ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 560

din 30.10.2026

Privind: Aprobarea nivelului chiriei aferente contractelor de închiriere a domeniului public/privat al Municipiului Brăila (lungime de mal), pentru amplasarea și exploatarea pontoanelor pe malul Dunării.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 195096/22.10.2026, raportul comun de specialitate al Direcției Achiziţii Publice, Licitaţii şi Parteneriat Public Privat, Instituției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 195096/22.10.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 197907/28.10.2026 și nr. 197420/27.10.2026;

Ținând seama de Regulamentul privind atribuirea terenurilor aparținând domeniului public/privat al Municipiului Brăila (lungime de mal) pentru amplasarea și exploatarea pontoanelor pe malul Dunării;

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) lit. a) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (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 ***Raportul de evaluare***, conform ***anexei***, parte integrantă din prezenta hotărâre și se stabilește nivelul chiriei aferente contractelor de închiriere a domeniului public/privat al Municipiului Brăila (lungime de mal), pentru amplasarea și exploatarea pontoanelor pe malul Dunării, după cum urmează:

1). Teren pentru bază nautică/port nautic/ activități turistice	-	15,78 lei/ml/lună;
2). Teren portuar mal inundabil	-	3,04 lei/ml/lună.

Art.2 Chiriile aprobate conform prezentei hotărâri se aplică exclusiv pentru contractele de închiriere aflate în derulare prevăzute la Capitolul IX, pct.9.2 și Capitolul IV, pct.4.1 lit. a) din Regulamentul privind atribuirea terenurilor aparținând domeniului public/privat al Municipiului Brăila (lungime de mal) pentru amplasarea și exploatarea pontoanelor pe malul Dunării.

Art.3 (1) Prezenta hotărâre intră în vigoare la data de 01.01.2027.

(2) La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice alte prevederi contrare se abrogă.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Achiziţii Publice, Licitaţii şi Parteneriat Public Privat, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CLAUDIU - EDUARD BRĂILEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXĂ
LA HCLM NR. 560 / 30.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Mun. Braila, malul stang al fluviului Dunarea cuprins intre km fluvial 170+875 pana la km fluvial 175+800, jud. Braila

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	**TEREN Mun. Braila, malul stang al fluviului Dunarea cuprins intre km fluvial 170+875 pana la km fluvial 175+800, jud. Braila**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila. Conform Notei de comandă, evaluarea urmărește stabilirea valorii unitare de închiriere pentru:** ***A. teren portuar destinat dezvoltării unei baze nautice, port nautic, activități turistice etc.;*** ***B. teren portuar – mal inundabil.* comanda nr. 11**
Dreptul evaluat	**intregul drept de proprietate**
Proprietar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Evaluator	**Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782** **Trocan Cornel - leg.16781**
Beneficiar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Nr. raport	**91**
Data evaluarii	**08.10.2026**
Data raportului	**08.10.2026**
Tipul valorii estimate	**Chiria de piață reprezintă suma de bani estimată pentru care o proprietate imobiliară (sau un spațiu din aceasta) ar fi închiriată la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar decis, în termenii adecvați de închiriere ai unei tranzacții, cu chiria determinată în mod obiectiv, după o activitate adecvată de marketing, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri. . Deoarece activele fac parte din domeniul public al Municipiului Brăila, valoarea estimată va reprezenta Chiria de Piață calculată sub ipoteza unei închirieri prin licitație publică**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar MUNICIPIUL BRAILA** ▪ Obiectul evaluării îl constituie terenul portuar aflat pe *malul stâng al fluviului Dunărea, pe raza municipiului Brăila*, situat în zona cuprinsă între: ▪ ▪ - *km fluvial 170+875* ▪ - *km fluvial 175+800*
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 neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = *5.3470* lei**

CONCLUZII EVALUARE

TABEL CU TARIFELE MINIME CALCULATE PENTRU ANUL 2027

Nr. crt.	Categoria terenului		Tarif calculat 2027
1	Teren pentru bază nautică / port nautic / activităţi turistice		**15,78 lei/ml/lună**
2	Teren portuar mal inundabil		**3,04 lei/mp/lună**

DATA SEMNATURA,

18.09.2026

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi 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 şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025

- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

DATA

08.10.2026

Semnatura,

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimația Nr. 16781
Valabil 2026
Specializarea: EI
ANEVAR

EXPERT CONTABIL
TROCAN
A. CORNEL
CALAFAT-DOLJ

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN
CORNELIU ALEXANDRU
Legitimația Nr. 16782
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A. *IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI*

EVALUATOR	**Trocan Corneliu-Alexandru**
Legitimație 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**
Legitimație 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 scopul determinării chiriei de piata; **valoarea estimată va reprezenta Chiria de Piață calculată sub ipoteza unei închirieri prin licitație publică** . 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 pentru stabilirea valorii minime in vederea inchirierii unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila.

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 chiria ***de piata***.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piata este definita astfel:
Chiria de piață reprezintă suma de bani estimată pentru care o proprietate imobiliară (sau un spațiu din aceasta) ar fi închiriată la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar decis, în termenii adecvați de închiriere ai unei tranzacții, cu chiria determinată în mod obiectiv, după o activitate adecvată de marketing, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri. . Deoarece activele fac parte din domeniul public al Municipiului Brăila, valoarea estimată va reprezenta Chiria de Piață calculată sub ipoteza unei închirieri prin licitație publică".

E. *DATA EVALUARII*

Data evaluarii	**08.10.2026**
Data raportului	**08.10.2026**
Data inspectiei	**08.10.2026**

F.	***DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII***	Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării. Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client**: - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale clădirii. - Suprafaţele construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate - Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii 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 este realizată pe baza documentelor şi informaţiilor puse la dispoziţie de client, precum şi a informaţiilor obţinute de evaluator din sursele menţionate în prezentul raport - e presupune că informaţiile furnizate evaluatorului cu privire la identificarea, suprafaţa, situaţia juridică, caracteristicile şi regimul de utilizare al proprietăţii sunt corecte şi complete la data evaluării. - Evaluatorul a efectuat o deplasare în zona amplasamentului şi o observare vizuală din exterior, din zona accesibilă, în vederea identificării amplasamentului şi a caracteristicilor generale ale proprietăţii şi zonei. Nu a fost efectuat accesul în interiorul terenului subiect. - În ceea ce priveşte caracteristicile fizice ale terenului care nu au putut fi constatate direct ca urmare a lipsei accesului pe proprietate, se presupune că acestea corespund informaţiilor şi documentelor disponibile evaluatorului la data evaluării. - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi 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 schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 . Se presupune că nu există vicii, condiţii ale solului, construcţii, ocupări, servituţi, restricţii, contaminări sau alte caracteristici fizice ale terenului care să influenţeze în mod semnificativ valoarea şi care să nu fi fost aduse la cunoştinţa evaluatorului sau identificate din informaţiile disponibile - Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Analiza proprietăţilor comparabile şi informaţiile de piaţă utilizate în evaluare au fost realizate pe baza informaţiilor disponibile evaluatorului la data evaluării. Acolo unde informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele nu au putut fi verificate independent în totalitate, acestea au fost utilizate în limita informaţiilor disponibile şi a raţionamentului profesional al evaluatorului. - Valoarea de piaţă exprimată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării şi în condiţiile ipotezelor şi condiţiilor limitative prezentate în raport. Modificarea condiţiilor de piaţă, a situaţiei juridice, fizice sau urbanistice a proprietăţii poate conduce la o valoare diferită. - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale şi încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 Ipotezele şi ipotezele speciale de mai sus au fost avute în vedere în procesul de evaluare şi nu trebuie interpretate ca reprezentând o confirmare independentă de către evaluator a unor elemente care nu au putut fi verificate în cadrul misiunii.
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: •□SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) •□SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101) •□SEV 102 – Implementare (IVS 102) •□SEV 103 – Raportare (IVS 103) •□SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) •□SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) •□SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) •□SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

		Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: • GEV 630 – Evaluarea bunurilor immobile
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 proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

***Arterele importante de circulație în apropiere-** Zona beneficiază de acces din rețeaua stradală a municipiului Brăila, cu conexiuni către principalele artere urbane și către zona portuară. Accesibilitatea diferă însă în funcție de sectorul de mal analizat.

