R O M Â N I A
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A NR. 562

din 30.10.2026

Privind: Modificarea 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"***, ***poziția nr. 633 – "Aleea Fermei"***, conform raportului de evaluare nr. 86/09.10.2026.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;
Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 193634/20.10.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 191396/14.10.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 197909/28.10.2026 și nr. 197432/27.10.2026;

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. (5^1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi al judeţelor, O.M.F.P. nr. 1917/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr.224/30.05.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr.146/31.03.2020;

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) şi (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 modificarea 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"***, ***poziția nr. 633 – "Aleea Fermei"***, conform raportului de evaluare nr. 86/09.10.2026, potrivit ***anexei nr.1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CLAUDIU - EDUARD BRĂILEANU

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 562/30.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: **MUNICIPIUL BRAILA**

EVALUARE TEREN

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Mun Braila, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1	
1. teren din categoria de folosinta teren neproductiv	4680
2. teren din categoria de folosinta drum	1382

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	**Mun Braila, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizarii Inventarului 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	**86**
Data evaluarii	**09.10.2026**
Data raportului	**09.10.2026**
Tipul valorii estimate	**"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"**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar MUNICIPIUL BRAILA**
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa 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 = *5.3414* lei**

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE TEREN (EURO)	VALOARE JUSTA (LEI)
Mun Braila, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1			
1. teren din categoria de folosinta teren neproductiv	4680	74880	399964
2. teren din categoria de folosinta drum	1382	22112	118109

DATA

09.10.2026

SEMNATURA,

TROCAN CORNELIU ALEXANDRU
Legitimația Nr. 16782
Valabil 2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

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

09.10.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A. *IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI*

EVALUATOR	**Trocan Corneliu-Alexandru**
Legitimaţie 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**
Legitimaţie 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 şi destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii juste; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

C. *SCOPUL EVALUARII*

Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul stabilirii valorii de inventar in vederea inregistrarii in inventarul Domeniului PUBIC al Municipiului Braila; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă 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:
„Valorea justa" aşa cum este definită în standardul internaţional 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	**09.10.2026**
Data raportului	**09.10.2026**
Data inspectiei	**09.10.2026**

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

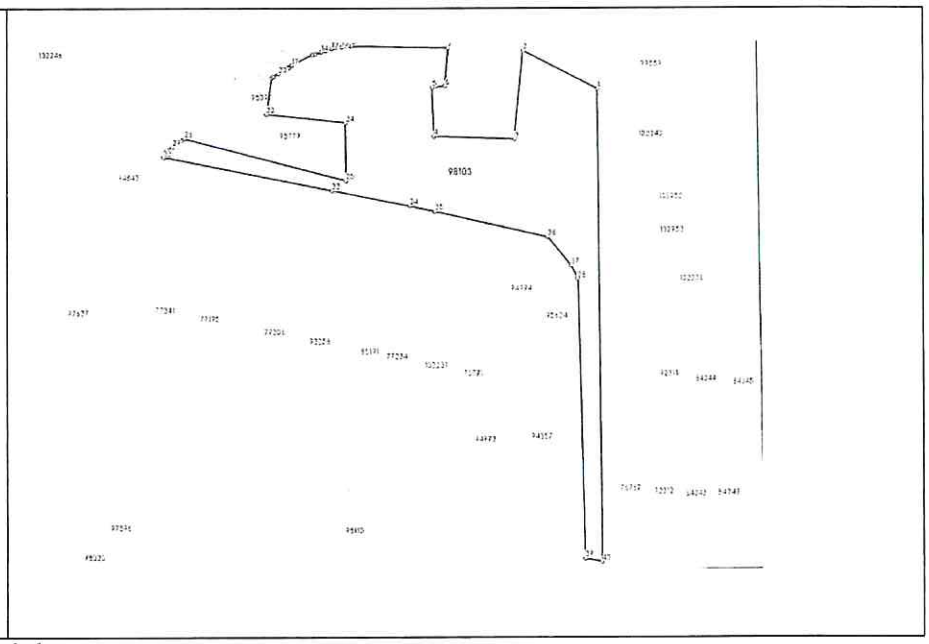
		precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii 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 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 a 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. - 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; - 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
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 accastă 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 activităţile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediţia 2025 şi conform cerinţelor de raportare cuprinde mai multe capitole şi anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referinţă ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii şi anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1.

ZONA DE AMPLASARE	

Documentația indică următoarele date:

- Localitate: municipiul Brăila, județul Brăila.
- Identificare cadastrală: CF 98103, număr cadastral 98103.
- Amplasare: Tarlaua 11, parcela 134/4 și parcela 135/5, lot 1/1.
- Suprafață totală: 6.062 mp.
- Teren neproductiv: 4.680 mp.
- Teren cu destinația de drum: 1.382 mp.
- Situație juridică: extrasul CF indică Municipiul Brăila, domeniul public,

ANALIZA ZONEI DE AMPLASARE

2. Accesibilitate și infrastructură

Imobilul este situat în municipiul Brăila, într-o zonă periferică a țesutului urban, în care terenurile libere și parcelele cu utilizare agricolă sau neproductivă au o pondere importantă, conform planului cadastral anexat.

Accesibilitatea trebuie analizată prin raportare la drumurile existente în vecinătatea terenului și la posibilitatea efectivă de acces rutier. Documentația cadastrală identifică o componentă de teren cu destinația de drum, în suprafață de 1.382 mp, distinctă de suprafața de 4.680 mp încadrată la categoria de folosință neproductiv.

Apreciere calitativă: amplasament periferic, pentru care accesibilitatea efectivă și calitatea infrastructurii de acces reprezintă factori importanți în determinarea valorii.

3. Grad de urbanizare și utilități

Zona prezintă un grad de urbanizare mai redus decât arealele centrale și rezidențiale compacte ale municipiului Brăila. Planul de încadrare în zonă indică poziționarea terenului în proximitatea limitei intravilanului și a unor parcele libere.

În documentația cadastrală, terenul este identificat ca fiind intravilan, cu o suprafață de 4.680 mp încadrată la categoria de folosință neproductiv și 1.382 mp la categoria de folosință drum. Încadrarea cadastrală trebuie diferențiată de reglementările urbanistice aplicabile, care determină utilizările permise și posibilitățile de construire.

