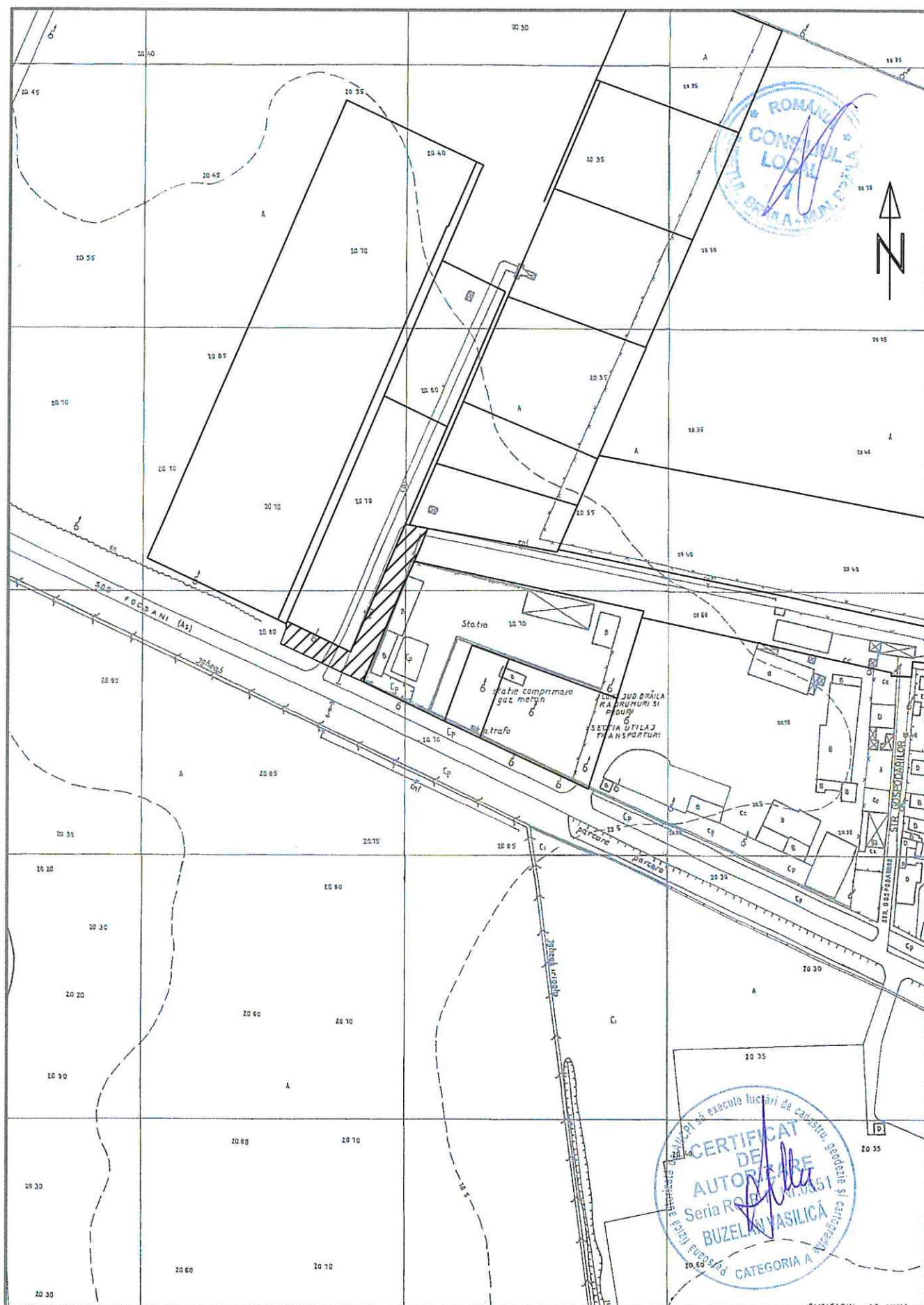
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

