ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 564

din 30.10.2026

Privind: Modificarea și completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la ***Capitolul A, pozițiile nr.604 și nr. 605***, completarea ***Capitolului G, Subcapitolul G6,*** cu o nouă poziție, ***poziția nr.538***, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, precum și declararea bunurilor ca fiind de uz public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 195347/22.10.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 193065/19.10.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 197915/28.10.2026 și nr. 197456/27.10.2026;

Ținând cont de contractul de schimb autentificat sub nr. 7195/24.02.2014 la Societatea Profesională Notarială Varga & Asociații Brăila, rectificat prin Încheierea nr. 9622/300/20.12.2016;

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.24 alin. (3), 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;

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 și completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la ***Capitolul A – "Străzi",*** cu ***pozițiile nr.604 și nr. 605***, precum și completarea ***Capitolului G – "Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente", Subcapitolul G6 – "Spații verzi, locuri de joacă și parcări"***, cu o nouă poziție, ***poziția nr.538***, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit ***anexelor nr.1 și 2***, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 **(1)** Bunurile menționate la art.1, au datele de identificare prevăzute în ***anexa nr. 3***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Bunurile prevăzute la ***pozițiile nr. 604 și nr. 605*** din ***Capitolul A – "Străzi" și poziția nr.538 din Capitolul G – "Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente", Subcapitolul G6 – "Spații verzi, locuri de joacă și parcări"*** se declară ca fiind bunuri de uz public local și se vor 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

CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

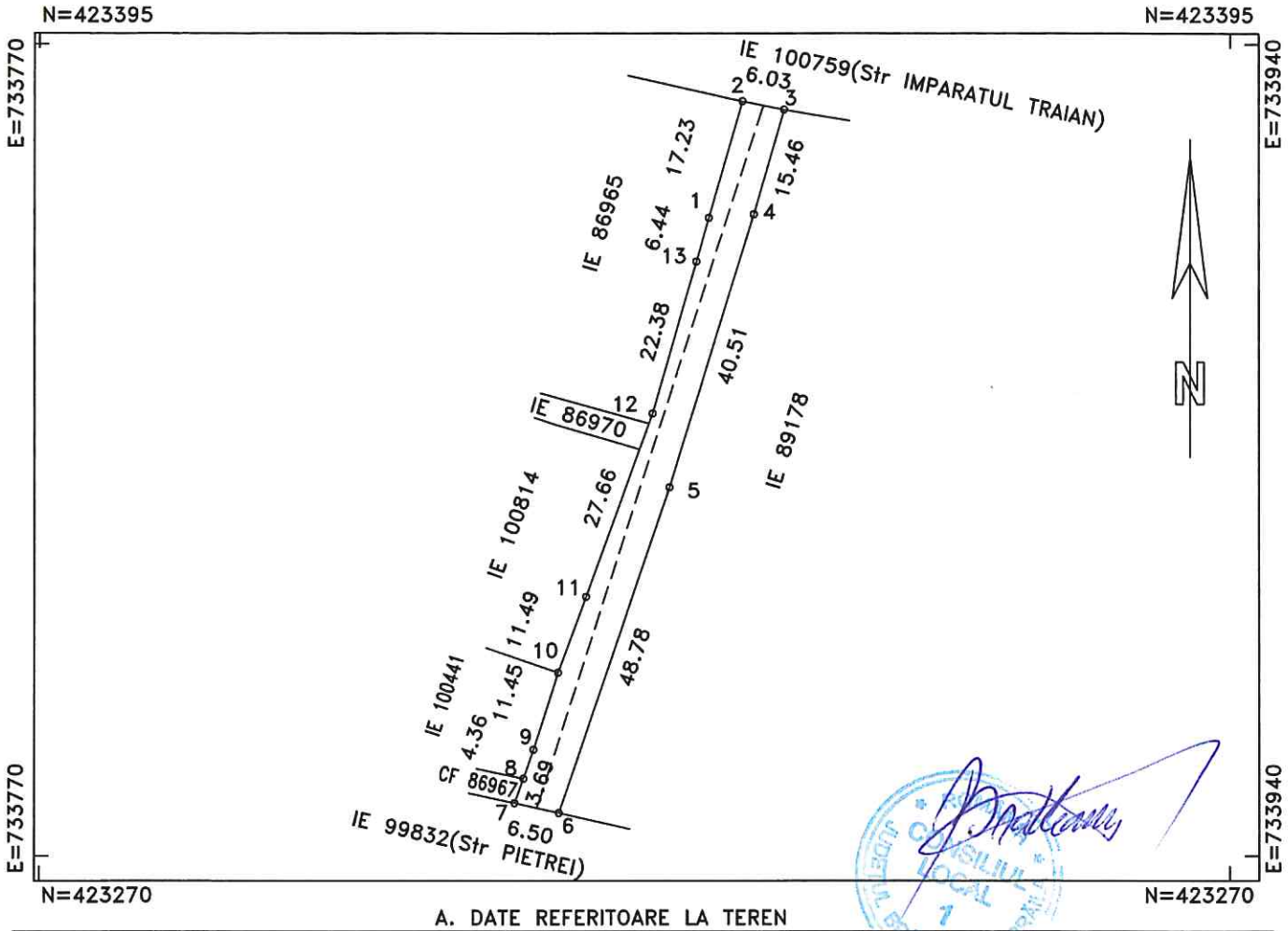
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 564 / 30.10.2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
86969	630	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Marfurilor (segment 1)

Cartea Funciara nr.	86969	UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	DR	630	drum neamenajat, L=104,7m, l=6m
TOTAL		630	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=630mp
Suprafata din acte=630mp

Executant: SC INFOTOP SRL Braila
SERIA: Cat. 1, Seria RO-B-J, nr. 2816

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

Semnatura
PFA Veronica Claudia Jianu
SERIA: Clasa I, seria RO B-J 2816
Data: 10/09/2026

Inspector:

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

Semnatura

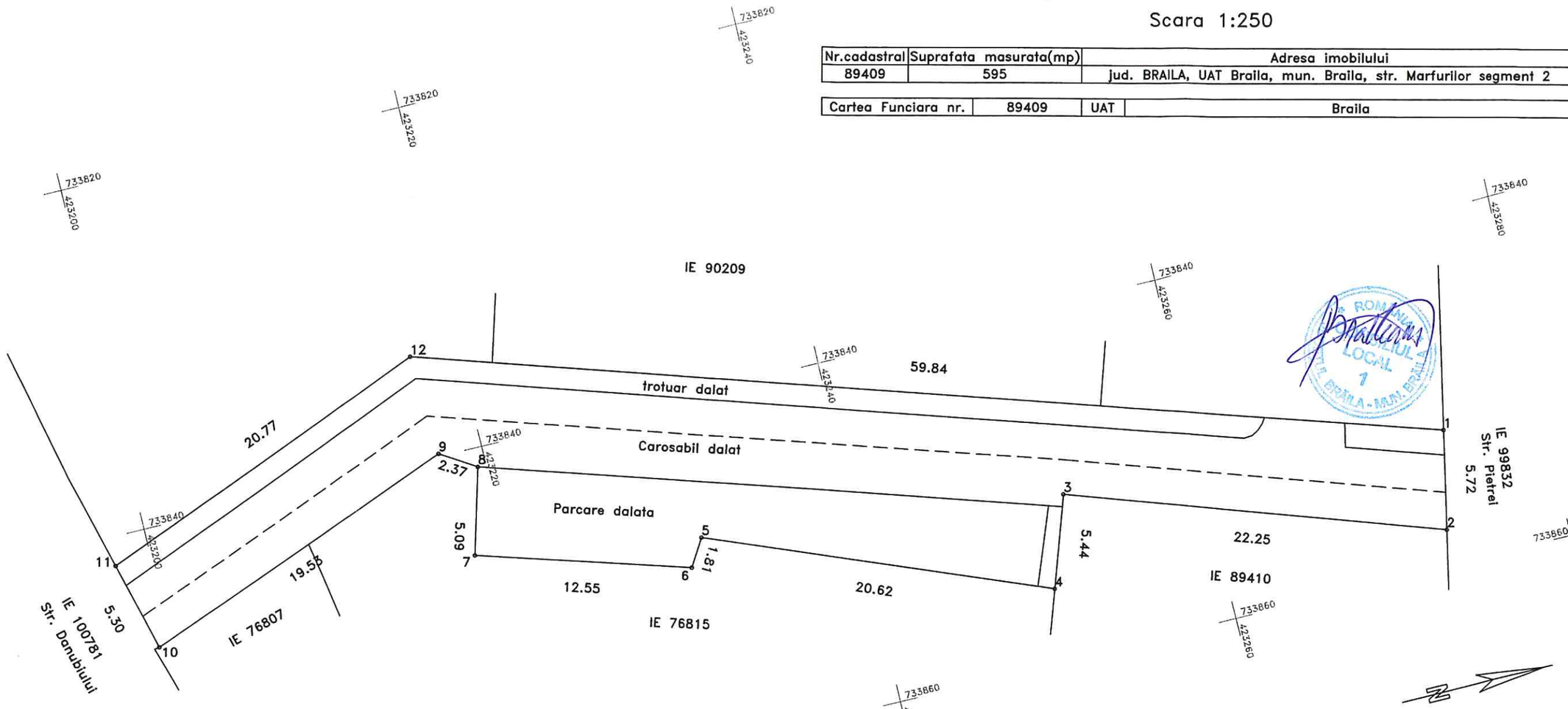
Data:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
89409	595	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Marfurilor segment 2

Cartea Funciara nr.	89409	UAT	Braila



Lungime: 79m; Latime: 7m

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	DR	354	carosabil dalat
2	DR	143	parcare dalata
3	DR	98	trotuar dalat
TOTAL		595	materializare: intre pct. 1-4 nematerializat, 4-7 gard lemn, 7-10 constructii, 10-11 nematerializat, 11-12 gard beton, 12-1 gard beton si margine trotuar

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=595mp
Suprafata din acte=595mp

Executant: SC INFOTOP SRL Braila SERIA: Cat. 1, Seria RO-B-J, nr. 2816 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura PFA Veronica Claudia Jianu SERIA: Clasa I, seria RO B-J 2816 Data: 01/09/2026	Inspector: Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Data:

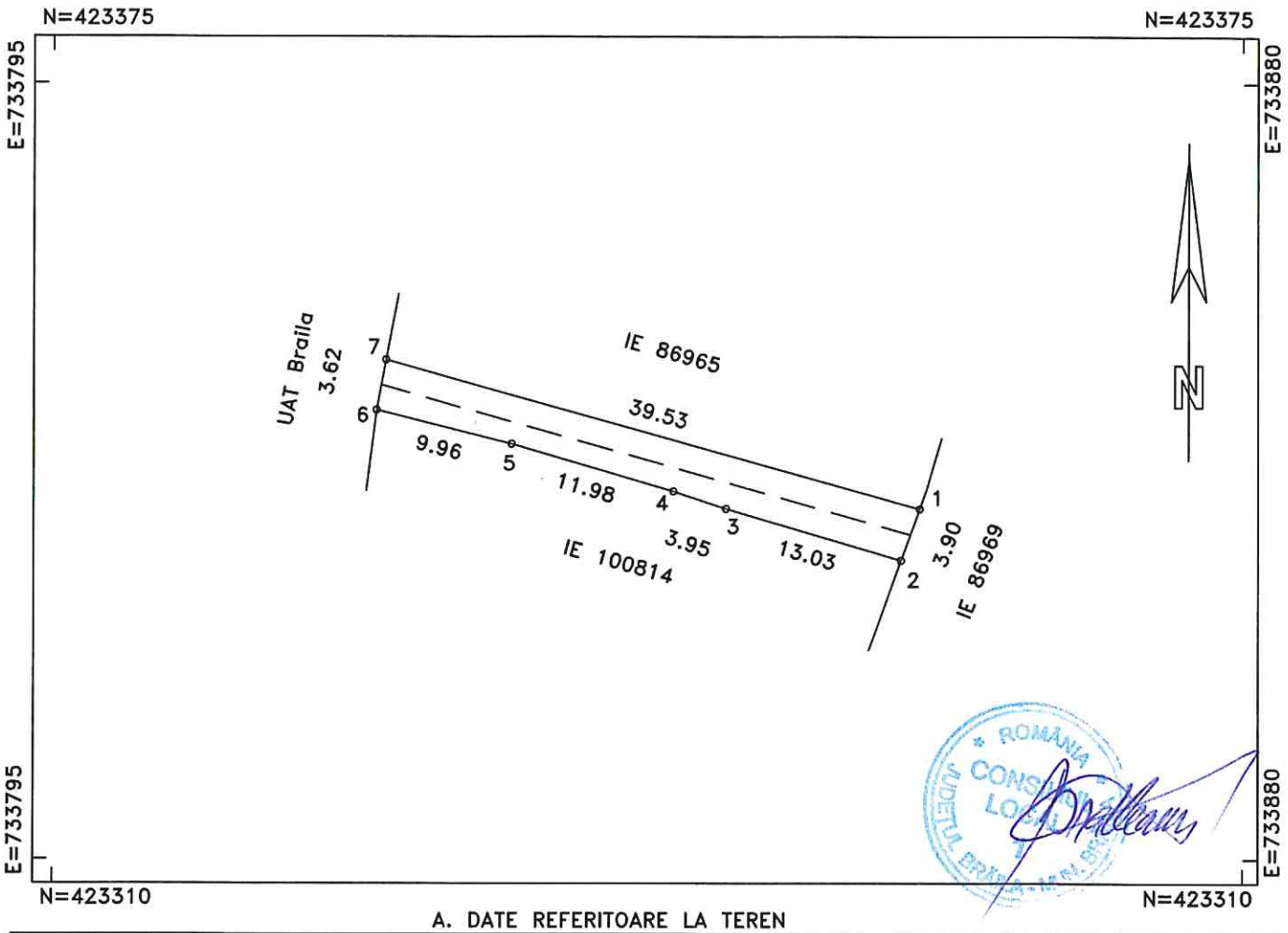
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