Nu au fost furnizate informații care să confirme existența rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică sau telecomunicații la limita proprietății. Prin urmare, nivelul de echipare edilitară nu poate fi stabilit cu certitudine pe baza documentelor analizate.

Apreciere calitativă: zonă periferică, cu caracter urban mai puțin consolidat, în care accesul la utilități și reglementările urbanistice trebuie verificate înaintea definitivării concluziei valorice.

4. Caracter economic și piață imobiliară

Caracterul economic al zonei este influențat de poziționarea periferică, de prezența terenurilor libere și de relația cu infrastructura de acces a municipiului Brăila.

Pentru terenurile din această categorie, valoarea este influențată în principal de suprafață, configurație, accesibilitate, categoria de folosință, disponibilitatea utilităților și regimul urbanistic. În cazul terenurilor situate la periferia municipiului, diferențele dintre amplasamente pot determina variații semnificative ale prețurilor unitare.

În cercetarea pieței au fost identificate oferte orientative pentru terenuri din municipiul Brăila și din zonele periferice, inclusiv un teren intravilan de 5.600 mp pe strada Ștefan Secăreanu, cu construcții și platformă betonată, și un teren de 16.000 mp în zona Vărsătura, oferit la 11 €/mp. Acestea nu reprezintă comparabile directe: primul include construcții, iar al doilea se află într-o altă localitate sau zonă de referință și are caracteristici diferite.

Pentru fundamentarea valorii juste, cercetarea trebuie orientată prioritar către terenuri intravilane cu suprafețe mari, amplasare periferică și caracteristici similare. Ofertele de terenuri construibile din zone centrale nu trebuie utilizate fără ajustări relevante.

5. Factori de influență asupra valorii

Factor	Influență asupra valorii
Localizarea periferică	Poate determina un nivel de valoare diferit față de terenurile din zonele centrale și rezidențiale consolidate.
Accesibilitatea	Calitatea și legalitatea accesului rutier pot influența semnificativ atractivitatea terenului.
Suprafața	Suprafața totală de 6.062 mp impune selectarea unor repere de piață cu dimensiuni comparabile.
Categoria de folosință	Diferența dintre terenul neproductiv și terenul cu destinație de drum trebuie analizată distinct.
Utilitățile	Disponibilitatea sau absența rețelelor edilitare poate influența valoarea.
Reglementările urbanistice	Utilizările permise și eventualele restricții trebuie verificate prin PUG/PUZ și certificate de urbanism, după caz.
Regimul juridic	Apartenența la domeniul public și documentele de înscriere trebuie reflectate în analiza valorică.
Oferta și cererea	Nivelul valorii trebuie fundamentat prin oferte și tranzacții relevante pentru terenuri similare.

6. Concluzie privind zona de amplasare

Imobilul identificat prin CF nr. 98103, situat în municipiul Brăila, Tarlaua 11, parcela 134/4 și parcela 135/5, lot 1/1, este amplasat într-o zonă periferică a municipiului, în proximitatea limitei intravilanului și a unor terenuri predominant libere.

Proprietatea are o suprafață totală de 6.062 mp, din care 4.680 mp sunt încadrați la categoria de folosință neproductiv și 1.382 mp la categoria de folosință drum, conform documentației cadastrale anexate.

Caracteristicile amplasamentului impun analizarea atentă a accesibilității, a infrastructurii existente, a disponibilității utilităților și a reglementărilor urbanistice. Aceste elemente pot influența în mod semnificativ nivelul valorii, în special în raport cu terenurile situate în zone urbane mai dezvoltate.

În vederea stabilirii valorii juste pentru înregistrarea în contabilitatea Municipiului Brăila, se vor analiza ca repere de piață terenuri proprietate privată cu amplasare, suprafață și caracteristici fizice comparabile. Diferențele privind categoria de folosință, destinația, accesul, utilitățile și regimul juridic vor fi analizate și reflectate prin ajustări justificate, susținute de date de piață verificabile.

În concluzie, amplasamentul prezintă caracteristici periferice, iar valoarea trebuie fundamentată în raport cu piața relevantă a terenurilor similare din municipiul Brăila și cu particularitățile fiecărei componente a proprietății. Prezenta analiză are caracter descriptiv și calitativ și nu constituie, prin ea însăși, o determinare numerică a valorii juste.

CAP. IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor intravilane din zona periferică a municipiului Brăila.

Subpiața relevantă este reprezentată de terenurile intravilane de dimensiuni medii și mari, amplasate în zone periferice, cu acces la infrastructura de circulație și cu posibilități de utilizare determinate de categoria de folosință și de reglementările urbanistice.

În cazul proprietății analizate, se va ține cont de existența a două categorii de folosință: teren neproductiv și teren cu destinație de drum.

NATURA ZONEI

- Zonă: periferia municipiului Brăila, Tarlaua 11, parcela 134/4 și parcela 135/5, lot 1/1.
- Din punct de vedere edilitar: zonă periferică, cu grad de urbanizare mai redus decât zonele centrale și rezidențiale consolidate.
- Din punct de vedere economic: zonă caracterizată prin prezența terenurilor libere și prin relația cu infrastructura de acces a municipiului.
- Din punct de vedere imobiliar: piață specifică terenurilor periferice, în care accesibilitatea, utilitățile și reglementările urbanistice au o influență importantă asupra valorii.

OFERTA DE TERENURI SIMILARE

- Tendință: existența unor oferte de terenuri intravilane și periferice în municipiul Brăila și în zonele învecinate.
- Nivelul ofertei: insuficient documentat pentru stabilirea unei tendințe certe, în lipsa unui eșantion de oferte direct comparabile.

Ofertele de terenuri cu suprafețe mari pot constitui repere de analiză, cu condiția verificării amplasării, accesului, utilităților, categoriei de folosință și regimului urbanistic.