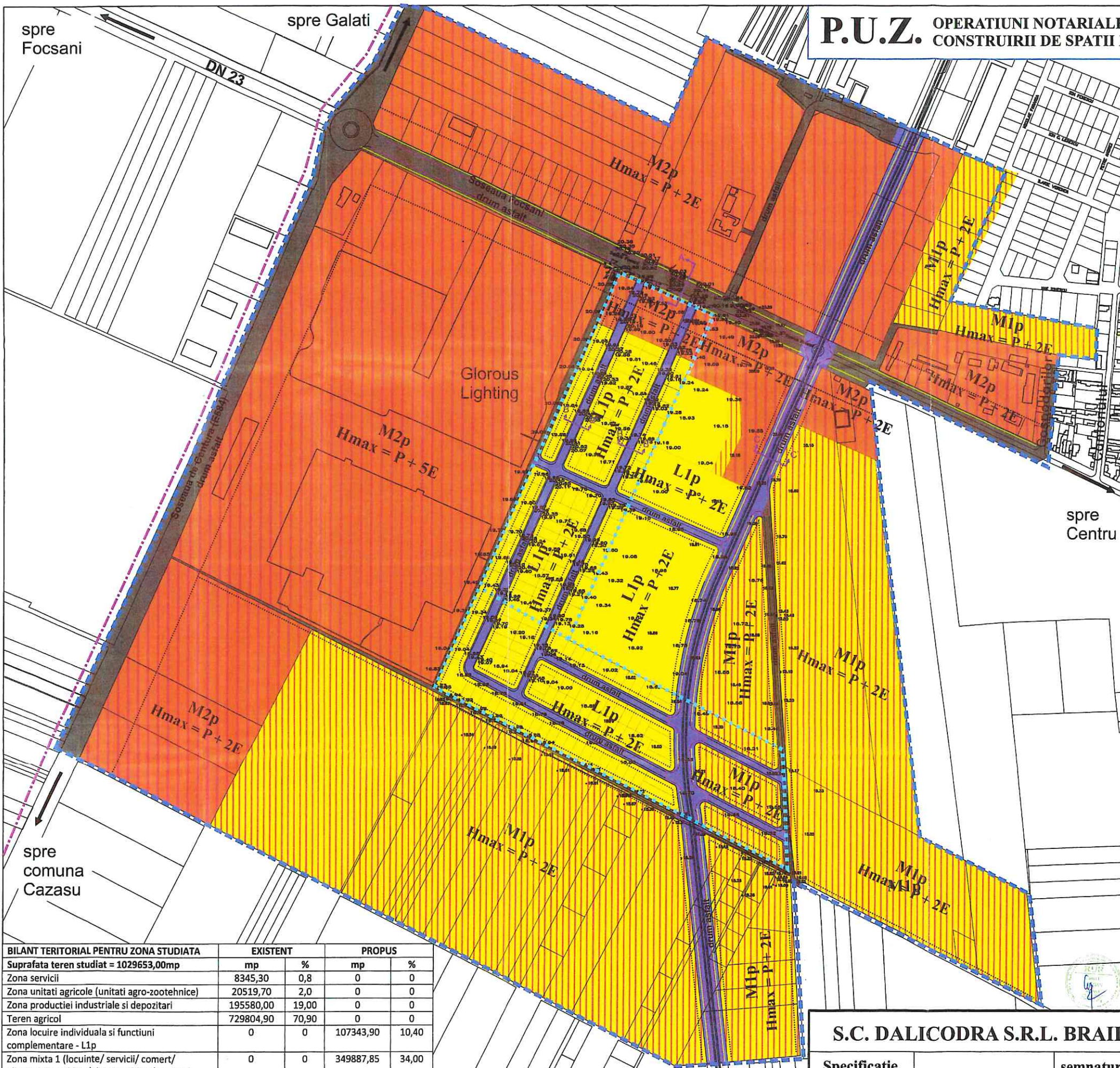
ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
CA HOLM NR. 248/11.05.2026

Mun. Braila, drum acces-tronson Sos Focsani-NC 85295

Scara 1:2000





LEGENDA:

Limite

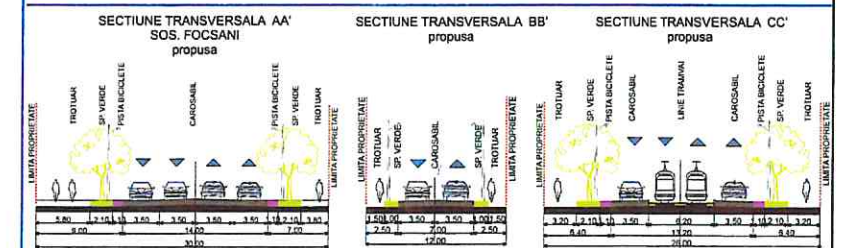
- Limita intravilan
- Limita zonei studiate, conform Avizul de oportunitate nr. 2/ 2019
- Limita parcelor ce au generat P.U.Z.

Funcțiuni existente

- Circulatii carosabile

Funcțiuni propuse

- Circulatii carosabile - propuse
- Pista pentru biciclete - propusa
- Vegetatie de aliniament - propusa
- Aliniament propus
- Zona locuire individuala (P - P + 2E) si functiuni complementare - L1p
- Zona mixta 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje)- M1p
- Zona mixta 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje) - M2p



CONFORM PROPUNERE PUZ:

H max = P + 2E
POT max = 50%
CUT max = 1.1

Suprafata Parcela 253/11 = 5000,00 mp
Suprafata Parcela 253/12 = 50000,00 mp
Suprafata Parcela 253/15 = 60000,00 mp
Suprafata totala terenuri = 115000,00 mp
Categoria de folosinta a terenurilor - teren arabil

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT P.U.Z.