1.2

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
86970	140	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, Fundatura Marfurilor

Cartea Funciara nr.	86970	UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	DR	140	drum neamenajat, L=39.2m, l=3.6m
TOTAL		140	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=140mp
Suprafata din acte=140mp

Executant: SC INFOTOP SRL Braila
SERIA: Cat. 1, Seria RO-B-J, nr. 2816

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

Semnatura
PFA Veronica Claudia Jianu
SERIA: Clasa I, seria RO B-J 2816
Data: 10/09/2026

Inspector:

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

Semnatura

Data:

ANEXA NR.2
LA HCLM NR. 564 / 30. 10. 2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Mun. Braila, str. Marfurilor , jud. Braila	
Teren destinatie carosabil dalat	354
Teren destinatie trotuar dalat	98
Teren destinatie parcare dalata	143

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, str. Marfurilor , jud. Braila**
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	**93**
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, str. Marfurilor , jud. Braila			
Teren destinatie carosabil dalat	354	61596	329009
Teren destinatie trotuar dalat	98	17052	91082
Teren destinatie parcare dalata	143	24882	132905

DATA

09.10.2026

SEMNATURA,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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,

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

BIROU EXPERT CONTABIL CIF 27202209
TROCAN A. CORNEL
CĂLĂFAT-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***	<table><tr><td>**EVALUATOR**</td><td>**Trocan Corneliu-Alexandru**</td></tr><tr><td>**Legitimaţie ANEVAR**</td><td>Nr. 16782 valabilă 2026</td></tr><tr><td>**Adresa evaluatorului**</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>**Telefon mobil**</td><td>0745/632312</td></tr><tr><td>**e-mail**</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr><tr><td>**EVALUATOR**</td><td>**Trocan Cornel**</td></tr><tr><td>**Legitimaţie ANEVAR**</td><td>Nr. 16781 valabilă 2026</td></tr><tr><td>**Adresa evaluatorului**</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>**Telefon mobil**</td><td>0744/203204</td></tr><tr><td>**e-mail**</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr></table> - 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***	<table><tr><td>**Data evaluarii**</td><td>**09.10.2026**</td></tr><tr><td>**Data raportului**</td><td>**09.10.2026**</td></tr><tr><td>**Data inspectiei**</td><td>**09.10.2026**</td></tr></table>
F.	***DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU***	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

	EFECTUAREA EVALUARII	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 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 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 Piata Traian

ZONA DE AMPLASARE	

Imobil evaluat: teren aferent infrastructurii rutiere, situat în municipiul Brăila, str. Mărfurilor, segmentul 2, județul Brăila.

Scopul analizei: fundamentarea caracteristicilor amplasamentului și a factorilor care influențează valoarea de piață, în contextul evaluării terenului pentru actualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Conform notei de comandă nr. 13 şi documentaţiei tehnice anexate, imobilul are o suprafaţă totală măsurată de 595 mp, repartizată astfel: carosabil dalat – 354 mp, parcare dalată – 143 mp şi trotuar dalat – 98 mp. Lungimea drumului este de aproximativ 79 m, iar lăţimea indicată în documentaţie este de 7 m.

1. Accesibilitate şi infrastructură

Imobilul este amplasat pe strada Mărfurilor, în municipiul Brăila, într-o zonă urbană cu legături funcţionale către reţeaua stradală a oraşului şi către zona Dunării. Planul de încadrare în zonă, prezentat la pagina 5 din documentaţia anexată, indică poziţionarea amplasamentului în proximitatea unor artere de circulaţie, a unor incinte construite şi a infrastructurii aferente activităţilor portuare şi de transport.

Accesul la imobil se realizează direct din reţeaua stradală existentă, terenul având funcţiunea de drum, cu suprafeţe amenajate pentru circulaţia rutieră, parcare şi circulaţie pietonală.

Din punct de vedere funcţional, existenţa carosabilului dalat, a parcării şi a trotuarului contribuie la asigurarea accesului rutier şi pietonal şi la organizarea circulaţiei locale. Amplasamentul este integrat în infrastructura publică existentă, fără a avea caracteristicile unui teren destinat utilizării independente pentru construcţii.

Evaluare calitativă: accesibilitatea este adecvată destinaţiei de drum public. Valoarea funcţională a amplasamentului este determinată în principal de rolul său în reţeaua de circulaţie şi de deservirea imobilelor şi activităţilor din vecinătate.

2. Grad de urbanizare şi utilităţi

Zona de amplasare este situată în intravilanul municipiului Brăila, într-un areal urban cu funcţiuni mixte, în care infrastructura de circulaţie se află în relaţie cu activităţi comerciale, de servicii şi cu funcţiuni asociate zonei portuare.