CEREREA DE TERENURI SIMILARE

- Tendință: determinată de interesul pentru terenuri cu suprafețe mari, accesibile și cu utilizări permise de reglementările urbanistice.
- Nivelul cererii: nu poate fi cuantificat în mod fundamentat fără date privind tranzacțiile efective și comportamentul cumpărătorilor pentru amplasamente comparabile.

Cererea poate varia în funcție de posibilitățile de utilizare, de costurile de amenajare și de disponibilitatea utilităților. Pentru componenta cu destinație de drum, analiza trebuie să țină seama de rolul funcțional și de regimul juridic al acesteia.

ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)

Piața terenurilor periferice din municipiul Brăila cuprinde proprietăți cu caracteristici și destinații diferite. În lipsa unor date suficiente privind tranzacțiile și ofertele comparabile, nu se poate stabili un raport numeric cerere/ofertă și nici o tendință certă de creștere sau stagnare.

Pentru stabilirea valorii juste se vor utiliza repere de piață provenite din terenuri private comparabile, cu ajustări motivate pentru amplasare, suprafață, accesibilitate, utilități, categorie de folosință și regim juridic.

Concluzie: piața relevantă este cea a terenurilor intravilane din zonele periferice ale municipiului Brăila. Valoarea justă va fi fundamentată pe analiza comparabilității și pe date de piață verificabile, ținând cont de diferențele dintre terenul neproductiv și componenta cu destinație de drum.

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 şi marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIERE TEREN

Terenul apartine domeniului public al Municipiului Braila.

. Identificarea şi amplasarea proprietăţii

Imobilul supus evaluării este situat în intravilanul municipiului Brăila, judeţul Brăila, în Tarlaua 11, parcelele 134/4 şi 135/5, Lot 1/1, fiind identificat prin numărul cadastral 98103 şi înscris în Cartea Funciară nr. 98103 Brăila.

Conform documentaţiei puse la dispoziţie, terenul are o suprafaţă totală de 6.062 mp, compusă din două categorii de teren:

- 4.680 mp – teren încadrat în categoria de folosinţă „neproductiv";
- 1.382 mp – teren încadrat în categoria de folosinţă „drum".

Ambele suprafeţe sunt indicate ca fiind situate în intravilan. Proprietatea aparţine domeniului public al municipiului Brăila, conform documentelor analizate, cu menţiunea referitoare la înscrierea provizorie a dreptului de proprietate până la prezentarea hotărârii Guvernului.

2. Caracteristicile fizice ale terenului

Conform planului cadastral anexat, terenul are o configuraţie neregulată, cu un corp principal de suprafaţă mai mare şi o porţiune distinctă, îngustă, asociată categoriei de folosinţă „drum". Forma şi geometria proprietăţii sunt evidenţiate în documentaţia cadastrală aferentă imobilului nr. 98103.

Terenul este identificat ca teren neconstruit, documentaţia analizată neindicând existenţa unor construcţii care să facă obiectul evaluării. Suprafaţa de 4.680 mp este încadrată la categoria „neproductiv", iar suprafaţa de 1.382 mp la categoria „drum". Aceste încadrări sunt preluate din documentele cadastrale şi nu reprezintă, prin ele însele, o confirmare a posibilităţilor de construire sau a regimului urbanistic aplicabil.

3. Amplasarea în cadrul zonei

Din planul de încadrare în zonă rezultă că imobilul este amplasat în zona periferică a ţesutului urban al municipiului Brăila, într-un areal cu parcele de dimensiuni şi configuraţii diferite. Poziţia sa nu corespunde unei zone centrale compacte, iar caracteristicile amplasamentului trebuie analizate în raport cu vecinătăţile imediate şi cu accesul efectiv la căile de circulaţie.

Planul cadastral indică existenţa unor parcele învecinate şi a unei fâşii de teren asociate categoriei „drum". Totuşi, documentele analizate nu permit confirmarea, fără verificări suplimentare, a stării tehnice a drumului, a caracterului său practicabil sau a existenţei unui acces auto direct şi legal la întregul teren.

4. Utilităţi şi regim urbanistic

Documentația cadastrală furnizată nu conține informații suficiente pentru a confirma racordarea terenului la rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale sau alte utilități edilitare.

De asemenea, nu au fost puse la dispoziție informații urbanistice suficiente pentru stabilirea funcțiunilor admise, a indicatorilor urbanistici, a eventualelor restricții de construire ori a posibilității de valorificare independentă a celor două suprafețe. Aceste elemente trebuie verificate prin certificatul de urbanism și, după caz, prin documentațiile de urbanism aplicabile.

5. Concluzie descriptivă

Imobilul evaluat este un teren neconstruit, situat în intravilanul municipiului Brăila, cu suprafața totală de 6.062 mp, identificat prin numărul cadastral 98103. Proprietatea prezintă o configurație neregulată și este formată dintr-o suprafață de 4.680 mp încadrată la categoria „neproductiv" și o suprafață de 1.382 mp încadrată la categoria „drum".

Amplasarea periferică, geometria terenului, structura pe categorii de folosință, accesibilitatea efectivă, regimul juridic și urbanistic, precum și disponibilitatea utilităților reprezintă elemente relevante pentru analiza și evaluarea proprietății. În lipsa unor documente suplimentare, accesul, utilitățile și posibilitățile de construire nu pot fi considerate confirmate.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor din zona Calea Călărașilor, municipiul Brăila.

Subpiața relevantă pentru proprietatea evaluată este reprezentată de terenurile intravilane situate în zone urbane construite, cu acces la infrastructura stradală și cu funcțiuni de circulație, parcare și amenajare a spațiilor verzi.

Terenul analizat are o suprafață totală de 5.594 mp și cuprinde carosabil asfaltat, trotuare asfaltate, parcări asfaltate și spații verzi, conform documentației tehnice aferente notei de comandă nr. 14.

NATURA ZONEI

- **Zonă: Calea Călărașilor, municipiul Brăila, în vecinătatea străzilor Tineretului, Franceză și Mioriței.**
- **Din punct de vedere edilitar: zonă urbană amenajată, cu infrastructură rutieră, pietonală, parcări și spații verzi.**
- **Din punct de vedere economic: zonă urbană cu funcțiuni rezidențiale și funcțiuni complementare, integrată în activitatea economică a municipiului.**
- **Din punct de vedere imobiliar: zonă cu terenuri private pentru construcții și terenuri aferente infrastructurii publice, cele două categorii având caracteristici diferite de utilizare și valorificare.**

OFERTA DE TERENURI SIMILARE

- **Tendință: existența ofertelor de terenuri private în zona Calea Călărașilor și în arealele urbane apropiate.**
- **Nivelul ofertei: documentat parțial prin anunțurile publice disponibile; oferta de terenuri cu destinație identică celei evaluate nu este determinată.**

În zona Călărași din Brăila sunt publicate, de exemplu, oferte pentru terenuri private construibile, inclusiv un teren de 580 mp și un teren de 1.626 mp. Acestea constituie repere orientative pentru piața locală, dar nu sunt direct comparabile cu terenurile destinate infrastructurii publice.

CEREREA DE TERENURI SIMILARE

- **Tendinţă: cererea pentru terenuri private este determinată de amplasare, accesibilitate, posibilităţile de construire şi utilizările economice permise.**

- **Nivelul cererii: nu poate fi cuantificat cu certitudine în lipsa datelor privind tranzacţiile efective şi numărul cumpărătorilor interesaţi de proprietăţi comparabile.**

Pentru terenurile analizate, cererea este asociată în principal utilităţii infrastructurii publice şi deservirii imobilelor învecinate. Aceasta diferă de cererea pentru terenurile private construibile, unde cumpărătorii urmăresc utilizarea independentă şi obţinerea unui beneficiu economic.

ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)

Piaţa terenurilor private din zona Calea Călăraşilor prezintă oferte publice pentru terenuri construibile, însă datele disponibile nu permit stabilirea unui raport numeric cert între cerere şi ofertă.

În cazul terenului evaluat, caracterul de infrastructură publică şi repartizarea pe categorii de folosinţă limitează comparabilitatea directă cu terenurile private. În consecinţă, analiza echilibrului pieţei trebuie realizată prin raportare la proprietăţi comparabile şi la diferenţele de destinaţie, regim juridic, suprafaţă şi posibilităţi de utilizare.

Concluzie: pentru stabilirea valorii juste în vederea înregistrării în contabilitatea Municipiului Brăila, se pot utiliza ca repere terenuri private din zona Calea Călăraşilor şi din zone urbane comparabile, cu aplicarea unor ajustări motivate şi documentate. Ofertele de vânzare reprezintă preţuri solicitate, nu valori confirmate ale tranzacţiilor, iar concluzia valorică trebuie fundamentată pe analiza comparabilităţii şi pe date de piaţă verificabile.

- *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 piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.
Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.
Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.

În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor 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 utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative

- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)

3. Tehnicile capitalizarii venitului:

- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala bruta ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**	**Comp4**
SUPRAFATA(MP)	6062	576	7300	4200	13000
PRET DE VANZARE		35000	49000	78000	649000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		60.76	6.71	18.57	49.92
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, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1	Mun Braila,zona Vidin /Calea Galati	Mun Braila,zona Brailita	Mun Braila,zona str Eroilor	Mun Braila,zona Vidin
SUPRAFATA(MP)	6062	576	7300	4200	13000
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
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)	6062	576	7300	4200	13000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		60.76	6.71	18.57	49.92
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		6.08	0.67	1.86	4.99
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		54.69	6.04	16.71	44.93
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.69	6.04	16.71	44.93
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.69	6.04	16.71	44.93
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.69	6.04	16.71	44.93
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.69	6.04	16.71	44.93
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.69	6.04	16.71	44.93
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	*Mun Braila, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1*	*Mun Braila,zona Vidin /Calea Galati*	*Mun Braila,zona Brailita*	*Mun Braila,zona str Eroilor*	*Mun Braila,zona Vidin*
Comparativ cu subiectul		SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR	SUPERIOR
Cuantum ajustare(%)		-26.06%	176.68%	0.00%	-62.80%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-14.25	10.67	0.00	-28.22
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		40.44	16.71	16.71	16.71
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	6062	576	7300	4200	13000
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum 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
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum 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)		40.44	16.71	16.71	16.71
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		40.44	16.71	16.71	16.71
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-14.25	10.67	0.00	-28.22
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-26.06%	176.68%	0.00%	-62.80%
NUMAR AJUSTARI		1	0	1	1
VALOAREA DE PIATA		16 EURO/MP		96992 EURO	

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

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE:

(COMP3- COMP4)COMP4

(COMP3- COMP2)COMP2

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE TEREN (EURO)	VALOARE JUSTA (LEI)
Mun Braila, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1			
1. teren din categoria de folosinta teren neproductiv	4680	74880	399964
2. teren din categoria de folosinta drum	1382	22112	118109

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 :

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE TEREN (EURO)	VALOARE JUSTA (LEI)
Mun Braila, Tarla.11, parcela 134/4, 135/5, lot 1/1			
1. teren din categoria de folosinta teren neproductiv	4680	74880	399964
2. teren din categoria de folosinta drum	1382	22112	118109

https://www.storia.ro/ro/oferta/chilipir-intravilan-576-mp-vidin-c-galati-16-ml-deschidere-69-euro-IDFYqL?session_long_olx=1960ba7c9f8x173d66d0&session_olx=1a12d2f882bx86c49d3a



ChiLipiR ! Intravilan 576 mp Vidin-C Galati, 16 ml deschidere, 69 Euro

35 000 € 60,76 €/m²

Vidin, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	576 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 16 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	canalizare + apă curentă + gaz + electricitate +
Tip vânzător:	agentie

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

Nu Da

Descriere

Teren intravilan de construcții, zona Vidin aproape de Calea Galati
*La 5 min de Lidl si Profi ,mers pietonal
*Teren - 576 mp
*Deschidere pe fata: 16,44 m, iar pe spate 9,49 m
*Poate beneficia de toate utilitatile
Cristian Imobiliare - din 1993 Primul in Braila
CRS6833
608

Florin Cristian
CRISTIAN IMOBILIARE
Arată numărul

Nume*
Nume

E-mail*
E-mail

Număr de telefon*
+40 Număr de telefon

Mesajul tău* *
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare si as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Publicitate