Suprafata parcela P.U.Z. = 115000,00mp	mp	%
Zona locuire individuala si functiuni complementare - L1p	66695,45	58,00
Zona mixta 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje) - M1p	12404,30	10,80
Zona mixta 2 (depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje) - M2p	6632,00	5,75
Aleri, trotuar, carosabil spatii verzi de aliniament - Tp	29268,25	25,45
TOTAL	115000,00	100

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUȘ	
Suprafata teren studiat = 1029653,00mp	mp	%	mp	%
Zona servicii	8345,30	0,8	0	0
Zona unitati agricole (unitati agro-zootehnice)	20519,70	2,0	0	0
Zona productiei industriale si depozitari	195580,00	19,00	0	0
Teren agricol	729804,90	70,90	0	0
Zona locuire individuala si functiuni complementare - L1p	0	0	107343,90	10,40
Zona mixta 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentatie publica/ dotari publice/ parcaje) - M1p	0	0	349887,85	34,00
Zona mixta 2 (depozitare/unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje) - M2p	0	0	448084,95	43,50
Aleri, trotuar, carosabil, spatii verzi de aliniament - Tp	75403,10	7,30	124336,30	12,10
TOTAL	1029653,00	100	1029653,00	100

S.C. DALICODRA S.R.L. BRAILA

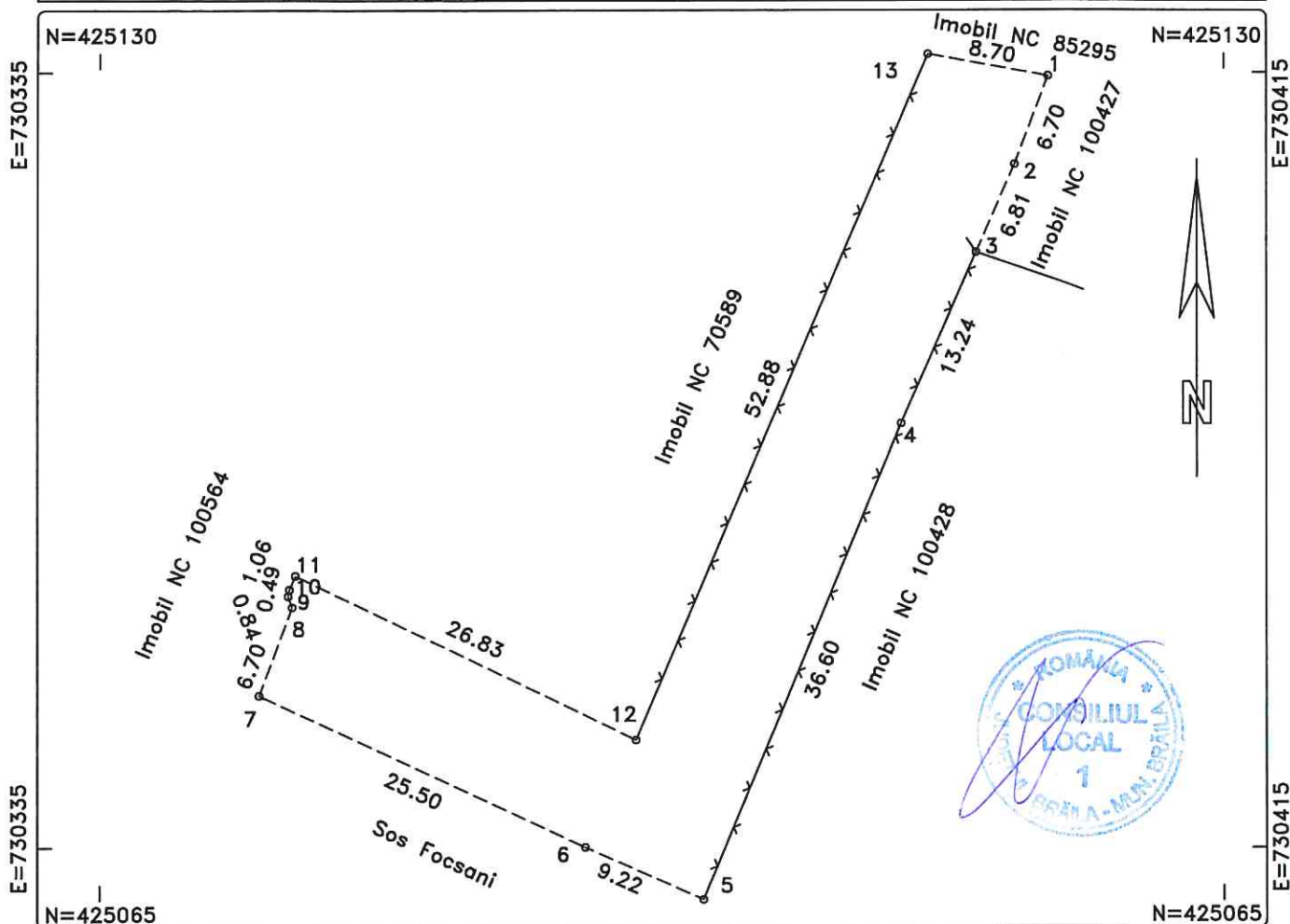
Specificatie		semnatura	scara:	NICOARA SAGHINA		6/ 2019
Sef proiect	dr. arh. Dragan C.		1 : 2000	Titlu proiect: OPERATIUNI NOTARIALE – DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE	faza:	
Proiectat	dr. arh. Dragan C.		data: IULIE 2020	Amplasament: MUNICIPIUL BRAILA, SOS. FOCSANI, NR. 125A, TARLA 32, PARCELA 253/12 SI PARCELA 253/15	P.U.Z.	
Desenat	dr. arh. Dragan C.			Titlu plansa:	planșa nr.	
				REGLEMENTARI URBANISTICE	U5	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	766	Mun. Braila, drum acces-tronson Sos Focsani-NC 85295