Caracterul urban al zonei este susţinut de existenţa reţelei stradale, a incintelor construite şi a amenajărilor pentru circulaţie şi staţionare. Documentaţia tehnică anexată confirmă amenajarea suprafeţei evaluate ca drum, parcare şi trotuar.

În ceea ce priveşte utilităţile edilitare, pentru raport se pot avea în vedere reţelele specifice zonelor urbane, precum alimentarea cu apă, canalizarea, energia electrică şi telecomunicaţiile, fără a considera însă confirmată racordarea efectivă a terenului la fiecare reţea. Nota de comandă şi planurile anexate nu prezintă avize de utilităţi sau documente privind branşamentele aferente amplasamentului.

Din perspectiva utilizării, terenul este deja amenajat pentru circulaţie publică, astfel încât gradul de urbanizare trebuie analizat prin prisma infrastructurii existente şi a funcţiunii sale publice, nu prin prisma potenţialului de construire al unui lot privat.

Evaluare calitativă: amplasamentul are un grad de urbanizare corespunzător unei zone intravilane a municipiului Brăila. Nivelul exact de echipare edilitară şi starea tehnică a reţelelor din vecinătate trebuie confirmate prin documentaţii de specialitate, dacă aceste aspecte influenţează concluzia valorică.

3. Caracter economic şi piaţă imobiliară

Zona străzii Mărfurilor se află în arealul portuar al municipiului Brăila, caracterizat prin relaţii funcţionale cu activităţi de transport, comerţ, servicii şi exploatarea infrastructurii aferente Dunării. Documentele strategice judeţene evidenţiază rolul portului şi al infrastructurii de transport în dezvoltarea economică a municipiului.

În proximitatea străzii Mărfurilor au fost semnalate şi investiţii în funcţiuni de cazare şi alimentaţie publică, ceea ce indică o diversificare a utilizărilor în arealul respectiv. Totodată, informaţiile publicate în august 2026 menţionează necesitatea modernizării străzii Mărfurilor pe tronsonul dintre străzile Pietrei şi Împăratul Traian. Acest aspect poate reprezenta un factor relevant în analiza stării infrastructurii şi a perspectivelor de dezvoltare a zonei.

Din punct de vedere imobiliar, trebuie făcută distincţia între:

- Terenuri private cu utilizare economică, pentru care valoarea depinde de amplasare, acces, suprafaţă, reglementări urbanistice şi posibilităţile de exploatare.

- Terenul evaluat, cu destinație de drum public, parcare și trotuar, a cărui utilitate este legată de deservirea circulației și a proprietăților învecinate.

Pentru terenul analizat, cererea și oferta relevante nu pot fi stabilite exclusiv pe baza ofertelor de terenuri construibile din municipiu. Comparațiile trebuie să țină cont de destinația publică, de caracterul amenajat și de limitările de utilizare independentă. În lipsa unor tranzacții comparabile documentate pentru terenuri cu funcțiune și caracteristici similare, nu se poate formula o concluzie numerică privind nivelul valorilor de piață numai pe baza informațiilor disponibile.

Evaluare calitativă: amplasamentul beneficiază de poziționarea într-o zonă urbană cu funcțiuni economice și de transport. Influența acestui context asupra valorii trebuie apreciată în raport cu utilizarea efectivă de drum public și cu posibilitatea limitată de valorificare independentă a terenului.

4. Factori de influență asupra valorii

În conformitate cu principiile evaluării proprietăților imobiliare, factorii de mai jos trebuie analizați în raport cu caracteristicile fizice, juridice și economice ale imobilului.

Factor de influență	Caracteristici și efect asupra valorii
Localizarea	Amplasarea în municipiul Brăila, în zona portuară, asigură integrarea într-un areal urban cu funcțiuni economice și de transport.
Accesibilitatea	Acces direct din rețeaua stradală, adecvat funcțiunii de circulație publică.
Infrastructura existentă	Carosabil dalat, parcare dalată și trotuar dalat, conform documentației tehnice.
Gradul de urbanizare	Amplasament intravilan, integrat în infrastructura urbană.
Utilitățile edilitare	Disponibilitatea rețelelor în zonă poate influența atractivitatea imobilelor învecinate; racordarea efectivă nu este demonstrată prin documentele analizate.
Funcțiunea urbanistică	Destinația de drum public limitează utilizarea independentă a terenului și trebuie respectată în analiza valorică.
Contextul economic	Proximitatea zonei portuare și a activităților comerciale și de servicii poate susține utilitatea infrastructurii.
Starea infrastructurii	Necesitatea modernizării unor porțiuni ale străzii Mărfurilor trebuie avută în vedere la analiza stării tehnice și a investițiilor necesare.
Situația juridică	Documentația indică înscrierea imobilului în cartea funciară nr. 89409, cu alocarea NCP 89409; .

Contextul dezvoltării zonei portuare și informațiile privind necesitatea modernizării străzii Mărfurilor susțin relevanța factorilor de infrastructură și de utilizare economică a zonei.

5. Concluzie privind zona de amplasare

Imobilul situat în municipiul Brăila, strada Mărfurilor, segmentul 2, județul Brăila, este amplasat în intravilanul municipiului, într-o zonă urbană aflată în relație funcțională cu arealul portuar și cu infrastructura de transport și servicii.

Zona prezintă accesibilitate corespunzătoare funcțiunii de circulație publică, iar imobilul este amenajat cu carosabil dalat, parcare dalată și trotuar dalat. Caracteristicile amplasamentului reflectă integrarea acestuia în infrastructura urbană existentă.

Contextul economic al zonei este influențat de activitățile portuare, comerciale și de servicii, precum și de dezvoltarea unor funcțiuni complementare. În același timp, starea tehnică a infrastructurii și eventualele lucrări de modernizare constituie aspecte relevante pentru analiza amplasamentului.

Din punct de vedere al evaluării, destinația de drum public, parcare și trotuar reprezintă un element determinant. Terenul nu trebuie analizat în mod automat prin raportare la terenurile private construibile, ci prin luarea în considerare a funcțiunii sale, a caracteristicilor fizice și juridice și a utilizării efective.

