

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 249

din 11.05.2026

Privind: Completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A - cu poziția nr. 690** și la **Capitolul G, Subcapitolul G6 – cu pozițiile nr. 529 și nr. 530**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, precum și declararea bunurilor ca fiind de uz și interes public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 85977/05.05.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 85664/04.05.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 90584/08.05.2026 și nr. 90588/08.05.2026;

În conformitate cu prevederile art. 554 alin. (1), art. 557 alin. (2) și alin. (4), art. 858 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 10 alin. (2), art. 41 alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 6 alin. (3) din H.G.R. nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A - „Străzi” cu poziția nr. 690** și la **Capitolul G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente”, Subcapitolul G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri”, cu pozițiile nr. 529 și nr. 530**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunurile menționate la art.1, au datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre, se declară ca fiind bunuri de uz și interes 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 interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN – ANDREI VĂRZARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "ION DRĂGAN", written over the printed name.

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 249/11.05.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN:

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (N (MP)
Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila	
teren	801
teren	920
teren	488
teren	900

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 – EVALUARE TEREN
Localizare	Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila teren teren teren teren
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost 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	77
Data evaluarii	24.04.2026
Data raportului	24.04.2026
Tipul valorii estimate	Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti"
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0928 lei

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA TEREN (LEI)
Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila		
teren	801	448348
teren	920	514957
teren	488	273151
teren	900	503762

DATA

24.04.2026

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025**
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

24.04.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii juste</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste a terenurilor în, în vederea înregistrării in contabilitate.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de justa</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu <u>Standardele de Evaluare Anevar 2022</u> iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	24.04.2026
		Data raportului	24.04.2026
		Data inspectiei	24.04.2026
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

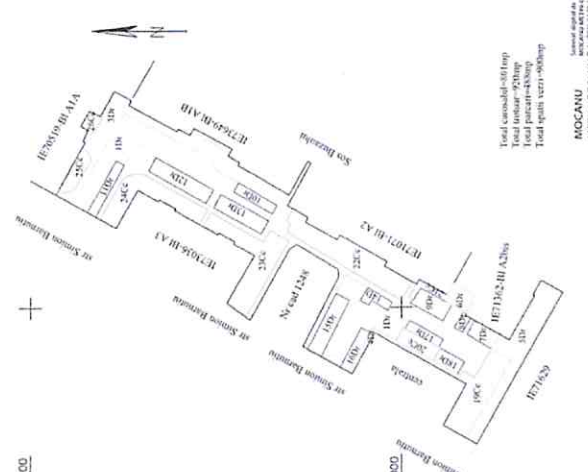
	EFFECTUAREA EVALUARII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

		- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipozeze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ SEV 100 – <i>Cadrul general (IVS – Cadru general)</i> ☐ ☐ SEV 101 – <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> ☐ ☐ SEV 102 – <i>Implementare (IVS 102)</i> ☐ ☐ SEV 103 – <i>Raportare (IVS 103)</i> ☐ ☐ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona Ansamblul Buzaului

ZONA DE AMPLASARE	Zona Ansamblul Buzaului 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Sos Buzaului ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidentiala În zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbana de apă: existentă în zona ■ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în dezvoltare. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila	
teren	801
teren	920
teren	488
teren	900

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparativă directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piața
 - Alocarea (proporția)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind

tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	801	4654	256	1073	520
PRET DE VANZARE			32500		45000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		100.00	126.95	121.16	86.54
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICȚII 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, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila	Mun Braila, zona Radu Negru Grigore Alexandrescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Pictor Ion Andreescu	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru-Buzaului
SUPRAFATA(MP)	801	4654	256	1073	520
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	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	801	4654	256	1073	520
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		100.00	126.95	121.16	86.54
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		5.00	6.35	6.06	4.33
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		95.00	120.61	115.10	82.21
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.00	120.61	115.10	82.21
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.00	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.00	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.00	120.61	115.10	82.21
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.00	120.61	115.10	82.21
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCAUZARE	Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a	Mun Braila, zona Radu Negru Grigore Alexandrescu	Mun Braila, zona Radu Negru- Pictor Ion Andreescu	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului	Mun Braila, zona Radu Negru- Buzaului
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SIMILAR	SIMILAR	INFERIOR
Quantum ajustare(%)		21.16%	0.00%	0.00%	21.16%
Quantum ajustare(euro/mp)		20.10	0.00	0.00	17.40
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		115.10	120.61	115.10	99.61
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	801	4654	256	1073	520
Quantum ajustare(%)		0.00%	-4.56%	0.00%	-4.56%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	-5.50	0.00	-4.54
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE / REJEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	-4.56%	0.00%	-4.56%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	-5.50	0.00	-4.54
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.00	115.10	115.10	95.07
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		115.10	115.10	115.10	95.07
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		21.16%	-4.56%	0.00%	25.72%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		0.00	-5.50	0.00	21.94
NUMAR AJUSTARI		1	1	1	0
VALOAREA DE PIATA		115 EURO/MP			
VALOAREA DE PIATA FARA TVA		95.04 EURO/MP			

Conf GEV 630b/ an.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 caruia

s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp3-comp1)/comp1

(comp3-comp2)/comp2

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA TEREN (LEI)
Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila		
teren	801	448348
teren	920	514957
teren	488	273151
teren	900	503762

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

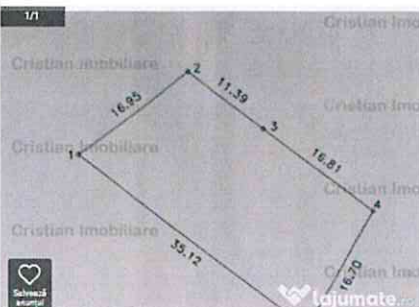
ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA TEREN (LEI)
Mun. Braila, Ansamblul Buzaului, curtea interioara a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 si A2 Bis jud. Braila		
teren	801	448348
teren	920	514957
teren	488	273151
teren	900	503762

ID 1364, Teren 520mp, intravilan zona
Radu Negru- Buzaului,

Braila, Braila

Acum 2 săptămâni

45.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	520
Frontal (metri)	16	Utilități	Da



Teren intravilan de construcții, zona Radu Negru - Buzaului,

*St - 520 mp, deschidere - 16 m

*2 deschideri de 16 m

*Utilități: apă, gaze, canalizare, curent electric

ID 13642

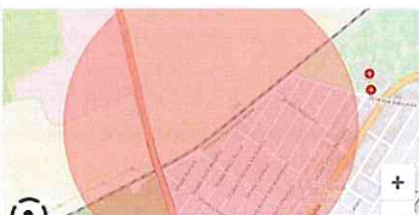
8.11

Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet [aici](#)

Autentificare Creați Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



Cristi
COMPANY

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Postat 07 august 2025



Vânzare teren – Brăila, Radu Negru-Grigore Alexandrescu

100 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 654 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE



Chat



imediate apropiere a zonei Radu Negru. Terenul este ideal pentru construcții rezidențiale (vile, ansambluri de locuințe) datorită poziției sale într-o zonă înconjurată de vile și cu acces facil la drumurile principale.

Detalii teren:

Suprafață: 4.654 mp;

Tip: Intravilan, cu certificat de urbanism;

Deschidere stradală: 57 m la strada Grigore Alexandrescu;

Utilități: Apă, gaze, canalizare, curent electric disponibile la limita proprietății;

Construcții existente: Fundații începute pentru 8 vile, dintre care 4 au și parterul ridicat;

Zonă: Rezidențială, înconjurată de vile moderne, cu acces rapid la centrul orașului și facilități (școli, mall Promenada, transport public);

Parametri urbanistici: POT (Procent de Ocupare a Terenului) = 65%, CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1.95, regim de înălțime P+2;

Destinație recomandată: Construcții rezidențiale (vile individuale, ansamblu rezidențial);

Preț: 505lei/mp;

Pentru detalii suplimentare sau programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați!

De ce să alegi acest teren?

Amplasat într-o zonă cu potențial pentru dezvoltare, acest teren reprezintă o investiție într-una dintre zonele de interes, rezidențiale din Brăila.

Teren intravila, zona Radu Negru.

Radu Negru, Brăila - Vezi Hartă

130.000 €

12116 €/mp

Rate de la 2.954 RON/lună [Simulează credit](#)



Salvează

Mustata
Iulian Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email

Raportează anunț



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

Dezactivează Notificările



Sub teren: 1.073 mp
Tip: Construcții

Vezi Hartă

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Trăian Alexandru

Teren intravila, zona Radu Negru. - 130.000 €

Radu Negru, Brăila - Vezi Hartă

la strada. Pret negociabil.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

Anunț: XDVF130QH 69954299

Actualizat în: 23 Februarie 2026

Clasificare teren

Intravilan Front stradal

25 m

Nr. fronturi stradale:

1



0743 ...
Vezi tot numărul

Mustata
Iulian Mustata
continua conversatia din
contul tău

Sună zvon! Mi-ai interesat de această proprietate
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcție-de-vanzare-în-radu-negru-braila-130000-69954299>

Trimite mesaj

Teren Radu Negru Buzăului

Brăila, Brăila, RO

32500.00 €

Imagini

Locație

Vănzătorul nu a încărcat nicio imagine

acum 6 ani 1217 hits

ID #2169

Detalii

Vand teren Radu Negru Buzăului

Strada Pictor Ioan Andreescu

Suprafață 256 m

Deschidere 8 m lungime 32 m

Ana curent electric

Imobiliare - Brăila

Contactați-ne

Conectează-te

Inregistrează cont

+ Publică un anunț

Caracteristici

Suprafață utilă (mp)	256
Ofert de	Proprietar
Zonă	Buzăului
Whatsapp (opțional)	0727129082

Trimite mesaj pe WhatsApp

Setări pentru confidențialitate și cookie-uri

Gestionate de Google. În conformitate cu cadrul TCF IAB. Codul PGC: 300



Any Hagiu

Activ de 6+ ani

Vezi profilul

072712xxxx

Lasă 1 un mesaj

Vezi și alte anunțuri

Printează anunțul

Save

Trimite unui prieten



45.000 EUR

imobiliare.ro

Spuneți părerea despre acest anunț..

0x

Nu au fost adăugate comentarii încă

Adaugă un comentariu

**Datele de identificare
ale bunurilor aparținând domeniului public**

Capitolul A – „Străzi”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
690.	1.3.7.2	Ansamblul Buzăului	Curtea interioară a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 și A2BIS Carosabil asfalt în suprafață de 801 mp Trotuar asfalt în suprafață de 920 mp		448.348,00 514.957,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 77/24.04.2026

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
529.	2.4.2.10	Spațiu verde	Ansamblul Buzăului Curtea interioară a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 și A2BIS Suprafață = 900 mp		503.762,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 77/24.04.2026
530.	1.3.7.2	Parcare	Ansamblul Buzăului Curtea interioară a blocurilor A3, A1A, A1B, A2 și A2BIS Suprafață = 488 mp		273.151,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 77/24.04.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