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	DR	766	gard plasa între punctele 12-13, 3-4-5
TOTAL		766	nematerializat între punctele 5,6,7,8,9,10,11,12 si 13,1,2,3

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=766mp

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

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

Semnatura si stampila
Data: 23/01/2026

PFA BUZELAN VASILICA
Seria: RO-B-F, Nr.0551, Categ.A

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

ANEXA NR 2
LA HCLM NR. 248/11.05.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	4341
Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila	766

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)	
	Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	4341	
	Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila	766	
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar in vederea inregistrarii in inventarul Domeniului Public al Municipiului Braila		
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate		
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA		
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781		
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA		
Nr. raport	74		
Data evaluarii	19.03.2026		
Data raportului	19.03.2026		
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 in 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 = 5.0959 lei		

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA (LEI)
Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	4341	1389437
Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila	766	183684

DATA

19.03.2026

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 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

19.03.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
		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 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii juste</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar în vederea înregistrării în inventarul Domeniului PUBIC al Municipiului Braila; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în 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” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	19.03.2026
		Data raportului	19.03.2026
		Data inspectiei	19.03.2026
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	

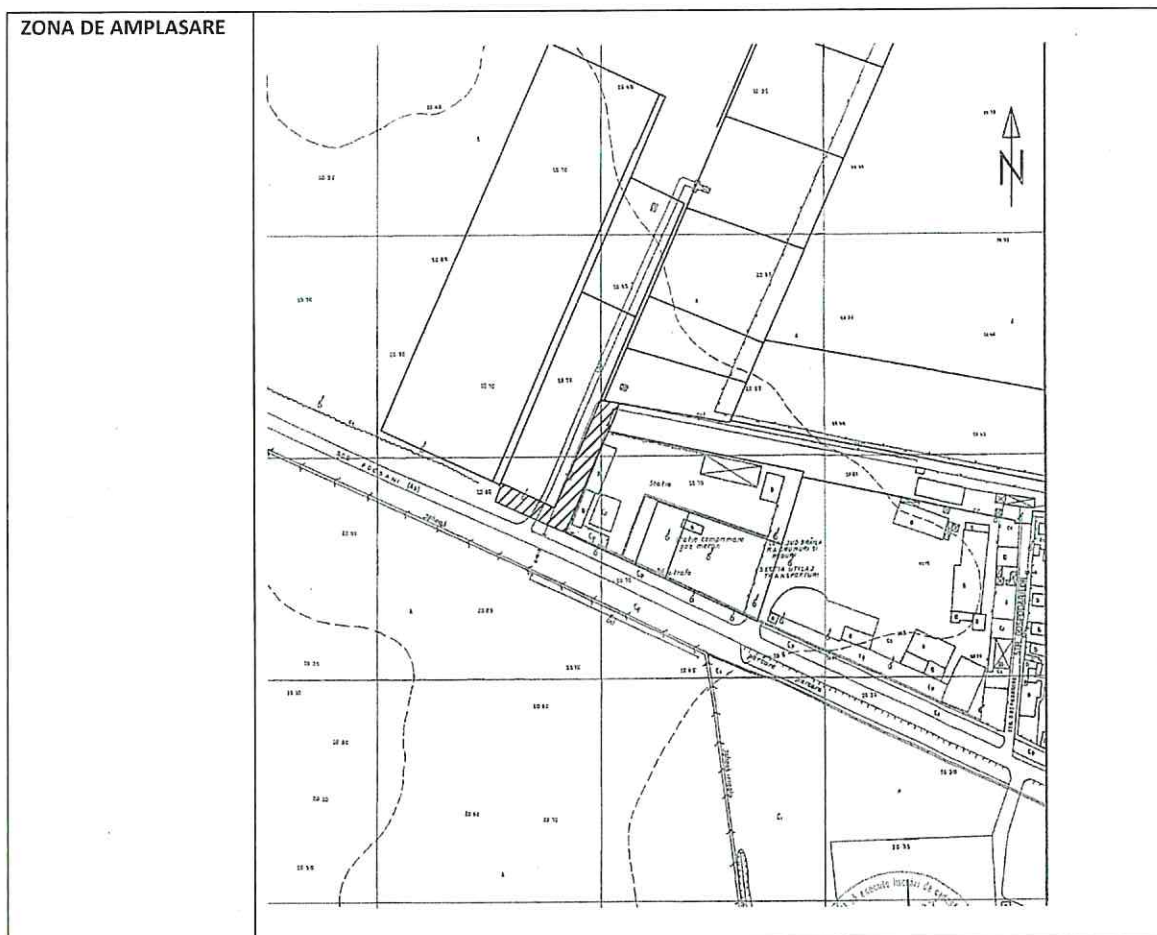
		precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții 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;