În concluzie, zona de amplasare prezintă caracteristici urbane și economice adecvate funcțiunii de infrastructură publică. Influența amplasamentului asupra valorii trebuie apreciată împreună cu destinația juridică și funcțională a terenului, starea amenajărilor și datele de piață relevante. Prezenta analiză caracterizează zona și nu reprezintă, prin ea însăși, o determinare a valorii juste a imobilului.

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. Conform notei de comandă nr. 13 şi documentaţiei tehnice anexate, imobilul are o suprafaţă totală măsurată de 595 mp, repartizată astfel: carosabil dalat – 354 mp, parcare dalată – 143 mp şi trotuar dalat – 98 mp. Lungimea drumului este de aproximativ 79 m, iar lăţimea indicată în documentaţie este de 7 m.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

EFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor intravilane cu destinație de infrastructură rutieră – zona străzii Mărfurilor, municipiul Brăila.

Subpiața relevantă este reprezentată de terenurile cu destinație de drum public, parcare și trotuar, amenajate și integrate în infrastructura urbană existentă. Proprietatea analizată are o suprafață totală de 595 mp, fiind destinată circulației rutiere și pietonale, precum și parcării.

Piața relevantă este influențată de amplasarea în zona portuară a municipiului Brăila, de accesibilitate, de caracteristicile infrastructurii și de regimul juridic al terenului.

NATURA ZONEI

- Zonă: strada Mărfurilor, municipiul Brăila, județul Brăila.
- Din punct de vedere edilitar: zonă urbană cu infrastructură existentă, cu necesități punctuale de modernizare.
- Din punct de vedere economic: zonă cu funcțiuni de transport, comerciale și de servicii, influențată de activitățile portuare.
- Din punct de vedere imobiliar: zonă cu utilizări mixte, în care terenurile cu destinație de infrastructură publică au o piață specifică, distinctă de cea a terenurilor construibile.

OFERTA DE TERENURI SIMILARE

- Tendință: nu poate fi stabilită cu certitudine în lipsa unor date de piață verificate.
- Nivelul ofertei: nedeterminat pentru terenuri comparabile cu aceeași destinație de infrastructură publică.

Oferta de terenuri libere, construibile, nu este direct comparabilă cu proprietatea analizată, având în vedere destinația acesteia de drum public, parcare și trotuar.

CEREREA DE TERENURI SIMILARE

- Tendință: cerere specifică, determinată în principal de necesitățile de administrare și dezvoltare a infrastructurii publice.
- Nivelul cererii: nu poate fi cuantificat în lipsa unor tranzacții sau a unor date concrete privind cererea pentru terenuri cu funcțiuni similare.

Utilitatea terenului este legată de asigurarea accesului rutier și pietonal și de deservirea proprietăților și activităților din vecinătate.

ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)

Piața terenurilor cu destinație de infrastructură publică are un caracter specific, iar raportul dintre cerere și ofertă nu poate fi apreciat în aceiași termeni ca în cazul terenurilor libere, destinate construirii.

Pentru proprietatea analizată, cererea este determinată în principal de necesitatea menținerii și administrării infrastructurii rutiere, în timp ce oferta de proprietăți comparabile este limitată de destinația și regimul juridic al acestora.

În consecință, nu se poate stabili în mod fundamentat un raport numeric cerere/ofertă și nici o tendință certă de creștere sau stagnare a pieței fără date suplimentare privind tranzacțiile și ofertele comparabile.

Concluzie: piața relevantă este cea a terenurilor intravilane cu destinație de infrastructură publică din municipiul Brăila. Pentru determinarea valorii juste, analiza trebuie corelată cu metoda de evaluare utilizată și cu date de piață verificabile, ținând cont de destinația, utilizarea și regimul juridic al terenului.

vând în vedere caracterul specific al imobilului evaluat, respectiv teren cu destinație de drum public, parcare și trotuar, precum și lipsa unor suficiente date de piață privind tranzacții cu terenuri având aceeași destinație și caracteristici similare, pentru stabilirea valorii juste în vederea

înregistrării în contabilitatea Municipiului Brăila se vor utiliza, ca repere de piață, terenuri proprietate privată situate în zone comparabile ale municipiului.

Selecția terenurilor comparabile va avea în vedere amplasarea, accesibilitatea, caracteristicile fizice, condițiile de piață și celelalte elemente relevante pentru valoare. Diferențele dintre proprietățile comparabile și terenul evaluat, în special cele referitoare la regimul juridic, destinația și posibilitățile de utilizare, vor fi analizate și reflectate prin ajustări adecvate, justificate în cadrul raportului de evaluare.

Utilizarea acestor repere are ca scop fundamentarea valorii juste de înregistrare în contabilitate, fără a echivala terenul evaluat cu un teren privat construibil și fără a ignora particularitățile juridice și funcționale ale bunului aparținând domeniului public.

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.
O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.
Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.
Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
b) tehnicile calitative:
- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații
pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.
În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.
În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate 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 brută 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)	595	460	276	576	3145
PRET DE VANZARE		80000	49000	59093	314500
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		173.91	177.54	102.59	100.00
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, str. Marfurilor , jud. Braila	Mun Braila,zona Imparatul Traian	Mun Braila,zona centrul istoric	Mun Braila,zona centrul istoric	Mun Braila,zona centrala/zona CENTRALA
SUPRAFATA(MP)	595	460	276	576	3145
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)	595	460	276	576	3145
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		173.91	177.54	102.59	100.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		**OFERTA**	**OFERTA**	**OFERTA**	**OFERTA**
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		8.70	8.88	5.13	5.00
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		165.22	168.66	97.46	95.00
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)		165.22	168.66	97.46	95.00
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)		165.22	168.66	97.46	95.00
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)		165.22	168.66	97.46	95.00
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)		165.22	168.66	97.46	95.00
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)		165.22	168.66	97.46	95.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	*Mun. Braila, str. Marfurilor , jud. Braila*	*Mun Braila,zona Imparatul Traian*	*Mun Braila,zona centrul istoric*	*Mun Braila,zona centrul istoric*	*Mun Braila,zona centrala/zona CENTRALA*
Comparativ cu subiectul		**INFERIOR**	**SIMILAR**	**INFERIOR**	**INFERIOR**
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	77.54%	77.54%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	75.57	73.66
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		165.22	168.66	173.03	168.66
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	595	460	276	576	3145
Cuantum ajustare(%)		4.73%	4.73%	0.00%	2.59%
Cuantum ajustare(euro/mp)		7.82	7.98	0.00	4.38
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 %		4.73%	4.73%	0.00%	2.59%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		7.82	7.98	0.00	4.38
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		**173.03**	**176.64**	**173.03**	**173.03**
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)		173.03	176.64	173.03	173.03
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		7.82	-7.98	75.57	78.03
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		4.73%	-4.73%	77.54%	80.13%
NUMAR AJUSTARI		3	3	5	4
VALOAREA DE PIATA		**174 EURO/MP**		**103530 EURO**	