***Caracterul edilitar al zonei-** Zonă urbană cu caracter mixt, incluzând funcțiuni rezidențiale, comerciale, industriale, portuare și de agrement.

Utilități edilitare - În zona urbană există infrastructură edilitară, însă disponibilitatea efectivă a utilităților trebuie verificată punctual pentru fiecare amplasament destinat închirierii.

Mediu - Principala caracteristică este proximitatea fluviului Dunărea. Pentru terenurile de mal inundabil există limitări naturale privind utilizarea și amenajarea terenului.

***Concluzie privind zona de amplasare-**Amplasare favorabilă pentru activități portuare, nautice, turistice și de agrement, cu diferențe semnificative între terenurile amenajabile și cele cu caracter inundabil.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiuui 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

Perimetrul analizat se desfășoară pe malul stâng al fluviului Dunărea, pe o lungime de aproximativ:

175+800 – 170+875 = 4.925 ml

respectiv aproximativ *4,925 km de front riveran*.

Proprietatea supusă evaluării este reprezentată de un ansamblu de terenuri din **domeniul public al Municipiului Brăila**, situate pe **malul stâng al fluviului Dunărea**, pe un sector cu o lungime totală de **4.925 metri liniari**, cuprins între **km fluvial 170+875 și km fluvial 175+800**.

Din punct de vedere funcțional, în zona portuară de responsabilitate sunt identificate sectoare cu regim tehnic diferit, care determină în mod direct cele două valori unitare de piață solicitate:

- **Sectorul Operativ/Amenajat (Km 170+875 – Km 172+300):** Reprezintă zona veche a portului, fiind prevăzută cu cheu pereat din dale de beton și piatră brută, cuprinzând **danele 1 - 16**. Adâncimea în fața cheului variază între **-3m și -6m** etaj local, oferind infrastructura fixă necesară pentru operarea și acostarea navelor de croazieră, a pontoanelor permanente și a micilor ambarcațiuni de agrement sau baze nautice.

- **Sectorul Neoperativ/Natural (Km 172+300 – Km 175+800):** Reprezintă o zonă caracterizată prin mal natural, parțial ocupată de obiective industriale (ex: Șantierul Naval VARD S.A. între km 173+400 și km 175+000) și sectoare de mal natural complet neamenajat, cu regim **inundabil** pe segmentul km 175+000 – km 175+800.

Terenul analizat este situat în zona portuară a municipiului Brăila, pe malul stâng al fluviului Dunărea, în zona de responsabilitate portuară cuprinsă între km fluvial 170+875 și km fluvial 175+800.

Conform documentației analizate, zona portuară cuprinde terenuri cu utilizări și caracteristici diferite, respectiv terenuri amenajate pentru activități portuare, terenuri aferente dezvoltării unor baze nautice/porturi turistice și terenuri cu caracter mal inundabil.

Pentru fundamentarea chiriei, documentația HCLM 143/2026 tratează separat:

1. terenul portuar pentru dezvoltare bază nautică, port nautic, turistic etc., exprimat în metri liniari de mal;

2. terenul portuar mal inundabil, exprimat în metri pătrați.

În documentație sunt identificate pentru categoria terenului mal inundabil suprafețele de 44.921,24 mp pentru Parcela I și 58.000 mp pentru Parcela II + III, rezultând 102.921,24 mp.

Din planul de amplasament rezultă că zona analizată este amplasată în partea estică a municipiului Brăila, în imediata vecinătate a fluviului Dunărea. În zona analizată și în proximitate sunt reprezentate zone comerciale, zone urbane, infrastructură portuară și obiective economice, inclusiv *VARD Shipyards Romania S.A.*, precum și terenuri aparținând Municipiului Brăila

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței și subiecte

Piața analizată este reprezentată de *piața terenurilor portuare și a terenurilor riverane Dunării destinate închirierii*, cu utilizări specifice pentru activități nautice, portuare, turistice și de agrement.

Este o piață de nișă, diferită de piața terenurilor intravilane obișnuite.

Natura zonei

Zona are un caracter predominant:

- portuar;
- industrial;
- comercial;
- turistic/de agrement în anumite sectoare;
- riveran Dunării.