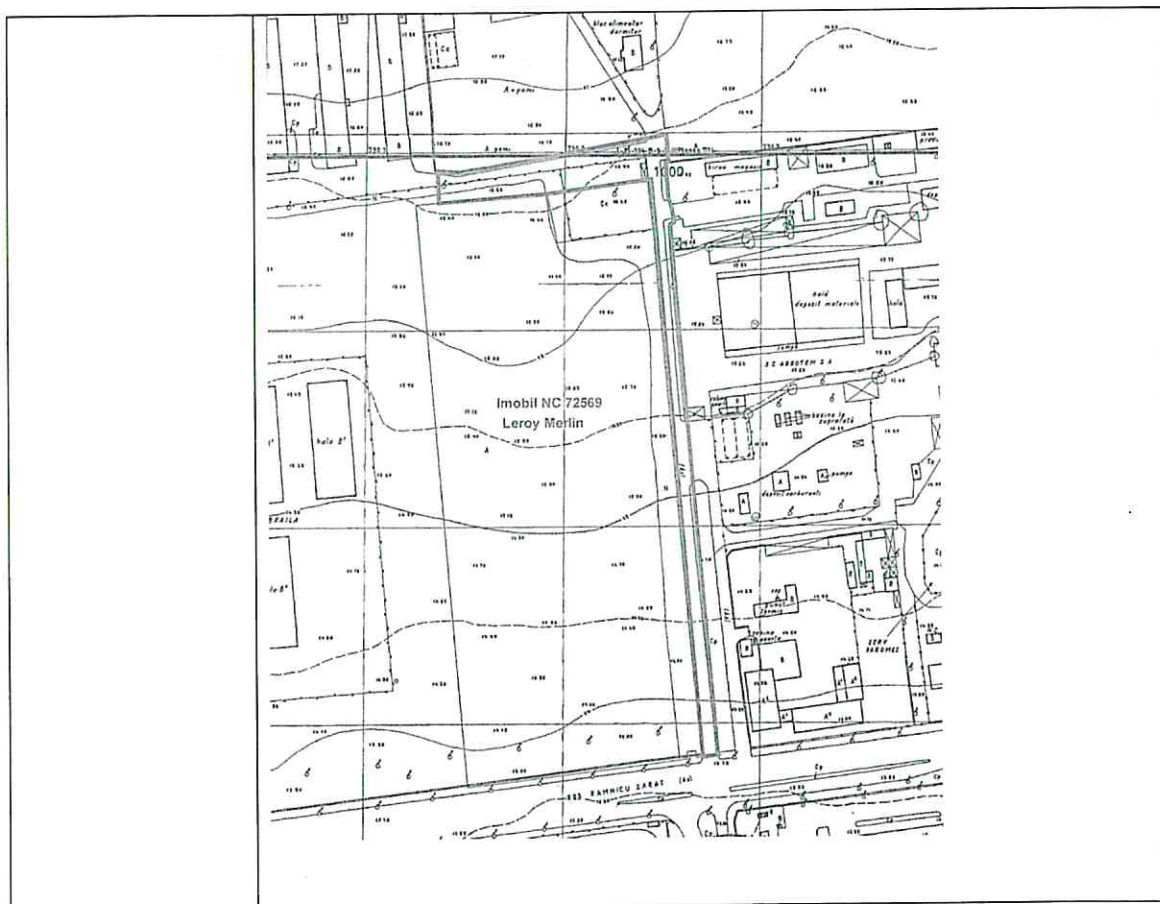
		- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a 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.	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)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1.





B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Braila asupra terenului "1", drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIERE TEREN

Terenul apartine domeniului public al Municipiului Braila și are următoarele suprafețe :

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	4341
Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila	766

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona Soseaua Focsani si Soseaua Ramnicu Sarat
NATURA ZONEI	■ Zonă: Soseaua Focsani si Soseaua Ramnicu Sarat ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ 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 ■

- 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
 - Extracția 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 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)	766	464	250	482
PRET DE VANZARE		39000.00	15000	22000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		84.05	60.00	45.64
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	Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila	Teren zona Chercea Codrului colt cu Magaziilor	Teren zona Chercea	Teren zona Chercea
SUPRAFATA(MP)	766	464	250	482
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHE DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	766	464	250	482
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		84.05	60.00	45.64
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		4.20	9.00	2.28
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		79.85	57.00	43.36
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)		79.85	57.00	43.36
RESTRICII 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)		79.85	57.00	43.36
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)		79.85	57.00	43.36
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)		79.85	57.00	43.36
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)		79.85	57.00	43.36
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani	Teren zona Chercea Codrului calt cu Magazilor	Teren zona Chercea	Teren zona Chercea
Comparativ cu subiectul		SUPERIOARA	SIMILARA	INFERIOARA
Cuquantum ajustare(%)		-28.62%	0.00%	31.45%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-22.84913793	0	13.64
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.00	57.00	57.00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	766	464	250	482
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
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)		0.00	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	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORNIA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.00	57.00	57.00
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)		57.00	57.00	57.00
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA				
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA				
NUMAR AJUSTARI		1	0	1
VALOAREA DE PIATA		57 EURO/MP	43662 EURO	
VALOAREA FARA TVA		47.11 EURO/MP	36084 EURO	