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

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE:(COMP2-COMP4)COMP4 ;

AJUSTARI SUPRAFATA:(COMP3-COMP1)COMP1/ (COMP4-COMP3)COMP3

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE TEREN (EURO)	VALOARE JUSTA (LEI)
Mun. Braila, str. Marfurilor , jud. Braila			
Teren destinatie carosabil dalat	354	61596	329009
Teren destinatie trotuar dalat	98	17052	91082
Teren destinatie parcare dalata	143	24882	132905

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, str. Marfurilor , jud. Braila			
Teren destinatie carosabil dalat	354	61596	329009
Teren destinatie trotuar dalat	98	17052	91082
Teren destinatie parcare dalata	143	24882	132905

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-de-vanzare-braila-apollo-460mp-275050163

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

Apollo, Brăila - Vezi Hartă

80.000 €
173.91 € / mp
Rate de la 1.851 RON/lună simulează credit





Florin Cristian
Consultant Imobiliar
CRISTIAN IMOBILIARE
0770 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

Vizionare prin apel video

Dezactivează notificările dacă nu vrei să mai

Faleza Dunarii- Capitanie Teren Pozitie Excelenta! Teren 460 mp cu 17 la strada - 80.000 €
Apollo, Brăila - Vezi Hartă

0770 ... ...
Vezi tot numărul

*Suprafata totala 460 mp

*Deschidere la strada principala 17m

*Posibilitate utilitati

*Cadastru

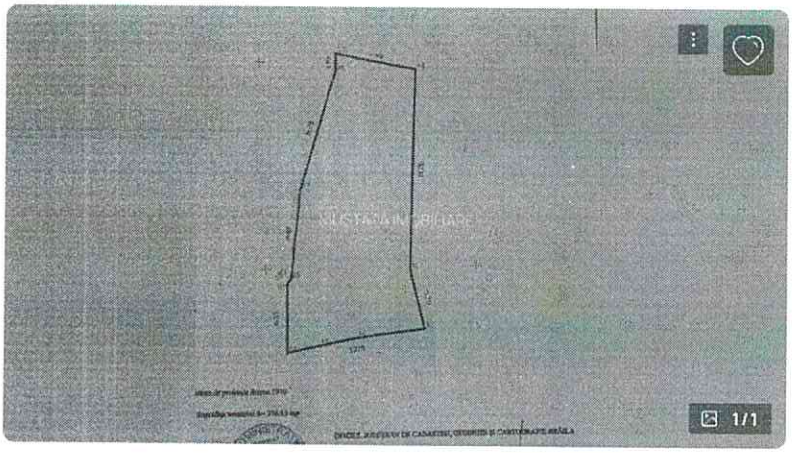
..

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-braila-ultracentral-276mp-275993046

Teren zona Ultracentrala - Centrul Istoric, suprafata 276mp

Ultracentral, Brăila - Vezi Hartă

49.000 €
177.54 € / mp
Rate de la 1.134 RON/lună simulează credit



Florin Daniel Mustata
MUSTATA IMOBILIARE
0743100156
Apelează acum
Trimite mesaj
Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

276 mp
Sup. teren

Construcții
Tip

Vezi locația pe hartă

Dezactivează notificările dacă nu vrei să mai fii la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

Descriere teren

Teren zona Ultracentrala - Centrul Istoric, suprafata 276mp, deschidere stradala 13metri.

Caracteristici principale

imobiliare.ro
Adaugă anunț Cont nou Intră în cont
Teren zona Ultracentrala - Centrul Istoric, suprafata 276mp - 49.000 €
Ultracentral, Brăila - Vezi Hartă
0743100156
Apelează acum

Detalii teren

ID anunț	XDMF1301C 275993046	Front stradal	13 m
Tip tranzacție	De vânzare prin agent	Nr. fronturi stradale	1
Clasificare teren	Intravilan	Modalitate de plată	Cash sau Credit

la Creative Cloud Pro.
Se aplică Termeni și condiții.
Cumpără acum

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-braila-central-576mp-50052789

Teren intravilan 576 mp, Centru Istoric - Braila

Central, Brăila · Vezi Hartă

315.639 RON

547.98 RON / mp

Rate de la 1.392 RON/lună simulează credit











576 mp
Sup. teren

Construcții
Tip

Vezi locația pe hartă

Specificații proprietate

Vezi timpul pe piață
Actualizat 03 August 2026

Detalii teren

ID anunț	XEAU1300N 50052789	Suprafață construită	576 mp
Tip tranzacție	De vânzare prin agent	Front stradal	6 m
Clasificare teren	Intravilan		

Alte detalii

1

George
Manager Vanzari
★★★★★ 3.67 (3 review-uri)
INTEGRATED

0740021211
Apelează acum

Trimite mesaj

Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

Dezactivează notificările dacă nu vrei să mai fii la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-braila-central-3145mp-247990030

Vindem teren central Braila. Comision Zero!!