Oferta de terenuri similare

Oferta este limitată, întrucât terenurile portuare riverane cu posibilitate de utilizare pentru baze nautice sau activități turistice reprezintă o categorie specială.

Cererea de terenuri similare

Cererea este determinată în principal de operatori interesați de:

- baze nautice;
- porturi turistice;
- pontoane;
- activități de agrement;
- activități turistice riverane;
- activități comerciale asociate navigației.

Echilibrul pieței

Piața este una *restrânsă și specializată*, iar nivelul chiriei este influențat în principal de:

1. lungimea frontului la Dunăre;
2. accesibilitatea terenului;
3. posibilitatea de amenajare;
4. regimul de inundabilitate;
5. existența infrastructurii;
6. posibilitatea autorizării activității;
7. poziționarea față de zonele urbane și portuare.

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.
Cea mai buna utilizare - este definita ca *„cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand cont de tipul bunului imobil si de amplasarea acestuia , consideram ca ***cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea construita***

Utilizarea pentru bază nautică / port nautic / activități turistice

Utilizarea terenului pentru bază nautică, port nautic sau activități turistice reprezintă o utilizare specializată, care valorifică în primul rând *frontul la apă*, nu suprafața de teren în sine.

De aceea, exprimarea chiriei în *lei/ml/lună* este justificată pentru această categorie.

Utilizarea ca teren mal inundabil

Terenurile cu caracter inundabil au o capacitate de utilizare semnificativ mai redusă.

În consecință, chiria trebuie exprimată raportat la *suprafața efectivă ocupată, respectiv **lei/mp/lună*, conform structurii tarifare adoptate de Municipiul Brăila.

. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

Proprietatea supusă evaluării este reprezentată de un ansamblu de terenuri din domeniul public al Municipiului Brăila, situate pe malul stâng al fluviului Dunărea, pe un sector cu o lungime totală de 4.925 metri liniari, cuprins între km fluvial 170+875 și km fluvial 175+800.
Din punct de vedere funcțional, în zona portuară de responsabilitate sunt identificate sectoare cu regim tehnic diferit, care determină în mod direct cele două valori unitare de piață solicitate:

- Sectorul Operativ/Amenajat (Km 170+875 – Km 172+300): Reprezintă zona veche a portului, fiind prevăzută cu cheu pereat din dale de beton și piatră brută, cuprinzând danele 1 - 16. Adâncimea în fața cheului variază între -3m și -6m etaj local, oferind infrastructura fixă necesară pentru operarea și acostarea navelor de croazieră, a pontoanelor permanente și a micilor ambarcațiuni de agrement sau baze nautice.
- Sectorul Neoperativ/Natural (Km 172+300 – Km 175+800): Reprezintă o zonă caracterizată prin mal natural, parțial ocupată de obiective industriale (ex: Șantierul Naval VARD S.A. între km 173+400 și km 175+000) și sectoare de mal natural complet neamenajat, cu regim inundabil pe segmentul km 175+000 – km 175+800.

în stare naturală, cursurile de apă nu îndeplinesc, întotdeauna, condițiile optime pentru o exploatare economică riguroasă, de aceea se execută lucrări de întreținere. Variația continuă a regimului hidrologic al fluviului Dunărea modifică în permanență forma și dimensiunile albiei implicit a terenului portuar . Procesele complexe de transport și acumulare aluvionară ce au loc pe parcursul anului, datorită fluctuației cotelor apelor, au efecte nefavorabile ca: erodarea malurilor și periclitarea construcțiilor limitrofe; formarea de sedimente care perturbă navigația, inundarea terenurilor portuare, etc
Principalele operațiuni de întreținere sunt:

- - Cosit mecanic
- - Cosit mecanic taluz neacoperit
- - încărcat/descărcat vegetație în mijloc auto
- - Tăiat tufișuri și arbori
- - Depozitarea la groapa de gunoi a vegetație
- - Tocat crengi