Conf. GEV 630b/ an. 50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dupa f. inc. , juridic si economic de prop. Inrob subiect si asupra car s aau efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp 2-comp 1)/comp 1

(comp 2-comp 3)/comp 3

DENUMIRE	EURO (5.0959 LEI/EURO)	LEI
VALOARE JUSTA TEREN	36084	183684
teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila		

PRET FARA TVA

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	4341	400	541	998	440
PRET DE VANZARE		27000	48690	94810	25000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		67.50	90.00	95.00	56.82
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	Mun Braila, str Bicaz	Mun Braila, zona Lacul Dulce aproape TUG CENTRE	Mun Braila, zona sos. Ramnicu Sarat	Mun Braila, zona sos. Ramnicu Sarat
SUPRAFATA(MP)	4341	400	541	998	440
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	4341	400	541	998	440
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		67.50	90.00	95.00	56.82
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		10.13	13.50	14.25	8.52
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		57.38	76.50	80.75	48.30
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.38	76.50	80.75	48.30
RESTRICII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.38	76.50	80.75	48.30
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.38	76.50	80.75	48.30
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.38	76.50	80.75	48.30
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.38	76.50	80.75	48.30
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	Mun Braila, str Bicaz	Mun Braila, zona Lacul Dulce aproape TUG CENTRE	Mun Braila, zona sos. Ramnicu Sarat	Mun Braila, zona sos. Ramnicu Sarat
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SIMILAR	SUPERIOR	INFERIOR
Cuquantum ajustare(%)		33.33%	0.00%	-5.26%	33.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		19.13	0.00	-4.25	15.94
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		76.50	76.50	76.50	64.23
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	4341	400	541	998	440
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		76.50	76.50	76.50	64.23
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		76.50	76.50	76.50	64.23
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		19.13	0.00	-4.25	15.94
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		33.33%	0.00%	-5.26%	33.00%
NUMAR AJUSTARI		1	2	2	2
VALOAREA DE PIATA		76 EURO/MP	329916 EURO		
VALOARE FARA TVA		62.81 EURO/MP	272657.85 EURO		

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

AJUSTARI:

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

DENUMIRE	EURO (5.0959 LE/EURO)	LEI
VALOARE JUSTA TEREN Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	272658	1389437

VALOARE FARA TVA

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 :

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA (LEI)
Mun. Braila, Soseaua Ramnicu Sarat, jud. Braila	4341	1389437
Mun. Braila, teren cuprins intre tronson Soseaua Focsani si NC85295, jud. Braila	766	183684

Teren 998 mp, deschidere 57,7 m, pret 95 euro/mp zona Rezide

Braila, Braila

Acum 19 ore

94.810 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	998
Front stradal (metri)	58	Utilități	Nu

Teren intravilan de construcții, suprafața generoasă 998 mp

* Zona Rezidentială

* Cu deschidere de 57,7 m

* Foarte aproape de soseaua principală

* Posibilitati de utilitati, trec toate utilitatile prin fata terenului

* Acte la zi

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

CRS7075

Adresa

Autentificare Creare Cont

+ ADAUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

RAPOORTEAZĂ ANUNȚUL

Localizare anunț



Cristian Imobiliare
COMISIANE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Teren 440mp intravilan aproape de Soseaua Rm Sarat

Braila, Braila

Acoperit 20 ore

25.000 EUR

2/2



Zona	Lacu Dulce	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	440
Front stradal (metri)	8	Utilități	Da

- * Teren intravilan aproape de Soseaua Rm Sarat
- * Suprafata terenului 440 mp indiviziune din total de 754mp
- * Strada asfaltata
- * Utilitatile sunt in fata terenului
- * Cadastru
- * Liber
- * Urgent!

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

CRS6214

amp.01

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Autentificare Creare Cont

+ ADAUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț

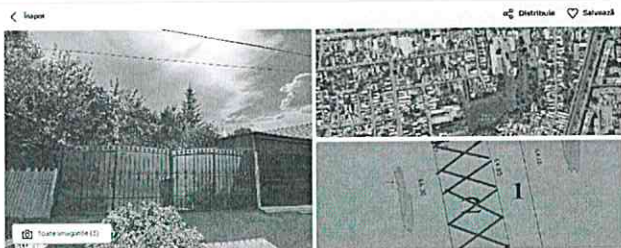


Cristian Imobiliare
COMPANIE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Teren Strada Bicar Braila
27 000 € 68 €/m²

Strada Bicar, Lacu Dulce, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafata totala	400 m²
Tip teren	intotdeauna
Locatie	centrala
Dimensiuni	10 x 40 (m x m)
Clad	da
Tip adresa	verificat
Impozit teren	10.8 (lei/m²)
Nota	10.8 (lei/m²)
Tip administratie	privat

Gali

Adresa (obligatoriu)

Phone*

E-mail*

+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!