Apartament 2 camere București

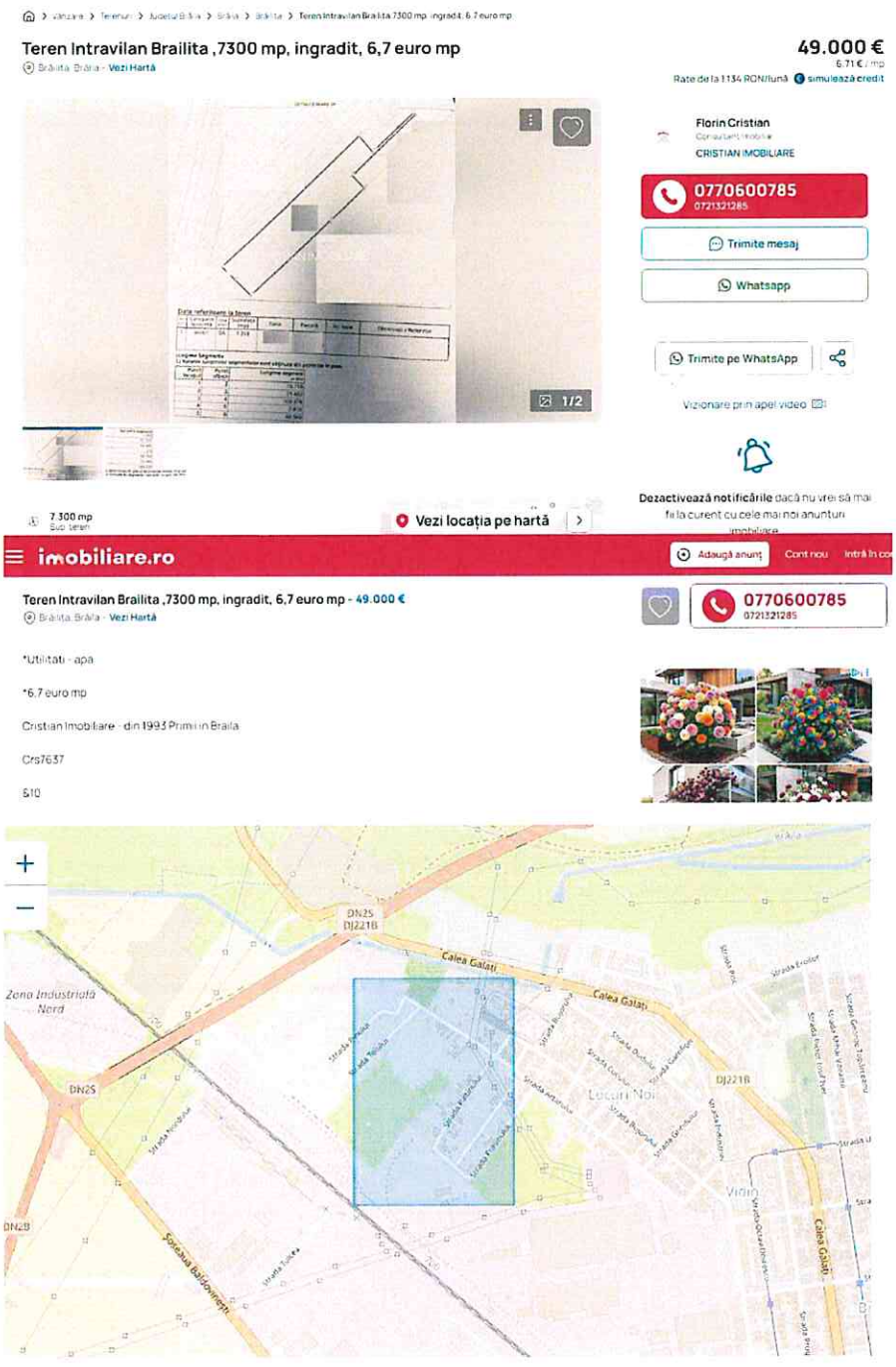
Publicitate

Calculator de împrumut

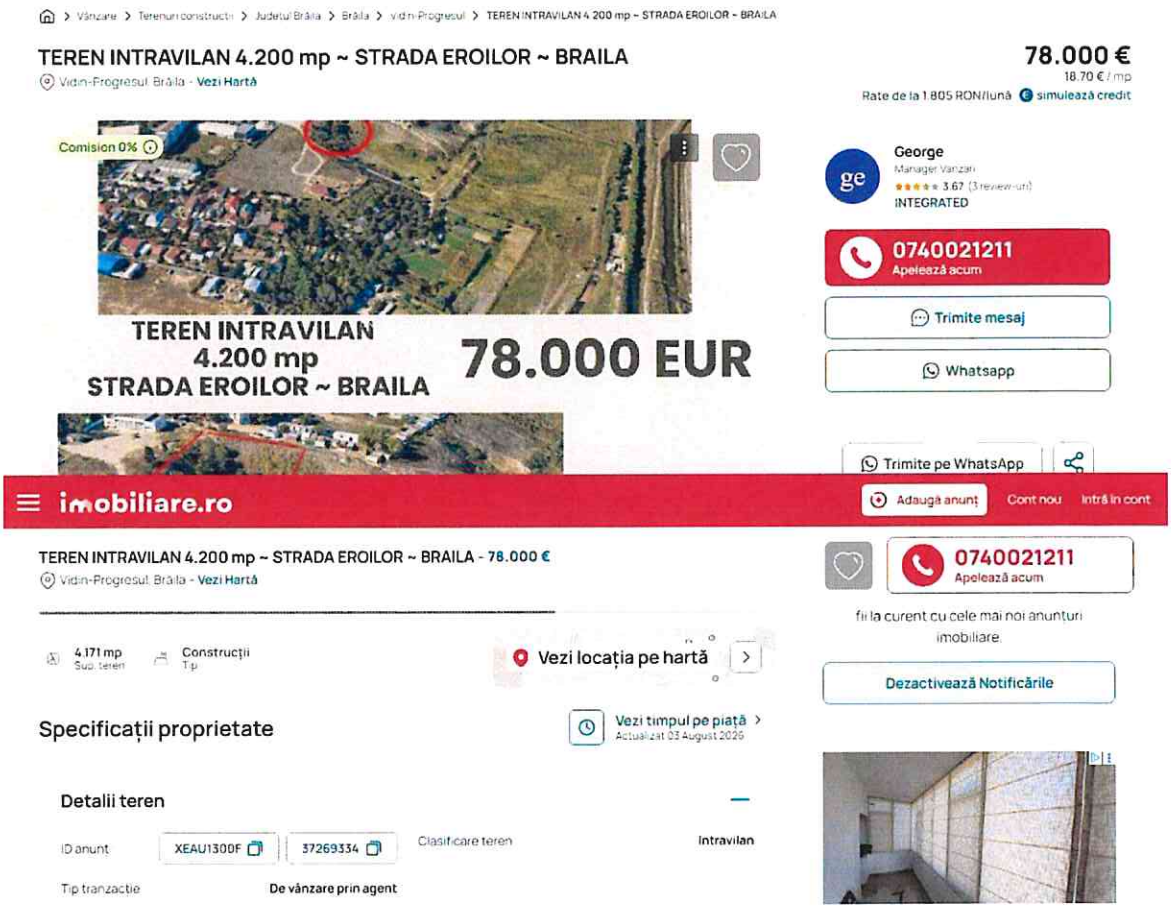
Calculati rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 35000 €