Administrația publică, poate să desfășoare o activitate normală „rațională" și „eficientă" numai dacă întrunește și idilizează concomitent trei elementc:umane, materiale și financiare. După cum s-a putut contesta, resursele umane sunt deosebit de importante, însе, ele nu sunt și suficiente. Adică, administrația publică, pe lângă personal trebuie să dispună și de „un ansamblu de mijloace materiale", inseparabil legate și de funcționarea acesteia, denumite, în literatură de specialitate, echipament administrativ. Ele constau în bunuri imobile, terenuri și clădiri, unele aflate în proprietatea administrației, altele în administrare,bunuri care împreună cu cele mobile, formează infrastructura administrativă și sunt direct utilizate de serviciu

2. Analiza S.W.O.T. (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)
Pentru fundamentarea atractivității pieței imobiliare specifice și determinarea riscurilor care influențează chiria de piață, se definește următoarea matrice de diagnostic structural:

- Puncte Forte (Strengths):
  - Poziționare strategică pe coridorul TEN-T Core Rin-Dunăre și localizare la granița estică a Uniunii Europene.
  - Infrastructură mixtă unică (port maritim și fluvial) capabilă să asigure adăpost și dane de acostare directă pentru nave de pasageri și ambarcațiuni turistice.
  - Proximitatea imediată față de obiective economice majore: Șantierul Naval VARD și Zona Liberă Brăila.
  - Management local proactiv, orientat către dezvoltarea clusterelor de transport naval și parteneriate public-private.
- Puncte Slabe (Weaknesses):
  - Limitări periodice ale condițiilor de navigație și capacitate redusă de operare pe timp de iarnă sau în perioadele cu debite extreme ale fluviului.
  - Costuri extrem de ridicate pentru lucrările de dragaj destinate menținerii adâncimilor minime de siguranță în fața cheurilor.
  - Conexiuni logistice și de transport ineficiente cu hinterlandul terestru direct și infrastructură portuară insuficientă pentru terminale moderne.
- Oportunități (Opportunities):
  - Acces la fonduri europene nerambursabile destinate modernizării transportului durabil și a infrastructurii fixe de alimentare cu energie electrică la dane (Termen 2030).

- Potențial turistic ridicat, bazat pe atragerea fluxurilor de pasageri din croaziere către Rezervația Naturală „Balta Mică a Brăilei".
- Dezvoltarea cooperării și sinergiei economice cu porturile vecine (Galați, Tulcea) în cadrul sistemului urban comun.

- Amenințări (Threats):
  - Competiția comercială acerbă exercitată de Portul Galați pe segmentele logistice cheie.
  - Declinul producției industriale grele în regiunea de Sud-Est, cu impact direct asupra volumului de mărfuri descărcate.
  - Riscuri climatice majore asociate variației regimului hidrologic (inundații ale platformelor joase sau colmatări accelerate).

CAPITOLUL: METODOLOGIA ȘI MODELUL MATEMATIC DE DISTRIBUȚIE A COSTURILOR

Din cauza lipsei tranzacțiilor libere pe o piață perfect concurențială pentru spații de bază nautică în incinte publice, stabilirea chiriei de piață se bazează pe Abordarea prin Costuri (Metoda Fundamentării pe Cheltuieli de Gestiune), o metodologie recunoscută de standardul SEV 105 și avizată de Consiliul de Supraveghere din Domeniul Naval.
Modelul matematic replică mecanismul prin care tarifele de închiriere acoperă cheltuielile operaționale directe și indirecte necesare menținerii proprietății în stare de funcționare, corectate cu impactul inflației (IPC).
Modelul de calcul pentru Terenul Portuar (Baze Nautice / Dane)
Calculul tarifului unitar exprimat în **lei/metru liniar/lună** este direct influențat de cheltuielile anuale de întreținere a liniei de mal amenajate (4.925 ml)

Nr. crt.	SPECIFICAȚIE	Cheltuieli lei
1.	Cheltuieli cu manopera	
	Salarii (servicii de expertiză, evaluare,asistență tehnică)	
2.	Cheltuieli cu materiale	

	Total cheltuieli materiale Parcela /an	
	Total cheltuieli materiale Parcela H+III/an	
	Total cheltuieli materiale parcelele I ,II,III/an	
3.	Număr activități de întreținere/an	
4.	Total general cheltuieli directe /an /	(2X3)
5.	Total cheltuieli directe an	(1+2)
6.	Nr luni de zile/an	
7.	Valoare chetuieli/luna	(5/6)
8.	Lungimea teren portuar pentru dezvoltare baza nautica,port nautic,turistic, etc /ml	
9.	Tarif lei/ml/luna	(7/8)
10.	Rata medie a inflației	(9X10/100)
11.	Tarif final	(9+10)

1 Cheltuieli cu manopera.

Cheltuieli cu manopera rezulta din insumarea urmatoarelor cheltuieli:

- Salariu de bază;
- Contribuțiile la bugetul de stat, rezultate prin aplicarea procentelor stabilite de legislația în vigoare la suma rezultată la punctul a.
S-au luat în calcul 30 de ore lucrătoare pe an aferente salariului unui inspector de specialitate din compartimentul administrare portuară, care se ocupă cu încheierea contractelor de închiriere teren portuar și urmărirea acestora, conform încadrării din organigrama instituției și a fișei postului.
Salariul de bază determinat s-a împărțit la 168 de ore lucrătoare/lună, anul 2026 – media, și s-a determinat media salariului orar.
Ponderea cheltuielilor cu munca vie în total cheltuieli directe: 2,27%
2. Cheltuieli cu materialele
Acest element de calcul cuprinde cheltuielile cu întreținerea anuală a terenului portuar contractat, pe lungimea de 649,5 metri, pe malul stâng al fluviului Dunărea, de la kilometrul fluvial 170+875 până la kilometrul fluvial 175+800,
În stare naturală, cursurile de apă nu îndeplinesc întotdeauna condițiile optime pentru o exploatare economică riguroasă, de aceea se execută lucrări de întreținere. Variația continuă a regimului hidrologic al fluviului Dunărea modifică în permanență forma și dimensiunile albiei și, implicit, a terenului portuar. Procesele complexe de transport și acumulare aluvionară ce au loc pe parcursul anului, datorită fluctuației cotelor apelor, au efecte nefavorabile ca: erodarea malurilor și periclitarea construcțiilor limitrofe, formarea de sedimente care perturbă navigația, inundarea terenurilor portuare etc.
Cheltuielile materiale sunt realizate pentru evitarea pericolului creșterii vegetației în mod haotic, întrucât aceasta oprește aluviunile ce sunt aduse de ape din amonte către aval și duce mai departe la colmatarea accentuată a malurilor fluviului Dunărea, cu îngustarea albiei fluviale și posibile revărsări necontrolate. De aceea, anual, în zona de responsabilitate a administrației portuare se impune executarea de lucrări de întreținere privind tăierea vegetației, a tufișurilor, arborilor și transportul acestora la groapa de gunoi.

onderea cheltuielilor materiale în total cheltuieli directe: 97,73%.

3. Numărul de activități de întreținere/an

Acest element de calcul cuprinde numărul de activități de întreținere periodică într-un an de zile, aplicat lungimii de staționare.

4. Total general cheltuieli materiale/an – 3 activități de întreținere

Acest element de calcul cuprinde suma cheltuielilor directe într-un an de zile pe toate activitățile de întreținere.

5. Total cheltuieli directe/an

Acest element de calcul cuprinde suma cheltuielilor directe într-un an de zile pe toate activitățile de întreținere și cheltuielile cu manopera

6. Lungimea de staționare la chei pontoane permanente (ml)

Este lungimea, kilometrul fluvial 170+875 până la kilometrul fluvial 175+800

7. Numărul de luni zile/an calendaristic

Acest element de calcul cuprinde numărul de luni zile dintr-un an.

8. Valoare cheltuieli pe lună

Acest element cuprinde raportul dintre totalul cheltuielilor directe/an și numărul de luni zile din anul calendaristic.

9. Lungime teren portuar

Este lungimea de teren aflată în administrare, de la km fluvial 170+875 la km fluvial 175+800, ce se află în evidența contabilă a instituției și face obiectul acestei calculații.

10. Determinarea chiriei pentru închiriere teren dezvoltare bază nautică, port nautic, turistic etc.

Lei/ml/lună – raportul dintre valoarea cheltuielilor totale pe lună de zile și lungimea în metri liniari a terenului portuar pentru dezvoltare bază nautică, port nautic, turistic etc.

Anual, este necesară întreținerea acestora pe toată lungimea lor, atât a peretelui, cât și pe planul înclinat, continuându-se această întreținere și pe digul de apărare al orașului – km flv. 172+300 la km flv. 173+300 – până în Șantierul Naval, în continuare până la km flv. 175+800.

Metodologie: actualizare manoperă la salariul mediu brut estimat 2026 de 9.217 lei/lună, normă de 168 ore/lună (54,8631 lei/oră); IPC mediu anual 2025 utilizat = 7,3%. Tarifele sunt lunare și fără TVA,

PARAMETRI COMUNI

Indicator	Formula	Valoare
Salariu mediu brut lunar 2026	—	9.217,00 lei
Normă lunară	—	168 ore
Cost orar 2026	9.217 ÷ 168	54,8631 lei/oră
IPC mediu anual 2025	—	7,30%
TVA	—	21%

TABELUL 1 – TEREN PENTRU BAZĂ NAUTICĂ / PORT NAUTIC / ACTIVITĂȚI TURISTICE

Nr.	Specificație	Formula de calcul	Valoare
1	Manoperă anuală	46 ore × 54,8631 lei/oră	2.523,70 lei
2	Cheltuieli materiale anuale pentru cele 3 activități	Valoare totală utilizată în fundamentare	92.209,25 lei
3	Total cheltuieli directe/an	2.523,70 + 92.209,25	94.732,95 lei
4	Cheltuieli directe/lună	94.732,95 ÷ 12	7.894,41 lei
5	Lungime tarifată	—	649,50 ml
6	Tarif de bază	7.894,41 ÷ 649,50	12,1546 lei/ml/lună
7	IPC mediu anual 2025	12,1546 × 7,3%	0,8873 lei/ml/lună
8	Tarif final fără TVA	12,1546 × 1,073	13,04 lei/ml/lună
9	TVA 21%	13,04 × 21%	2,74 lei
10	Tarif final cu TVA	13,04 × 1,21	15,78 lei/ml/lună

TABELUL 2 – TEREN PORTUAR MAL INUNDABIL

Nr.	Specificație	Formula de calcul	Valoare
1	Manoperă anuală actualizată	1.970 ore × 54,8631 lei/oră	108.080,31 lei
2	Materiale – Parcela I	Subtotal de materiale	99.390,27 lei/activitate
3	Materiale – Parcelele II + III	12.423,60 + 1.281,50 + 21.918,20 + 7.026,50	42.649,80 lei/activitate
4	Total materiale pentru o activitate	99.390,27 + 42.649,80	142.040,07 lei
5	Număr activități de întreținere/an	—	3
6	Total materiale pentru 3 activități	142.040,07 × 3	426.120,21 lei/an
7	Total cheltuieli directe/an	108.080,31 + 426.120,21	534.200,52 lei/an
8	Cheltuieli directe/lună	534.200,52 ÷ 12	44.516,71 lei/lună
9	Suprafață folosită la tarifare	Parcela III	19.000 mp
10	Tarif de bază	44.516,71 ÷ 19.000	2,3430 lei/mp/lună
11	IPC mediu anual 2025	2,3430 × 7,3%	0,1710 lei/mp/lună
12	Tarif final fără TVA	2,3430 × 1,073	2,51 lei/mp/lună

13	TVA 21%	2,5140 × 21%	0,53 lei
14	Tarif final cu TVA	2,5140 × 1,21	3,04 lei/mp/lună

TABEL CU TARIFELE MINIME CALCULATE PENTRU ANUL 2027

Nr. crt.	Categoria terenului		Tarif calculat 2027
1	Teren pentru bază nautică / port nautic / activităţi turistice		**15,78 lei/ml/lună**
2	Teren portuar mal inundabil		**3,04 lei/mp/lună**

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

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

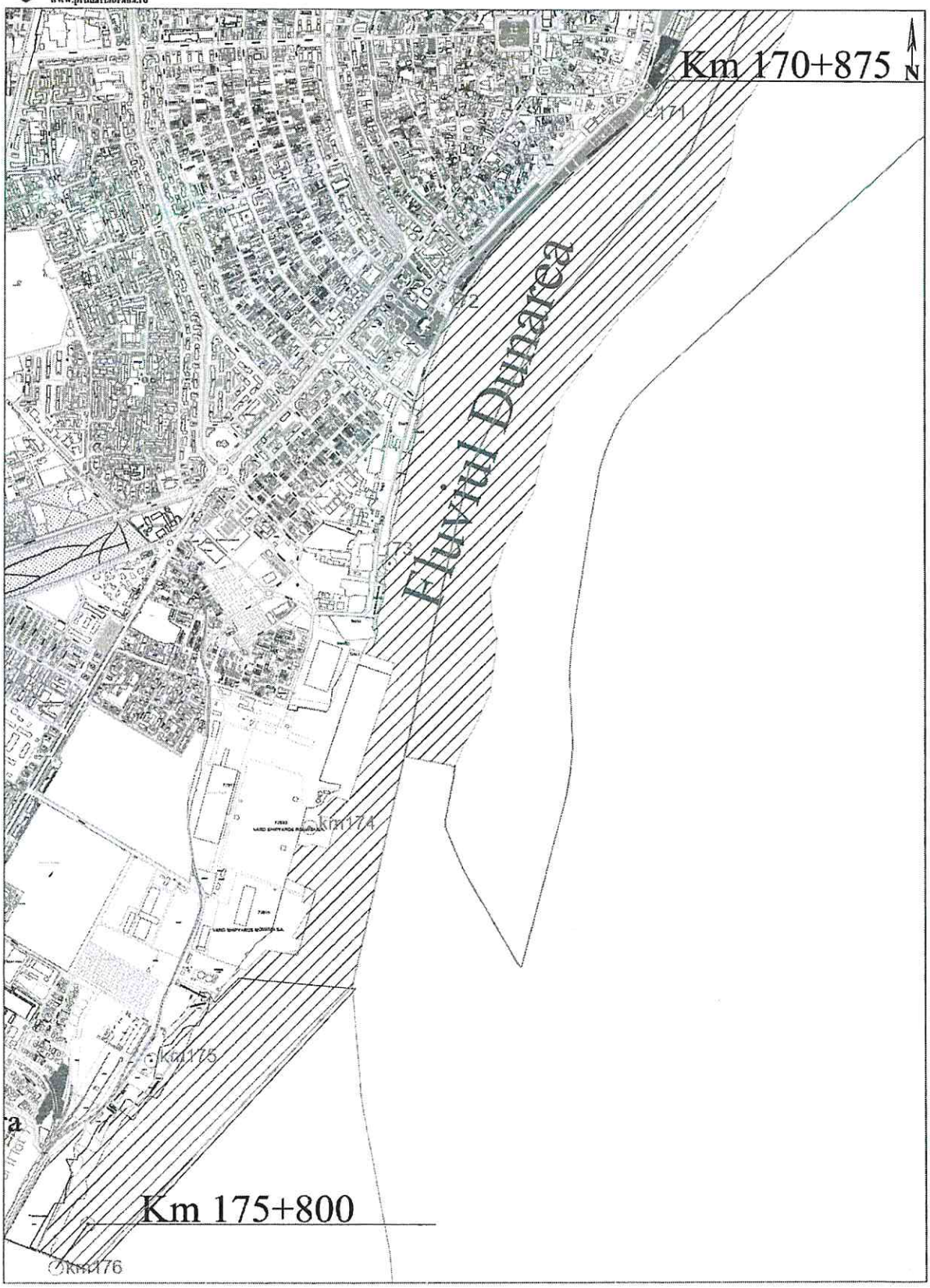
TABEL CU TARIFELE MINIME CALCULATE PENTRU ANUL 2027

Nr. crt.	Categoria terenului		Tarif calculat 2027
1	Teren pentru bază nautică / port nautic / activităţi turistice		**15,78 lei/ml/lună**
2	Teren portuar mal inundabil		**3,04 lei/mp/lună**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila,
Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro,
www.primariabraila.ro

PLAN DE AMPLASAMENT

Scara 1:20000




LACU DULCE
Brăila
FALEZA DUNĂRII
Faleza
HIPODROM
Parcul Monumentul Brăila
CĂLĂRAȘI 4
VIZIRU I
RADU NEGRU
BRĂILA SUD
Grădina Zoologică Eco SA
Image © 2026 Airbus
Google Earth