Am trimis mesajul, va primiți data viitoare pe e-mail. Serviciul nostru este disponibil 24/7.

Trimite mesajul

% Afisati numărul

Descriere

Teren intotdeauna actual pe Strada Bicar Lacu Dulce
Posibilitate de dezvoltare
Apele sunt curate si pot fi potabile

02 376 02 81

Raportază

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Adresați-vă email și nu pierdeți nici o șansă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Optimizare actualizată: 12.11.2023



Conectarea la rețea a permis un cont pentru a vă oferi o experiență completă de utilizare, inclusiv funcționalități de profil.

Autentifică-te și verifică detaliile

Teren Strada Bicar Braila

Strada Bicar, Lacu Dulce, Braila, Braila

Mapa

Vizualizare: Strada Bicar, Lacu Dulce, Braila, Braila



Salvata

Contact

[Înapoi](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)



[Toate imaginile \(1\)](#)

Teren aproape de Sos. Rm Sarat - Lacu Dulce, sup 541 mp

48 690 €

90 €/m²

[1 Ma, Braila, Braila](#)

Publicitate

[Anunț pentru terenui](#)

Teren de vânzare

[541m²](#)

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	541 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Teren de vânzare situat în Lacu Dulce aproape de Sos. Râmnicu Sărat, aproape de TUO Center

Sup 541 mp, deschidere 14.20 ml

Teren liber, fără construcții

Strada asfaltată

Utilități în fața porții.

Anunț postat de agentia imobiliara Expert, pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd Dorobantilor nr.25 Bl.B3, parter, sau sunați la numărul de telefon din anunț

[Mai puțin](#)

laurentiu

Expert Imobiliare

[Afișează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



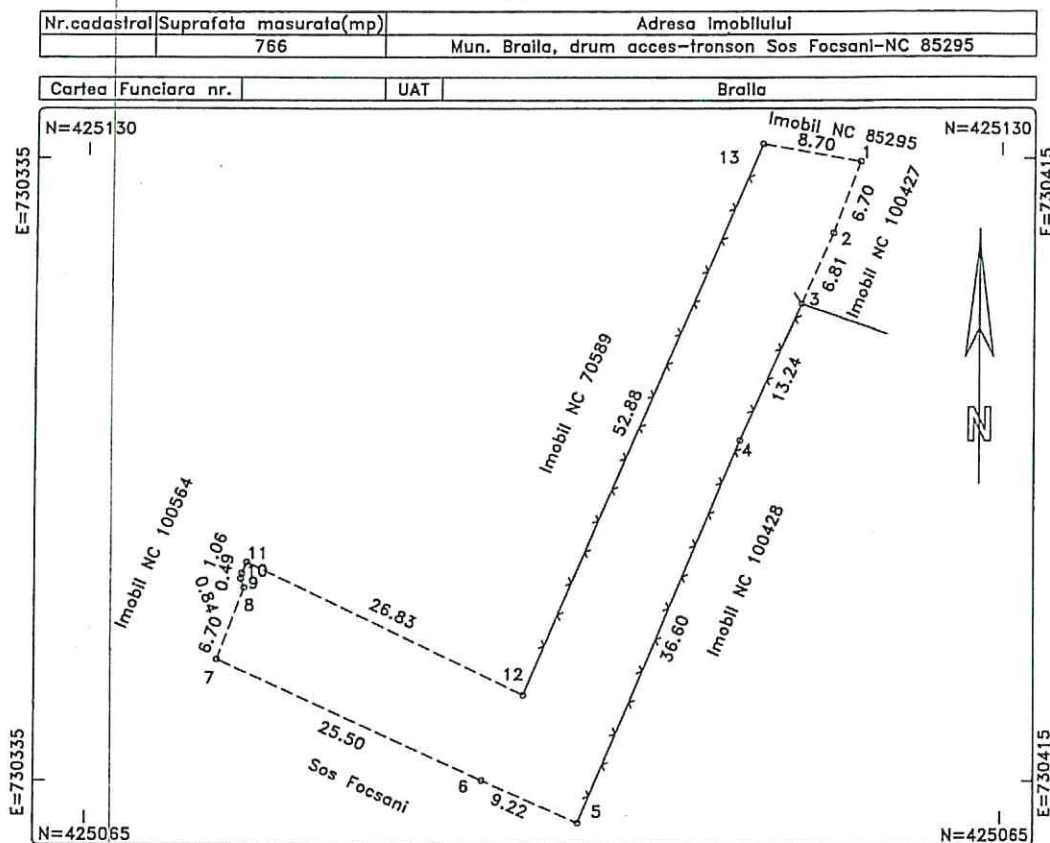
BESCHIS 09.00 - 17.00
Teleacu 197A, Feleacu

[Aflați mai multe](#)

Publicitate



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	DR	766	gard plasa intre punctele 12-13, 3-4-5
TOTAL		766	nematerializat intre punctele 5,6,7,8,9,10,11,12 si 13,1,2,3

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=766mp

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

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespundenta acestora cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 23/01/2026



Seria: RO-B-F, Nr.0551, Categ.A

Inspector:

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

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului	
	4341	Mun. Braila, Sos Ramnicu Sarat, drum acces	
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila	

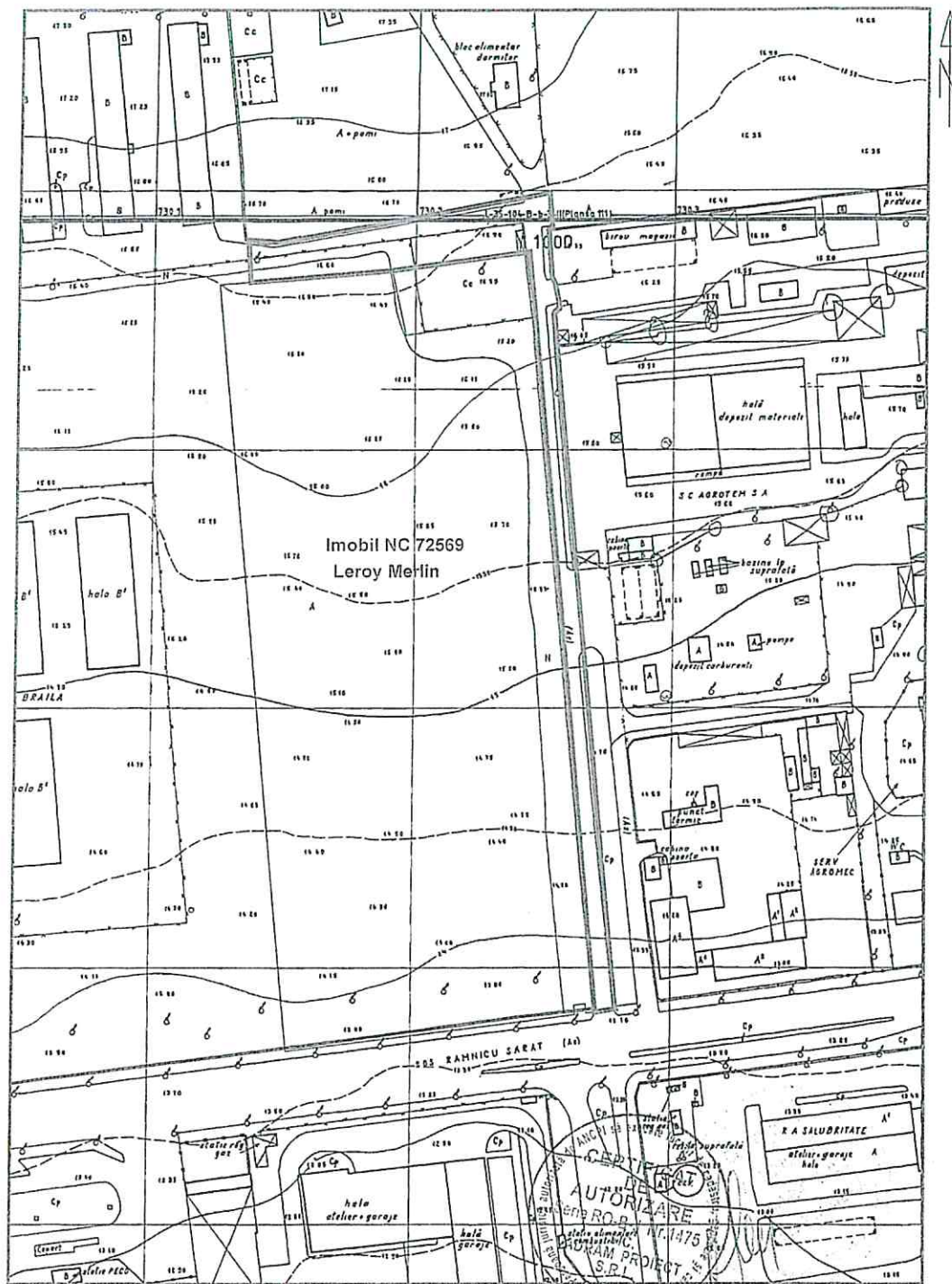
A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentluni
1	DR	4341	drum neamenajat
TOTAL		4341	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentluni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=4341mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL Seria: RO-B-J, Nr.2807, clasa III Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Vasilica Buzelan Date: 2026.03.18 10:43:39 +02'00' Semnatu si stampila Data: 10.03.2026 PFA Buzelan Vasilica Seria: RO-B-F, Nr. 0551, catag. A	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Semnatu si parafa Stampila BCPI
---	--

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Adresa: Mun. Braila, Sos Ramnicu Sarat, drum acces
Scara 1:2000



ANEXA NR. 3
la HCLM Brăila nr. 248
din 11.05 /2026

DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor aparținând domeniului public

CAP. A - Străzi

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
689	1.3.7.2	Drum	Drum de acces între Șos. Focșani – NCP 85295 Vecinătăți: Nord: NCP 85295 Sud: Șoseaua Focșani Vest: NCP 110564, NCP 70589 Est: NCP 100427, NCP 100428, Suprafață = 766,00 mp Neamenajat	2026	183.684,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 74/19.03.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