Central, Brăila - Vezi Hartă

314.500 €
100 € / mp
Rate de la 7.277 RON/lună simulează credit



Roxana Nastase
Director comercial
Spatii.Ro

0741155055
Apelează acum

Trimite mesaj

Whatsapp

imobiliare.ro

Adaugă anunț | Cont nou | Intră în cont

Vindem teren central Braila. Comision Zero!! - 314.500 €
Central, Brăila - Vezi Hartă



0741155055
Apelează acum

Dezactivează notificările dacă nu vrei să mai fii la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

3.145 mp
Sup. teren

Construcții
Tip

Vezi locația pe hartă

Descriere teren

Teren intravilan
Strada Mercur, nr. 11, in spatele Gradinii publice, zona centrala
Suprafata - 3.145 mp
Deschidere - 35 ml la str. Mare si 81.65 ml la Vadul Belvedere

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001 MC Management Certification infotop CADASTRU . MĂSURĂTORI TERESTRE . GIS AMG

0239/611127 0239/611125(fax) office@infotop.com.ro www.infotop.com.ro

RO21INGB0000999906048483(ING Brăila Călăraşi) - RO11472246 - Str. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC
pentru actualizare date tehnice

1.Adresa imobil: jud. BRAILA, UAT Brăila, mun. Brăila, str. Mărfurilor (segment 2)

2. Tipul lucrării: documentație tehnică în vederea actualizării adresei poștale și subparcelării, în cartea funciară

3. Beneficiar: UAT Brăila

4. **Scurta prezentare a situației din teren:**
Imobilul este amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila str. Mărfurilor (segment 2) format din teren intravilan în suprafață măsurată de 595mp, având destinația de drum, din care:

- carosabil dalat în suprafață de 354mp
- parcare dalată în suprafață de 143mp
- trotuar dalat în suprafață de 98mp

Lungimea drumului este de 79m iar lățimea este de 7m.

Imobilul se învecinează la nord cu NCP 99832 ,respectiv str. Pietrei, la sud str. Danubiului cu NCP 100781, la est cu NCP 89410, NCP 76815 și NCP 76807, la vest cu NCP 90209.

5. Scopul lucrării: *„determinarea elementelor tehnice ale imobilului în vederea actualizării informațiilor în cartea funciară"*

6. Situația juridică:

Imobil înscris în CF 89409 având alocat NCP 89409.

Sunt anexate prezentei :
Anexa 1: Planul de amplasament și delimitare al imobilului
Anexa 2: Plan de încadrare în zonă;
Anexa 3: Calculul analitic al suprafeței

Data: septembrie 2026

Întocmit:
Jianu Veronica Claudia

CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru imobil situat in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Marfurilor, segment 2

Calculul proprietatii de teren situata in jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Marfurilor segment 2, a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

2S = Sum(Xi(Yi+1 - Yi-1))
2S = Sum(Yi(Xi+1 - Xi-1))

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	E(m)	N(m)
1	733852.365	423274.205
2	733857.957	423273.018
3	733850.690	423251.992
4	733855.828	423250.203
5	733848.103	423231.087
6	733849.652	423230.142
7	733845.979	423218.142
8	733841.079	423219.511
9	733839.824	423217.505
10	733846.779	423199.258
11	733841.650	423197.922
12	733834.031	423217.243
Sup.masurata=595mp		

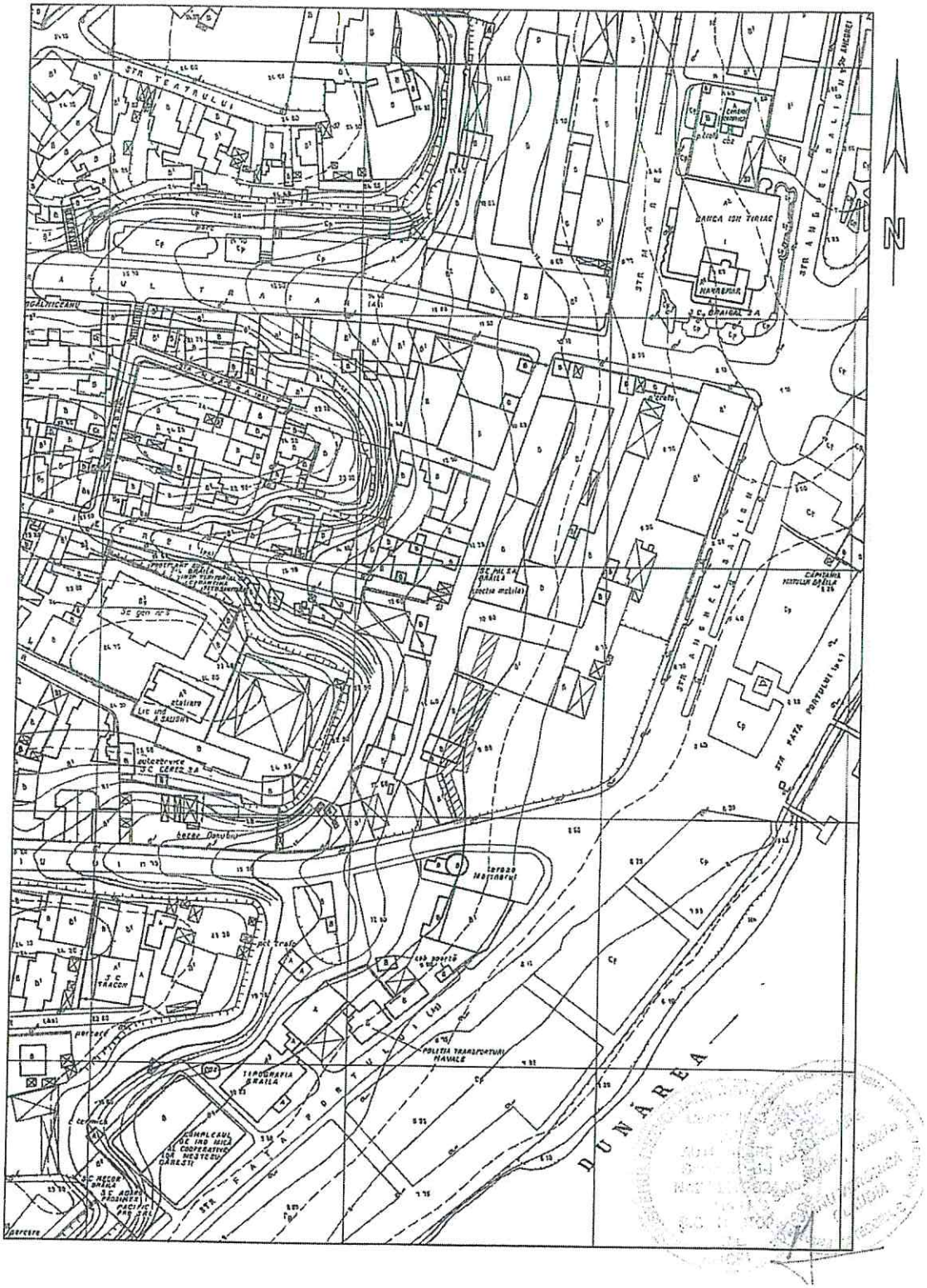
In urma efectuarii calculului si a rotunjirii s-a obtinut suprafata de 595 mp