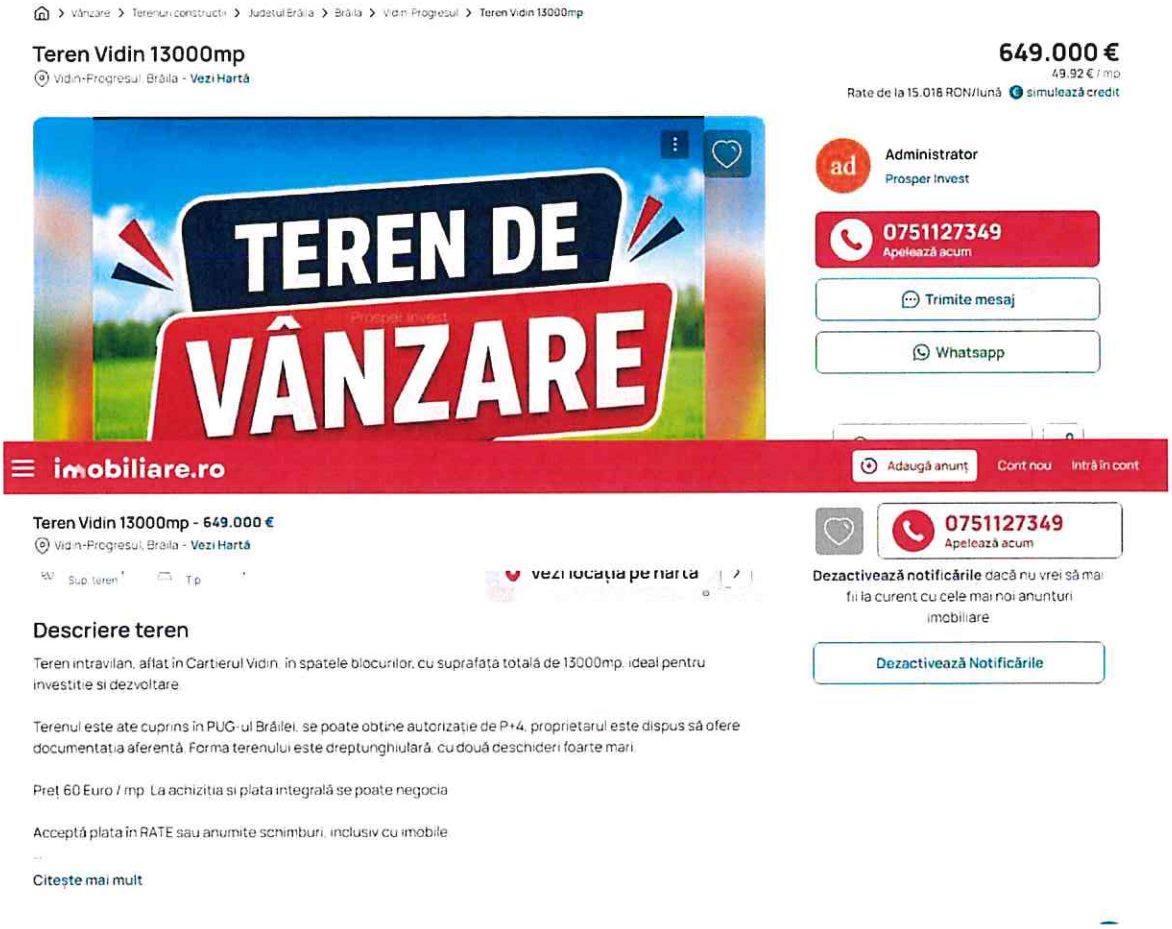
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-de-vanzare-braila-brailita-7300mp-275048927



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-braila-vidin-progresul-4171mp-37269334



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-braila-vidin-progresul-13000mp-275571317



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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 98103 Brăila

Nr. cerere 64473
Ziua 09
Luna 07
Anul 2026
Cod verificare
100214196830

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Tarla 11, Parcela 134/4, 135/5, Lot 1/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	98103	6.062	Lot 1/1 - Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14712 / 25/02/2022		
Act Administrativ nr. 13855, din 22/02/2022 emis de OCPI BRAILA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 98103 a imobilului cu numarul cadastral 98103 / UAT Brăila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 95312 inscris in cartea funciara 95312;	A1
Act Administrativ nr. hotararea nr 177, din 30/09/2016 emis de CONSILIUL JUDETEAN BRAILA, anexa nr 1 HCJ 177/2016; Act Administrativ nr. hotararea nr 288, din 31/08/2016 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPA BRAILA;		
B3	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 95312/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 29780 din 20/05/2020; pozi transcrisa din CF 78571/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 8672 din 13/02/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

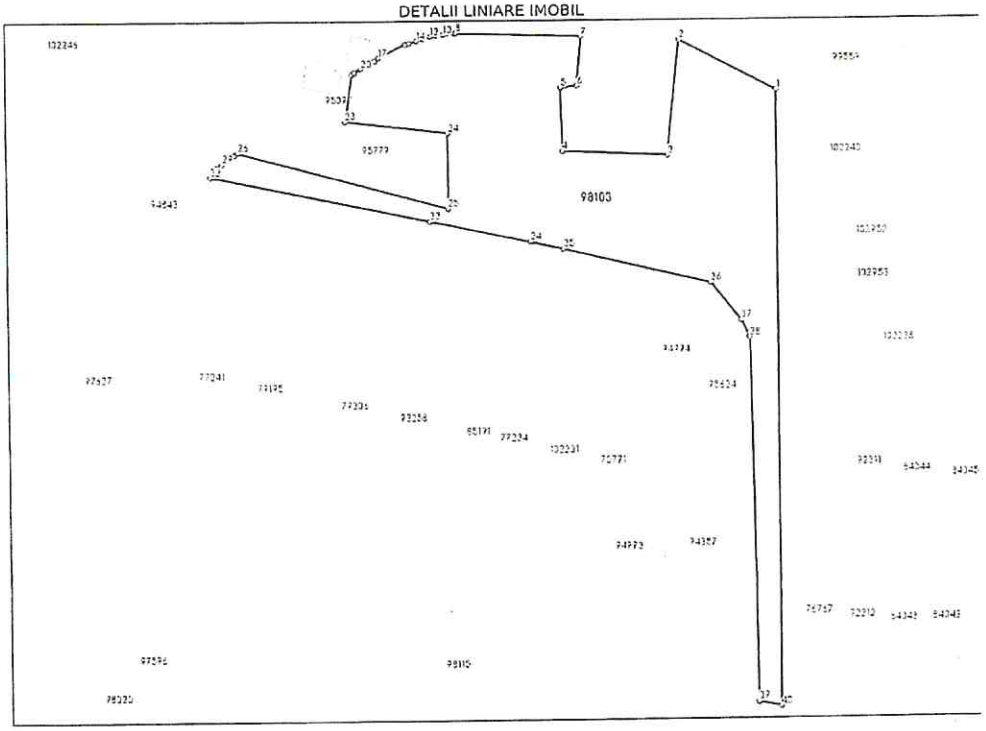
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
98103	6.062	Lot 1/1 - Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	4.680	11	134/4	-	Lot 1/1 - Teren intravilan neimprejmui
2	drum	DA	1.382	11	134/5	-	Lot 1/1 - Teren intravilan neimprejmui

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	29.304
3	4	27.881
5	6	4.496
7	8	33.541
9	10	3.039

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segmer (m
2	3	31.87
4	5	17.35
6	7	13.6
8	9	0.41
10	11	1.95

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
11	12	1.501
13	14	2.058
15	16	0.989
17	18	1.443
19	20	2.001
21	22	0.776
23	24	27.75
25	26	58.362
27	28	2.133
29	30	2.016
31	32	1.957
33	34	27.384
35	36	40.125
37	38	5.074
39	40	6.113
12	13	1.918
14	15	2.159
16	17	8.175
18	19	2.242
20	21	1.991
22	23	13.314
24	25	20.504
26	27	0.974
28	29	2.116
30	31	0.965
32	33	60.001
34	35	9.128
36	37	12.943
38	39	97.51
40	1	166.049

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
09/07/2026, 11:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

epay.ancpi.ro

ANCPI

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

Cod verificare
100214196848

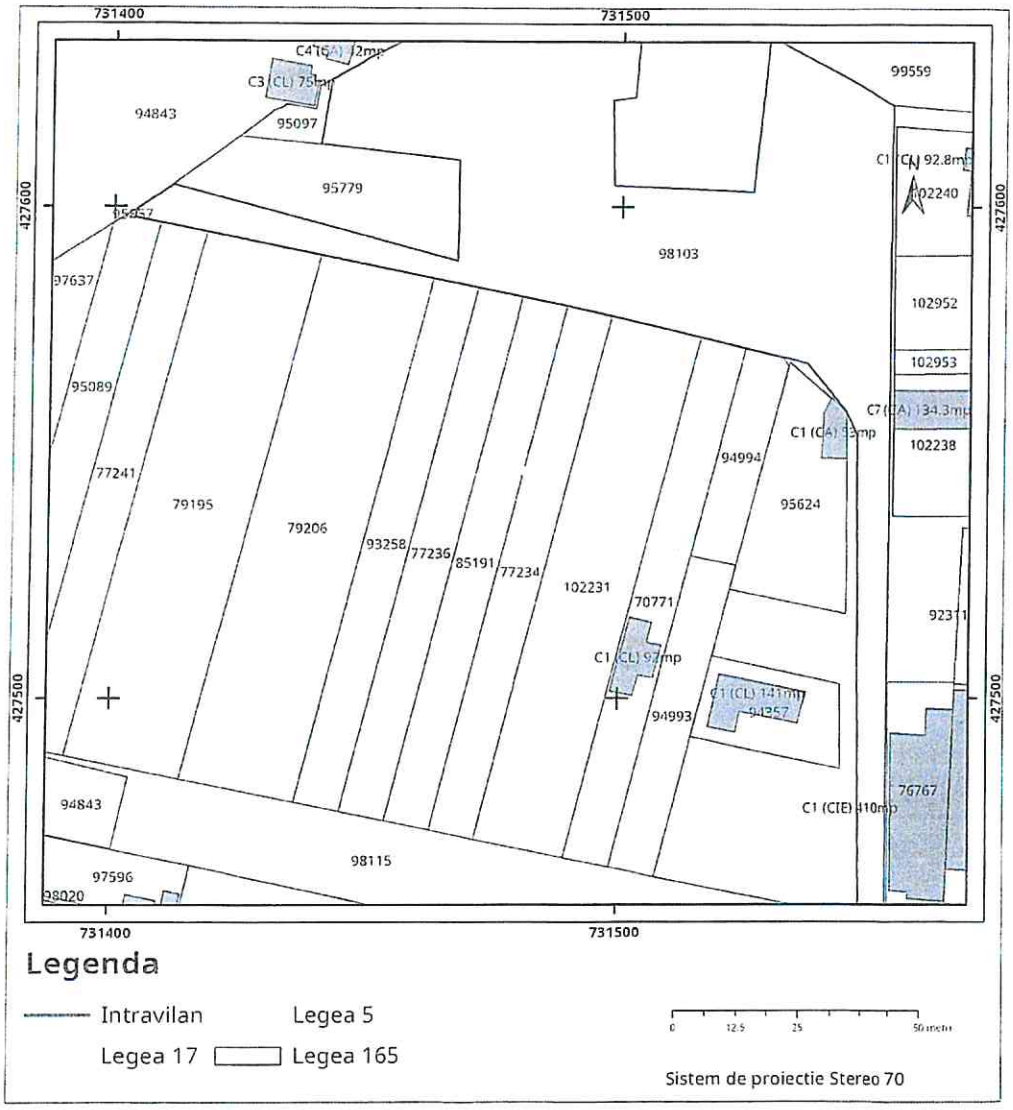
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **98103**, UAT Brăila / BRAILA, Loc. Braila

Nr.cerere	64474
Ziua	09
Luna	07
Anul	2026

Teren: 6.062 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Drum 1382mp, Neproductiv 4680mp

Plan detaliu



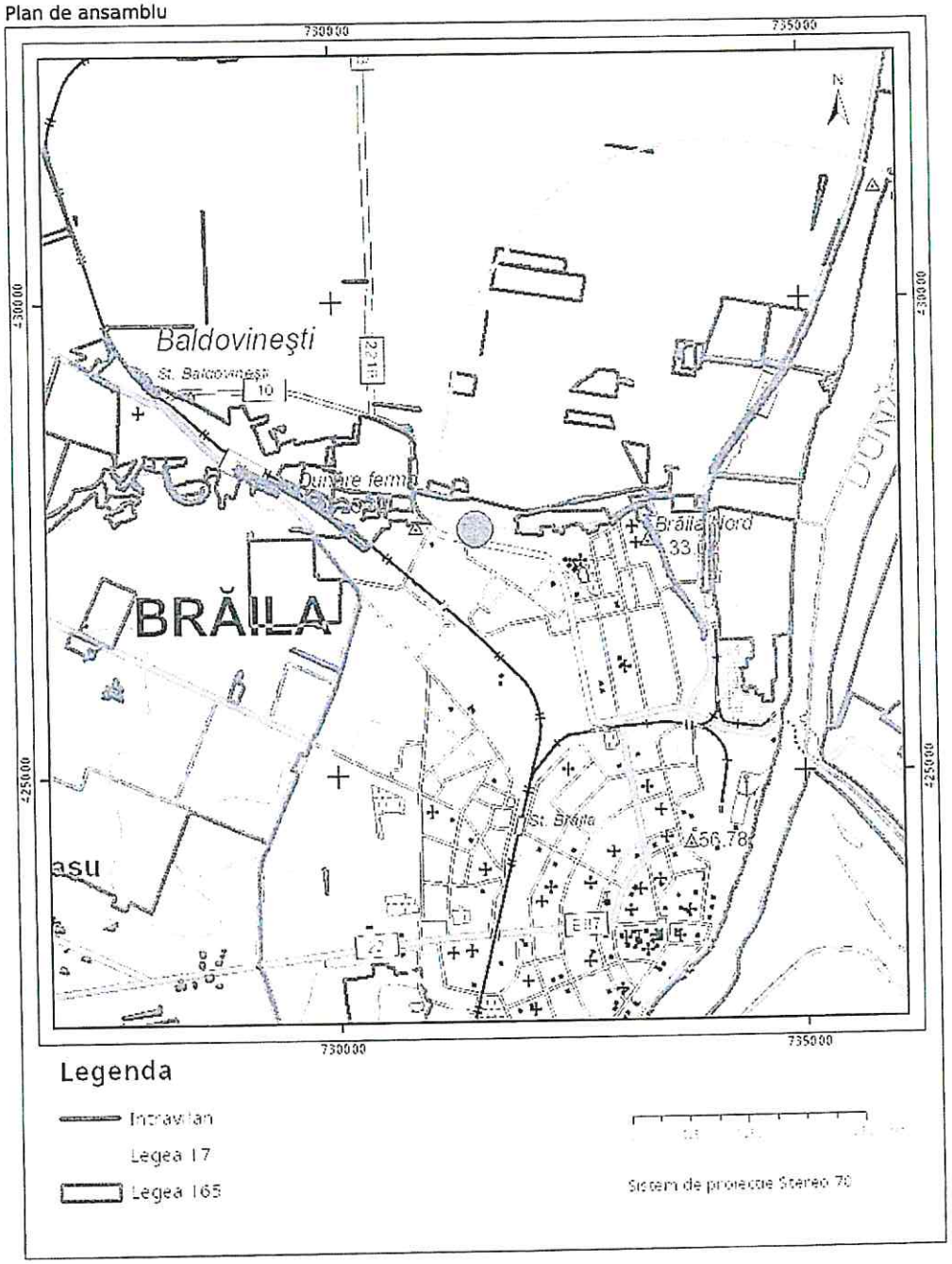
Legenda

Intravilan — Legea 5
Legea 17 — Legea 165

0 12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-02-2022
Data și ora generării: 09-07-2026 11:29

ANEXA nr. 2
la H.C.L.M. nr. 562
din 30.10 /2026

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul A- „Străzi"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situatie juridică actuală
633	1.3.7.1.	Aleea Fermei	Tarlaua 11, Parcela 134/5, 135/5, Lot 1/1 Suprafata totala=6062,00 mp Din care: Teren neproductiv în suprafață de 4680 mp Teren categoria drum în suprafață de 1382 mp NC 98103	2017 **2026** **2026**	**399964** **118109**	H.C.L.M. Brăila nr. 288/2016 H.C.J. 177/2016 H.C.L.M. Brăila nr. 224/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 146/2020 **Raport de evaluare nr. 86/2026** Carte Funciară 98103 Brăila

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 MUN. BRĂILA - JUDEȚUL BRĂILA