Suprafata totala imobil (teren) = 595 mp - din masuratori
Suprafata totala imobil (teren) = 595 mp - din act

Data:01/09/2026

Intocmit: SC INFOTOP SRL Braila

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000
jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Marfurilor (segment 2)

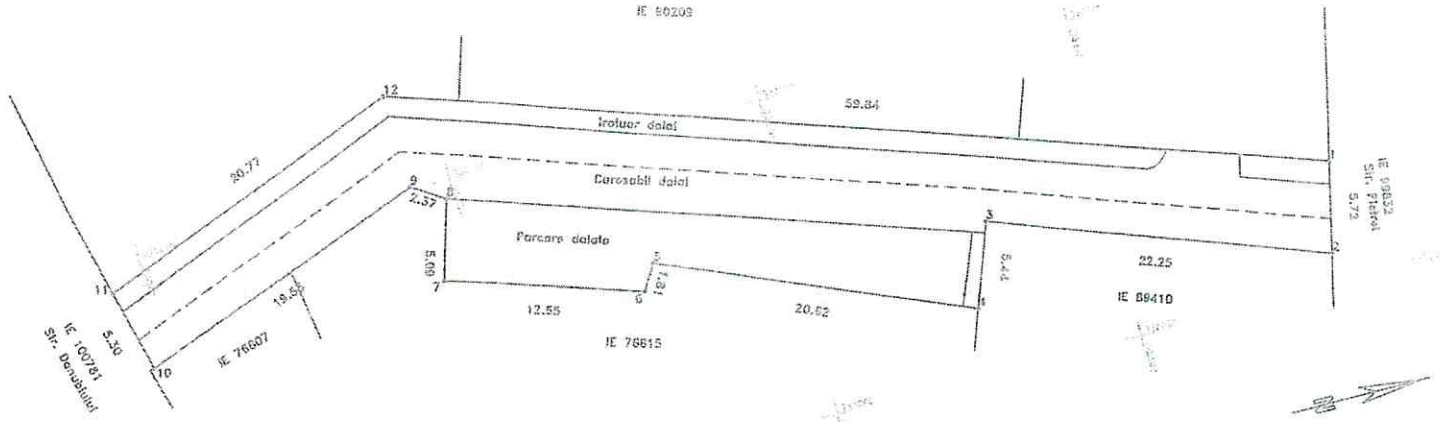


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
89409	595	Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Dorfurilor segment 2

Carte Funciara nr.	89409	UAT	Braila



Lungime: 79m; Latime: 7m

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categorie de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	DR	354	carosabil dalat
2	DR	143	parcare dalata
3	DR	98	trotuar dalat
TOTAL		595	materializare: intre pct. 1-4 nematerializat, 4-7 gard lemn, 7-10 constructii, 10-11 nematerializat, 11-12 gard beton, 12-1 gard beton si marginе trotuar

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=595mp
Suprafata din acte=595mp

Executant: SC INFOTOP SRL Braila
SEMNA: Cat. I, Seria RO-B-J, nr. 2516

Confirm exactitatea masuratorilor in teren, concordanta intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura
PFA Veronica Claudia Ilasu
SEMNA: Clasa I, seria RO B-J 2516
Data: 01/09/2026

Inspector:

Confirm exactitatea numerelor cadastrale si topografice inscrise in schitarea intocmita de executor si carte funciara

Semnatura

Data:

ANEXA NR. 3
LA H.C.L.M. BRĂILA NR. 564 / 30.10.2026

Datele de identificare ale bunurilor aparținând domeniului public

Secțiunea I
Capitolul A – „Străzi"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
604.	1.3.7.2	Strada Mărfurilor	Segment I Vecinătăți: Nord: Str. Împăratul Traian NCP 100759 Est: NCP 89178 Sud: Str. Pietrei NCP 99832 Vest: NCP 100441, NCP 100814, NCP 86970 și NCP 86965 Drum neamenajat Suprafață = 630 mp Lungime = 104,7 m Lățime = 6 m Număr cadastral 86969 Segment II Vecinătăți: Nord: Str. Pietrei NCP 99832 Est: NCP 89410, NCP 76815 și NCP 76807 Sud: Str. Danubiului NCP 100781 Vest: NCP 90209 Suprafață carosabil dalat = 354 mp Suprafață trotuar dalat = 98 mp Lungime = 79 m Lățime = 7 m Număr cadastral 89409	2010 2016	36.063,37 329.009,00 91.082,00	H.C.L.M. Brăila nr. 237/2010 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 141/2026 Carte Funciară nr. 86969/Brăila Contract de schimb autentificat sub nr. 7195/ 2016 la S.P.N. Varga& Asociații Brăila, rectificat prin încheierea nr. 9622/300/ 20.12.2016 Carte Funciară nr. 89409/Brăila Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 93/09.10.2026
605.	1.3.7.2.	Fundătura Mărfurilor	Vecinătăți: Nord: NCP 86965 Est: NCP 86969 Sud: NCP 100814 Vest: teren UAT Brăila Drum neamenajat Suprafață = 140 mp Lungime = 39,2 m Lățime = 3,6 m Număr cadastral 86970	2010	4.736,61	H.C.L.M. Brăila nr. 237/2010 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 141/2026 Carte Funciară nr. 86970/Brăila Documentație cadastrală

Capitolul G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente"
Subcapitolul G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcări"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
538.	1.3.7.2	Parcare	Strada Mărfurilor Segment II Vecinătăți: Nord: Str. Pietrei NCP 99832 Est: NCP 89410, NCP 76815 și NCP 76807 Sud: Str. Danubiului NCP 100781 Vest: NCP 90209 Suprafață = 143 mp Dalată Număr cadastral 89409	2016	132.905,00	Contract de schimb autentificat sub nr. 7195/2016 la S.P.N. Varga&Asociații Brăila, rectificat prin încheierea nr. 9622/300/ 20.12.2016 Carte Funciară nr. 89409/Brăila Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 93/09.10.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA