



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

*Str. Șoseaua Brăilei, nr. 18, telefon: 0239 660 312, fax: 0239 660 480
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com*

**HOTĂRÂREA NR. 42
din 31.08.2026**

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a terenului în suprafață de 987 mp, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, aferent construcției cu destinație locuință în suprafață de 74 mp, înscris în Carte Funciară nr. 79031 Însurăței, situat în intravilanul orașului Însurăței, identificat cadastral în Cvartal 32 Parcela 270, str. Nicolae Bălcescu nr. 10, județul Brăila, către domnul Văsiu Valeriu Aurelian, proprietarul construcției cu destinație locuință

Consiliul Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară, azi, data de mai sus,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului orașului Însurăței, înregistrat la Primăria orașului Însurăței cu nr. 9041/20.08.2026
- raportul de specialitate comun al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, înregistrat la Primăria orașului Însurăței cu nr. 9042/20.08.2026;
- raportul de specialitate al compartimentului juridic, înregistrat la Primăria orașului Însurăței, cu nr. 9043/20.08.2026;
- avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- aducerea la cunoștință publică a proiectului de hotărâre, prin anunțul nr. 7664/10.07.2026, publicat pe pagina web a autorității publice și la sediul acesteia;
- cererea domnului Văsiu Valeriu-Aurelian, înregistrată la Primăria orașului Însurăței sub nr. 7634/17.07.2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață;
- acordul de principiu, exprimat de către Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila în ședința ordinară din data de 26 ianuarie 2026 privind vânzarea terenului antemenționat, conform legii;
- raportul de evaluare nr. 9186/25.08.20262026, elaborat de expert evaluator ANEVAR, Iorga Mihaela ;

Examinând:

- contractul de concesiune nr. 3213 din data de 11.05.2009, încheiat între Consiliul Local al orașului Însurăței și domnul Văsiu Valeriu-Aurelian, ce are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 987 mp, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și administrat de Consiliul Local al orașului

- Însurăței, aferent construcției cu destinație locuință în suprafață de 74 mp, înscris în Carte Funciară nr. 79031 Însurăței, situat în intravilanul orașului Însurăței, identificat cadastral în Cvartal 32 Parcela 270, str. Nicolae Bălcescu nr. 10, județul Brăila;
- H.C.L. nr. 53/15.07.2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al orașului Însurăței, județul Brăila, care atestă apartenența bunului imobil la domeniul privat al acestuia;
 - extrasul de C.F. nr. 79031 Însurăței;
 - actul de adjudecare, încheiat la data de 04.05.2009 de către Birou Practician în Insolvență, ec. Ionașcu Maria din care rezultă calitatea de proprietar a domnului Văsii Valeriu-Aurelian asupra imobilului-clădire, cu destinație locuință, descris anterior;

Luând în considerare prevederile art. 1650, art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;

Ținând seama de prevederile art. 108 lit. e), art. 363 alin. (6)-(8), art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Proiectul de hotărâre propus are caracter individual, context în care nu sunt incidente dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) coroborate cu prevederile art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 240 și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 987 mp, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, aferent construcției cu destinație locuință în suprafață de 74 mp, înscris în Carte Funciară nr. 79031 Însurăței, situat în intravilanul orașului Însurăței, identificat cadastral în Cvartal 32 Parcela 270, str. Nicolae Bălcescu nr. 10, județul Brăila, către domnul Văsii Valeriu Aurelian, proprietarul construcției cu destinație locuință, potrivit actului de adjudecare, încheiat la data de 04.05.2009, titular al contractului de concesiune nr. 3213/11.05.2009.

Art. 2. – Se aprobă raportul de evaluare nr. 9186/25.08.2026, elaborat de expert evaluator ANEVAR, doamna Iorga Mihaela, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – **(1)** Prețul minim pentru începerea negocierilor de vânzare a terenului este 5,30 Euro/mp = 27,84 lei/mp, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 2, calculat la cursul de referință a Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

(2) Vânzarea terenului se face la prețul rezultat în urma negocierii, conform procesului-verbal de negociere, încheiat de către comisia de negociere cu cumpărătorul.

Art. 4. – Se aprobă componența comisiei de negociere, după cum urmează:

- a. Lipan Marioara, șef Serviciu financiar-contabil – președinte;
- b. Alexandru Emilia, referent, Compartiment urbanism – membru;
- c. Paraschiv Geta, inspector, Compartiment impozite și taxe locale – membru;
- d. Dedulescu Dorina, referent, Compartiment camera agricolă – membru;
- e. Iacob Fănică, consilier local – membru;
- f. Măcrineanu Mihaela, inspector, Compartiment buget contabilitate, Serviciul financiar-contabil – secretar, fără drept de vot.

Art. 5. – Se împuternicește primarul orașului Însurăței, reprezentantul de drept al Unității Administrativ-Teritoriale oraș Însurăței, la încheierea și semnarea contractului de vânzare, în formă autentică.

Art. 6. – Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată la casieria unității de către cumpărător, care va suporta financiar și taxele de autentificare a contractului de vânzare, precum și taxele de intabulare.

Art. 7. – Terenul prevăzut la art. 1 nu a făcut obiectul unor cereri de retrocedare formulate în temeiul legilor fondului funciar sau a legislației privind restituirea proprietăților, nu este grevat de sarcini și nu se află în litigiu.

Art. 8. – (1) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se însărcinează primarul orașului Însurăței, reprezentantul de drept al Unității Administrativ-Teritoriale oraș Însurăței, responsabilul cu gestiunea patrimoniului, comisia de negociere și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Nerespectarea sau îndeplinirea necorespunzătoare a atribuțiilor, obligațiilor și a responsabilităților prevăzute de prezenta hotărâre, de actele normative în vigoare sau încălcarea acestora de către persoanele responsabile, atrage răspunderea administrativ-disciplinară, civilă sau penală, în condițiile legii și ale Codului administrativ.

Art. 9. – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului general al orașului Însurăței și a administratorului rețelei electronice.

Această hotărâre a fost adoptată cu respectarea cerințelor art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 14 voturi, din numărul total de 14 consilieri locali. Numărul consilierilor locali în funcție 15.

**Președinte de ședință,
consilier local,**

GHEORGHE ELENA



**Contrasemnează pentru legalitate,
secretarul general al orașului Însurăței,**

PÎRLOG FĂNICA

IORGA MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan – curți construcții, situat în Jud. Brăila, UAT Orașul Însurăței, Loc.
Însurăței, Cvartal 32, P270, str. Nicolae Bălcescu, nr. 10

CF nr. 79031 Însurăței (nr. CF vechi 2476) — Nr. cadastral 3358

Nr. Cadastral	Suprafața teren (mp)	Localizare	Drept de proprietate	Categoria de folosință
3358	987 m ²	Jud. Brăila, UAT Orașul Însurăței, Loc. Însurăței, Cvartal 32, P270, str. Nicolae Bălcescu, nr. 10	UAT Orașul Însurăței - domeniu privat, concesionat lui Văsii Valeriu- Aurelian (Ctr. concesiune nr. 3213/11.05.2009, drept intabulat 04.11.2024, durata 49 ani)	intravilan – curți construcții

Proprietar teren: ORAȘUL ÎNSURĂȚEI (domeniul privat)

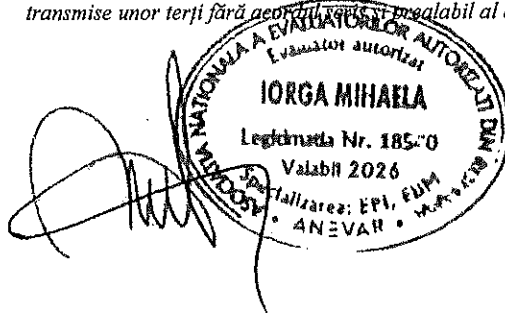
Concesionar: VĂSII VALERIU-AURELIAN (contract de concesiune nr. 3213/11.05.2009, drept intabulat 04.11.2024, durata 49 ani)

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI și VĂSII VALERIU-AURELIAN

Data evaluării: 20.08.2026

Data raportului: 24.08.2026

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil al evaluatorului.



Cuprins	Error! Bookmark not defined.
I. SINTEZA RAPORTULUI.....	3
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	5
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	5
2.3. Scopul evaluării.....	5
2.4. Identificarea activului supus evaluării	6
2.5. Identificarea dreptului de proprietate.....	6
2.6. Tipul valorii	6
2.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare	6
2.8. Moneda în care se exprimă valoarea estimată și modalitățile de plată.....	7
2.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
2.10. Procedura de evaluare.....	7
Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare	8
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	9
2.15. Descrierea raportului	10
III. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Descrierea situației juridice a proprietății.....	10
A. Descrierea imobilului.....	10
B. Proprietari și acte	10
C. Sarcini	10
3.2. Localizare bun imobil.....	11
3.3. Descrierea bunului imobil	11
IV. ANALIZA PIETEI.....	12
Analiza pieței terenurilor intravilane – curți construcții din orașul Însurăței și zona limitrofă.....	12
Analiza de piață în șase pași	13
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)	14
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	15
a. Abordarea prin piață	16
Reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii unitare.....	19
Aplicarea valorii unitare la proprietatea subiect.....	19
b. Abordarea prin venit.....	19
c. Abordarea prin cost.....	20
VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
VIII. ANEXE.....	22

I. SINTEZA RAPORTULUI

CATRE,

PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI

Stimați Domni, vă înaintez Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru:

Proprietatea imobiliară evaluată	Teren intravilan – curți construcții, în suprafață de 987 mp, situat în jud. Brăila, UAT Orașul Însurăței, Loc. Însurăței, Cvartal 32, P270, str. Nicolae Bălcescu, nr. 10, CF nr. 79031 Însurăței (nr. CF vechi 2476), nr. cadastral 3358, detaliat mai jos
Client / Beneficiar	PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI si VĂSII VALERIU-AURELIAN
Deținătorul dreptului de proprietate asupra terenului	ORAȘUL ÎNSURĂȚEI (domeniul privat), conform extrasului de carte funciară anexat
Deținătorul dreptului de proprietate asupra construcției	VĂSII VALERIU-AURELIAN
Utilizatorii desemnați	PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI / CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI
Scopul evaluării	Stabilirea „valorii de piață” a bunului imobil supus evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, în vederea informării clientului și a utilizatorilor desemnați asupra valorii de piață a terenului, în vederea unei posibile tranzacții viitoare
Dreptul de proprietate transmis asupra terenului	Un drept real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării
Data evaluării	20.08.2026
Data inspecției	Fără inspecție interioară a construcției existente pe amplasament (aceasta aparține concesionarului și nu face obiectul prezentei evaluări); terenul a fost identificat vizual și pe baza documentației cadastrale puse la dispoziție
Data raportului	24.08.2026
Calitatea evaluatorului	Iorga Mihaela, evaluator titular, membru ANEVAR, legitimatie nr. 18540, valabilă 2026, specializările EPI, EBM
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Abordări utilizate în evaluare	Abordarea prin piață – metoda comparației directe
Valoarea de piață	5.200 € / 27.500 lei (curs de schimb BNR, 20.08.2026, 1 euro = 5,2535 lei) Preț unitar: 5,30 €/mp

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – SEV 100 – Cadru general, „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele de evaluare, ediția 2025, și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluarea s-a realizat prin abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și raționamentul aplicat mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Raportul de evaluare a fost întocmit și redactat luând în calcul toate informațiile preluate din actele de proprietate și din documentația cadastrală furnizate de către client (extrasul de carte funciară nr. 79031 Însurăței, generat la 20.08.2026), datele culese din piață, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Evaluat de: Iorga Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM



The stamp is circular and contains the following text: "ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA" around the top edge, "Evaluatori autorizați" at the top, "IORGA MIHAELA" in the center, "Legitimatie Nr. 18540" below the name, "Valabil 2026" below the number, "Specializare: EPI, EBM" below the validity, and "ANEVAR" at the bottom.

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR: Iorga Mihaela – Membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM

Parafă: 18540 – valabilă 2026

Adresă: Brăila, Strada Școlilor, nr. 1

Contact: tel. 0740108586; fax 0239-634904; email: Iorgamihaela_cii@yahoo.ro

- Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în nicio situație de incompatibilitate sau conflict de interese cu privire la proprietatea imobiliară evaluată, clientul sau utilizatorii desemnați ai prezentului raport;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializările:

- EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare;

- EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Evaluarea a fost solicitată de PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI, în calitate de reprezentant al proprietarului terenului (UAT Orașul Însurăței, domeniul privat), în vederea stabilirii valorii de piață a terenului evaluat.

Utilizatorul / Destinatarul: PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI / CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI și VĂȘII VALERIU-AURELIAN

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este:

- stabilirea „valorii de piață” a imobilului supus evaluării, așa cum este definită în Standardele de evaluare emise de către ANEVAR, ediția 2025 în vederea unei posibile tranzacții viitoare;
- informarea clientului și a utilizatorilor desemnați asupra valorii de piață a terenului evaluat, în vederea fundamentării deciziilor privind administrarea patrimoniului privat al UAT Orașul Însurăței, aferent terenului aflat sub incidența contractului de concesiune nr. 3213/11.05.2009.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării este reprezentat de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, cu următoarele date de identificare:

Nr. Carte Funciară	Nr. Cadastral	Suprafață (mp)	Adresă
79031 Însurăței (CF vechi 2476)	3358	987 mp	Jud. Brăila, UAT Orașul Însurăței, Loc. Însurăței, Cvartal 32, P270, str. Nicolae Bălcescu, nr. 10

Pe amplasament este edificată o construcție (CAD 3358-C1), cu suprafața construită la sol de 74 mp (74,10 mp în CF pe hârtie), destinație construcții de locuințe, aflată în proprietatea numitului Văsii Valeriu-Aurelian. Construcția nu face obiectul prezentei evaluări, evaluarea vizând exclusiv terenul.

2.5. Identificarea dreptului de proprietate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție asupra terenului, transferabil la data evaluării, deținut de către ORAȘUL ÎNSURĂȚEI (domeniul privat), conform tabelului de mai sus și a extrasului de carte funciară anexat.

Conform extrasului de CF, asupra terenului este intabulat un drept de concesiune (49 de ani) în favoarea numitului Văsii Valeriu-Aurelian, în baza Contractului de concesiune nr. 3213/11.05.2009 (intabulat la 04.11.2024).

Evaluarea terenului care face obiectul prezentului raport s-a realizat în ipoteza proprietății depline (liber de sarcini de natura ipotecilor sau a urmărilor silite), dar cu luarea în considerare a existenței dreptului de concesiune menționat, care este un element specific al situației juridice a terenului și care poate influența gradul de lichiditate/marketabilitate a acestuia pe piața liberă. Evaluarea nu ține cont de eventuale sarcini financiare (ipotecă, popriră) care nu au fost identificate în extrasul de carte funciară analizat.

2.6. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării, respectiv stabilirea valorii de piață a terenului menționat mai sus, așa cum este aceasta recunoscută în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025, SEV 100 – Cadrul general.

Conform acestui standard „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare.

2.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare

Data evaluării este data de referință a evaluării și la care aceasta este valabilă. Data evaluării este data valabilă a valorii de piață estimate în cadrul raportului de evaluare întocmit, în condițiile impuse de specificul pieței imobiliare, a cererii și ofertei ce caracterizează piața imobiliară și a preferințelor vânzătorilor și cumpărătorilor în acel moment, conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025. Valoarea de piață estimată în acest raport este valabilă pentru data evaluării și pentru scopul evaluării.

În cazul prezentului raport, data evaluării este 20.08.2026.

Data raportului: 24.08.2026.

Inspecția interioară a construcției existente pe amplasament nu a fost realizată, aceasta aflându-se în proprietatea concesionarului și neconstituind obiect al evaluării; identificarea terenului s-a realizat pe baza extrasului de carte funciară și a datelor cadastrale puse la dispoziție.

2.8. Moneda în care se exprimă valoarea estimată și modalitățile de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma ce urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite. Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în lei este cursul de schimb LEU/EUR afișat de BNR la data evaluării, respectiv 5,2535 lei/eur (20.08.2026). Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea realizării prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 79031 Însurăței, generat la 20.08.2026 (cerere nr. 41078);
- Alte informații necesare pentru realizarea scopului raportului de evaluare, existente în bibliografia de specialitate și prin accesări ale diferitelor site-uri de specialitate din segmentul imobiliar, în perioada august 2026, perioadă în care am considerat că au rămas constante condițiile pieței, nefiind nevoie de ajustări suplimentare.
- Proprietarul/administratorul proprietății imobiliare – pentru informații referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate;
- Literatura de specialitate privind domeniul economic, tehnic și legislativ referitor la piața imobiliară și la participanții pe piața imobiliară, constituiți în cerere și ofertă;
- Legislația de specialitate pe domeniul imobiliar, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

În cazul în care aceste date sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

2.10. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- Documentarea pe baza unor liste de informații solicitate clientului;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza întocmirii raportului;
- Selectarea tipului de valoare;
- Analiza și verificarea informațiilor culese;
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;

- Analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate; estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerate adecvate.

Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, am aplicat următoarele abordări în cadrul procesului de evaluare:

- Abordarea prin piață – DA, pentru proprietate am utilizat abordarea prin piață deoarece am identificat pe piața imobiliară specifică suficiente informații adecvate pentru a utiliza această abordare.
- Abordarea prin cost – NU, având în vedere natura evaluării (evaluare exclusivă a terenului, construcția existentă aparținând unui terț și nefăcând obiectul evaluării).
- Abordarea prin venit – NU, deoarece, la momentul evaluării, nu au existat informații credibile privind închirierea unor terenuri similare, care să conducă la estimarea unei rate de capitalizare/multiplicator al venitului aplicabile terenului subiect.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documentele puse la dispoziție de către solicitant, menționate anterior.

Alte informații necesare din bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară; articole din presă;
- bazele de date și informații publice, uzuale evaluatorilor din România (ex. imobiliare.ro, olx.ro, storia.ro, publi24.ro, romimo.ro, homezz.ro, imoradar24.ro, site-uri locale etc.);
- informații preluate de la agențiile imobiliare zonale și birouri notariale, operatori locali.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar/administrator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.

Ipoteza specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție la data evaluării.

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- Evaluarea s-a efectuat doar pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării (extras de carte funciară). Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate;
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;

- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile, fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie bunul imobil evaluat, fie dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. S-a avut în vedere existența dreptului de concesiune intabulat în favoarea unui terț, așa cum este menționat în raport;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății;
- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- Previziunile și estimările din prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plată integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Exceptând elementele menționate și rezervele explicite menționate mai sus, evaluarea este realizată fără alte limitări sau instrucțiuni speciale.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe părți cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord să își asume realizarea misiunii încredințate de către client în scopul utilizării precizate în raport;
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a oricăror altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în cuprinsul raportului;
- Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui să poată fi modificată sau transmisă unor terțe părți. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare are la bază și respectă cerințele ultimei ediții a Standardelor de evaluare a bunurilor publicate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), ediția 2025, sub rezerva ipotezelor specificate în raport.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 – Raportare (IVS 103) SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 – Abordări și metode de evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.15. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezentat este un raport de tip explicativ (narativ), indosariat, numerotat, semnat și stampilat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Raportul de evaluare este structurat pe 8 capitole, astfel: I. Sinteza Raportului, II. Termenii de referință ai evaluării, III. Prezentarea datelor, IV. Analiza pieței, V. Analiza CMBU, VI. Evaluarea proprietății, VII. Concluzia asupra valorii, VIII. Anexa.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situației juridice a proprietății

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-l culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal de proprietate, constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție asupra terenului, transferabil la data evaluării, deținut de către ORAȘUL ÎNSURĂȚEI (domeniul privat).

Conform extrasului de carte funciară nr. 79031 Însurăței (CF vechi 2476), generat la 20.08.2026, situația de carte funciară a imobilului este următoarea:

A. Descrierea imobilului

- Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, nr. cadastral 3358, tarla 32, parcelă 270, suprafață 987 mp, adresă: Jud. Brăila, UAT Orașul Însurăței, Loc. Însurăței, Cvartal 32, P270, str. Nicolae Bălcescu, nr. 10;
- Construcție (nr. cadastral 3358-C1), destinație construcții de locuințe, suprafață construită la sol 74 mp (74,10 mp conform CF pe hârtie), cu acte.

B. Proprietari și acte

- B1 (înscris nr. 3431/13.06.2006): drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota 1/1, în baza Contractului de Concesiune nr. 1046/16 din 10.06.1996 emis de Consiliul Local Însurăței, în favoarea ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI (provenită din conversia CF nr. 2476), asupra terenului (A1);
- B2 (înscris nr. 6215/06.05.2009): drept de PROPRIETATE, dobândit prin ADJUDECARE, cota 1/1, în baza Actului de Adjudecare nr. 0 din 04.05.2009, emis de Biroul Practician în Insolvență Ec. Ionașcu Maria (Dosar 808/113/2008; Sentința Comercială a Tribunalului Brăila nr. 290/22.04.2008), în favoarea numitului VĂSII VALERIU-AURELIAN, necăsătorit, asupra construcției (A1.1).

C. Sarcini

- C3 (înscris nr. 59058/04.11.2024): drept de CONCESIUNE, pe o perioadă de 49 de ani, în baza Contractului de Concesiune nr. 3213 din 11.05.2009, emis de Primăria Însurăței (Act Administrativ), în favoarea numitului VĂSII VALERIU-AURELIAN, asupra terenului (A1).

Rezultă astfel că terenul evaluat aparține domeniului privat al Orașului Însurăței, fiind grevat de un drept de concesiune pe 49 de ani (din 2009, intabulat la 04.11.2024) în favoarea persoanei care deține și construcția edificată pe amplasament. Această situație juridică specifică (teren aflat în proprietatea publică/privată a UAT, concesionat unui terț care deține și construcția) a fost avută în vedere la analiza gradului de marketabilitate al terenului, dar nu a impus ajustări suplimentare ale valorii de piață estimate, aceasta reprezentând valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra terenului, considerat liber de construcții pentru scopurile prezentei evaluări.

Documentul care conține datele de carte funciară prezentate mai sus (Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 41078/20.08.2026) este anexat în copie la prezentul raport.

3.2. Localizare bun imobil

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul orașului Însurăței, județul Brăila.

Orașul Însurăței este situat în sud-vestul județului Brăila, la circa 35-40 km de municipiul Brăila, pe DN2B (Buzău–Brăila), fiind unul dintre cele mai mici orașe din România ca populație, cu un profil predominant agricol și rezidențial de mică densitate.

- Coordonate: aproximativ 44°55' N latitudine și 27°15' E longitudine.
- Vecinătăți: comunele din sudul județului Brăila (Roșiori, Cazasu, Gropeni, Ianca fiind localități apropiate din zonă); accesul principal se realizează pe DN2B.

Descriere fizico-geografică

- Unitatea de relief: localitatea este situată în Câmpia Română, în sectorul Câmpiei Bărăganului de Sud (zona Câmpiei Brăilei).
- Relief: relief de câmpie netedă, cu altitudini joase, specific Bărăganului.
- Climat: temperat-continental excesiv, cu veri călduroase, secetoase, și ierni cu vânturi puternice (Crivățul).
- Hidrografie: zonă în bazinul hidrografic al Dunării, fără cursuri de apă importante în imediata vecinătate a localității.

Din punct de vedere al infrastructurii, orașul Însurăței dispune de rețele de utilități (energie electrică, apă, canalizare parțială) în zona centrală și de-a lungul principalelor artere; zonele periferice și limitrofe au un grad mai redus de dotare edilitară. Proprietatea subiect este situată pe str. Nicolae Bălcescu, într-o zonă mediană a localității, cu acces pe stradă asfaltată, dar fără racord propriu la utilități la data evaluării.

3.3. Descrierea bunului imobil

Activul supus evaluării este reprezentat de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, cu următoarele date de identificare:

Nr. Cadastral	Nr. CF	Suprafață	Tarla / Parcelă
3358	79031 Însurăței	987 mp	Tarla 32 / Parcela 270

- Categoria de folosință: intravilan, curți construcții (conform Anexei 1 la extrasul de CF);
- Situația actuală: teren aparent liber din punct de vedere al evaluării – pe amplasament există o construcție cu suprafața la sol de 74 mp, cu acte, aflată în proprietatea concesionarului și care nu face obiectul prezentei evaluări;

- Servituți și restricții: proprietatea imobiliară se evaluează în ipoteza în care nu există alte servituți și restricții asupra terenului în afara dreptului de concesiune menționat la pct. 3.1;
- Regim economic: teren intravilan, categoria de folosință curți construcții;
- Utilizarea terenurilor în zonă: predominant curți construcții, cu locuințe individuale P/P+1, specifice zonelor rezidențiale de mici orașe;
- Configurația: formă aproximativ regulată, plană, front la stradă;
- Utilități: nu sunt racordate la data evaluării (rețelele publice există în zonă, la limita/apropierea proprietății);
- Amenajarea terenului: teren neamenajat peisagistic, ocupat parțial de construcția existentă;
- Acces: direct din str. Nicolae Bălcescu, stradă asfaltată;
- Mediu: nu există informații sau semne vizibile de contaminare a solului.

IV. ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Aspecte teoretice: Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și cumpărătorilor tipici.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Analiza pieței terenurilor intravilane – curți construcții din orașul Însurăței și zona limitrofă

Piața imobiliară a orașului Însurăței și a localităților limitrofe din sudul județului Brăila este o piață de mici dimensiuni, tipică unei localități urbane de rang mic, cu o economie predominant agricolă și un fond de locuințe individuale. Volumul tranzacțiilor este redus, iar oferta de terenuri intravilane – curți construcții este formată, în general, din loturi de dimensiuni medii-mari (1.000-2.500 mp), amplasate atât în zona centrală, cât și în zone mediane sau limitrofe ale localității.

Din analiza ofertelor identificate pe principalele platforme de specialitate (storia.ro, publi24.ro, romimo.ro, imobiliare-braila.ro), rezultă că prețurile de ofertă pentru terenurile intravilan – curți construcții din Însurăței variază, în funcție de localizare, dotare edilitară și starea construcțiilor existente (dacă e cazul), aproximativ între 3,5 €/mp (zone mediane/limitrofe, fără utilități) și 6,5-15 €/mp (zone centrale, cu utilități, unele cu case bătrânești).

Pentru prezentul raport au fost selectate și utilizate exclusiv trei comparabile din grila de piață colectată (Comparabila 1, Comparabila 2 și Comparabila 3), toate reprezentând terenuri intravilan – curți construcții, libere de construcții, situate în orașul Însurăței:

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	str. Nicolae Grigorescu, Cv.67, P641/3, Însurăței	Însurăței, jud. Brăila	Însurăței, jud. Brăila

Suprafață	2.400 mp	2.000 mp	1.527 mp
Preț ofertă	3,63 €/mp	3,50 €/mp	6,55 €/mp
Zonă	limitrofă	mediană	centrală
Sursă	storia.ro	publi24.ro	romimo.ro

Notă privind sursele: comparabilele utilizate provin din anunțuri imobiliare originale, colectate la momentul întocmirii evaluării conform anexa la prezentul raport

Analiza de piață în șase pași

1. Analiza productivității proprietății imobiliare

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenului liber.

Activul supus evaluării este reprezentat de teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat pe str. Nicolae Bălcescu, într-o zonă mediană a orașului Însurăței, cu acces la stradă asfaltată, dar fără racord propriu la utilități la data evaluării. Terenul este, la această dată, ocupat parțial de o construcție aflată în proprietatea concesionarului, care nu face obiectul evaluării.

- Servituți și restricții: proprietatea se evaluează în ipoteza în care nu există alte servituți/restricții în afara dreptului de concesiune existent;
- Regim economic: teren intravilan, categoria de folosință curți construcții;
- Utilizarea terenurilor în zonă: rezidențială, cu locuințe individuale;
- Configurația: formă regulată, plană;
- Utilități: nu sunt racordate direct, dar sunt disponibile în zonă;
- Acces: stradă asfaltată;
- Mediu: nu există informații sau semne vizibile de contaminare.

2. Delimitarea pietei

În cazul terenului analizat, piața se definește ca piața terenurilor intravilane cu categoria de folosință curți construcții, situate în intravilanul orașului Însurăței, județul Brăila. Terenurile luate în calcul în analiză prezintă similarități cu terenul evaluat, inclusiv destinația și categoria de folosință, excepție făcând suprafața, gradul de dotare cu utilități și localizarea relativă față de zona centrală a localității.

3. Analiza și previziunea cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează lent la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Pentru un oraș de mici dimensiuni precum Însurăței, cererea de terenuri intravilane pentru construcții de locuințe este redusă și relativ constantă, provenind în principal din partea locuitorilor zonei sau a persoanelor care doresc relocarea în mediul rural/mic urban, la prețuri accesibile comparativ cu orașele mari din regiune (Brăila, Buzău). Nu se constată un fenomen de creștere accelerată a cererii, piața fiind caracterizată de o cerere solvabilă limitată și de o rată de absorbție redusă.

Ca urmare, se apreciază o evoluție relativ stabilă a prețurilor terenurilor intravilan – curți construcții din zonă, cu variații moderate determinate în principal de localizare (zonă centrală vs. mediană/limitrofă) și de gradul de dotare cu utilități.

4. Analiza și previziunea ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

În zona analizată au fost identificate mai multe oferte de vânzare de terenuri intravilan – curți construcții, cu suprafețe cuprinse între cca. 1.000 și 2.500 mp, unele libere, altele cu construcții vechi/nelocuibile. Marja de negociere practică pe piața locală, confirmată prin verificări telefonice și analiza anunțurilor, este de aproximativ 10% din prețul de ofertă.

5. Echilibrul cererii și ofertei

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, au fost identificate și selectate proprietăți competitive (ofertă) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

La data evaluării, piața terenurilor intravilane din Însurăței se află într-un echilibru relativ, cu un număr moderat de oferte și o cerere constantă, dar limitată, specifică unei localități de mici dimensiuni. Nu se constată presiuni semnificative de creștere sau scădere bruscă a prețurilor pe termen scurt.

6. Estimarea atractivității proprietății imobiliare

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina gradul de atractivitate al proprietății subiect în condițiile de piață, cerere și ofertă cunoscute.

Proprietatea subiect prezintă o localizare mediană în oraș, acces la stradă asfaltată și o suprafață relativ redusă (987 mp) comparativ cu majoritatea comparabilelor identificate, elemente care o plasează într-o poziție competitivă medie pe piața locală. Lipsa racordării directe la utilități reprezintă un dezavantaj minor, compensat de accesul facil și de localizarea în interiorul localității.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile din intravilanul orașului Însurăței, majoritatea cu destinație rezidențială (curți construcții).

- Terenurile din zona terenului subiect sunt preponderent cu destinație curți construcții, fiind ocupate de locuințe individuale sau libere pentru construire; au fost identificate oferte de vânzare de terenuri libere, precum și de terenuri cu construcții vechi/nelocuibile care necesită demolare.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca teren intravilan pentru curți construcții (rezidențial) este probabilă în mod rezonabil, aceasta fiind și utilizarea actuală a terenului evaluat conform cărții funciare.

Testul de permisibilitate legală

Terenul evaluat are categoria de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară, fiind situat în intravilanul localității. Nu au fost identificate restricții privind utilizarea rezidențială a terenului, exceptând existența dreptului de concesiune al terenului către un terț și a construcției aflate în proprietatea acestuia, aspecte de natură juridică ce nu afectează, prin ele însele, permisibilitatea legală a utilizării curente a terenului. Concluzia este că există permisibilitate legală pentru utilizarea terenului ca teren intravilan – curți construcții.

Testul pentru posibilitate fizică

Forma regulată și planul terenului, dimensiunile acestuia (987 mp), precum și faptul că în imediata vecinătate sunt terenuri cu aceeași destinație, permit utilizarea terenului analizat în conformitate cu destinația sa actuală. Nu au fost identificate riscuri fizice (inundabilitate, alunecări de teren etc.) care să împiedice această utilizare.

Testul fezabilității financiare

Analiza pieței a relevat oferte de vânzare de terenuri intravilan – curți construcții libere, către utilizatori finali, ceea ce confirmă fezabilitatea financiară a utilizării rezidențiale în zonă. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există o utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat, la acest moment, este pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții (utilizare rezidențială), considerat liber de construcții, aceasta fiind și utilizarea de bază pentru care au fost selectate comparabilele utilizate în abordarea prin piață. Utilizarea ca atare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În baza Standardelor Internaționale de Evaluare, evaluarea proprietății imobiliare utilizează, în general, abordările prin cost, comparații ale vânzărilor și capitalizarea veniturilor, precum și metodele asociate cu aceste abordări.

Abordările în evaluare sunt:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost,

așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare.

a. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață mai este cunoscută în domeniul evaluării și sub denumirea de Comparatie directă sau Comparatia vânzărilor și constă în „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare” (GEV 630).

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate, în special pe vânzări de active identice. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt dificil de identificat, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

Această abordare stabilește limitele valorii de piață prin examinarea prețurilor de piață solicitate/plătite pentru proprietățile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat.

Metodele de evaluare a terenului considerat liber sunt:

- Metoda comparației directe: cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări/oferte de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate ofertele/vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.
- Metode alternative: extracția de pe piață, alocarea (proporția), tehnicile capitalizării venitului – neaplicabile în prezenta evaluare din lipsa datelor de piață relevante privind veniturile generate de terenuri similare.

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, au fost selectate, dintre comparabilele identificate pe piață, exclusiv Comparabila 1, Comparabila 2 și Comparabila 3, prezentate în continuare:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă (€/mp)	-	3.63	3.50	6.55
Marjă de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Preț estimat de vânzare (€/mp)		3.27 €/m ²	3.15 €/m ²	5.89 €/m ²
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis		absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		3.27 €/m ²	3.15 €/m ²	5.89 €/m ²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări			
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		3.27 €/m ²	3.15 €/m ²	5.89 €/m ²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări			
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		3.27 €/m ²	3.15 €/m ²	5.89 €/m ²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări			

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		3.27 €/m²	3.15 €/m²	5.89 €/m²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări			
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		3.27 €/m²	3.15 €/m²	5.89 €/m²
Explicații ajustări	nu au fost necesare ajustări			
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustare totală (%) — toate condițiile de tranzacționare sunt considerate similare (numerar, condiții nepărtinitoare, condiții de piață curente); nu au fost necesare ajustări		0%	0%	0%
Preț după ajustări tranzacționale (€/mp)	-	3.27	3.15	5.89
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Cvartal 32, P270 - zonă mediană a localității	zonă LIMITROFA a localității	zonă mediană a localității	zonă centrală
Ajustare (%)		45%	45%	-10%
Ajustare (€)		1.47	1.42	-0.59
Preț ajustat (€/mp)	-	4.74	4.57	5.30
<i>din analiza pe perechi de date C1 vs C3 rezulta ca piata recunoaste pt terenurile situate in zona limitrofa a localitatii un pret de tranzactionate mai mic cu 45% si doar 10% terenurile mediane fata de cele centrale</i>				
Suprafața amplasament (mp)	987 m ²	2,400 m ²	2,000 m ²	1,527 m ²
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.74	4.57	5.30
<i>Explicații ajustărilor nu au fost necesare ajustări.</i>				
Utilități disponibile	da	la limita proprietății	nu	da – la limita proprietății: canal, apă, curent
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.23	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.74	4.80	5.30
<i>Explicații ajustări: Diferențele de dotare cu utilități sunt reflectate deja în prețurile de ofertă comparabile; C2 a necesitat ajustări pozitive de 5% pt lipsa utilitatilor pe teren.</i>				
Acces	strada asfaltata	drum neasfaltat	similar	similar
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (€)		0.24	0.00	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.97	4.80	5.30
<i>Explicații ajustări: Comparabila A a fost ajustată pozitiv cu 5% (acces pe drum neasfaltat, inferior subiectului);</i>				
Formă în plan / topografie / deschidere	regulată/plana	regulată/plana	regulată/plana	regulată/plana

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.97	4.80	5.30
<i>Explicații ajustări: Toate proprietățile au formă regulată și relief plan; datele de deschidere disponibile nu au evidențiat necesitatea unor ajustări suplimentare.</i>				
Utilizare (CMBU) / regim juridic	intravilan – curți construcții	intravilan – curți construcții	intravilan – curți construcții	intravilan – curți construcții
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.97	4.80	5.30
<i>Explicații ajustări: Proprietatea subiect are deja categoria de folosință "curți construcții" (conform Anexei 1 la extrasul de CF nr. 79031/20.08.2026), identică cu toate comparabilele; nu mai este necesară ajustarea</i>				
Influența colțului	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.97	4.80	5.30
<i>Explicații ajustări: Nicio proprietate (subiect sau comparabile) nu este amplasată la colț de stradă.</i>				
Cost demolare construcție existentă	liber (evaluare exclusiv teren; construcția existentă, 74 mp cu acte, aparține concesionarului și nu face obiectul prezentei evaluări)	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€/mp)	-	4.97	4.80	5.30
<i>Explicații ajustări: Comparabilele cu construcții vechi/nelocuibile ce necesită demolare au fost ajustate pozitiv, pentru a reflecta doar valoarea de teren; comparabila H (str. Pacii) a primit aceeași ajustare ca și comparabila G, având un profil similar (casă bătrânească nelocuibilă, cca. 2.500 mp).</i>				
AJUSTARE TOTALĂ CARACTERISTICI FIZICE (%)		50.0%	50.0%	-10.0%
AJUSTARE TOTALĂ BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)		50.0%	50.0%	10.0%
PREȚ AJUSTAT FINAL (€/mp)	-	4.97	4.80	5.30
Ajustare brută absolută (€/mp)	-	1.71	1.65	0.59

Comparabila cu cea mai mică ajustare brută absolută (€) și cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect a fost selectată automat, prin formula de mai jos, ca bază pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect.

Comparabilă selectată (cea mai apropiată)	Comparabila 3
Suprafață proprietate subiect (mp)	987 m ²
Curs de schimb BNR EUR/RON (20.08.2026)	5.2535
Valoare de piață estimată — €/mp	5.30
Valoare de piață estimată — lei/mp	27.87

VALOARE DE PIAȚĂ ESTIMATĂ TOTALĂ — EUR	5,200.00
VALOARE DE PIAȚĂ ESTIMATĂ TOTALĂ — LEI	27,500.00

Prin aplicarea ajustărilor a fost corectat prețul de ofertă pe mp al comparabilelor astfel încât valoarea de piață estimată a proprietății subiect să reflecte, la data evaluării, o valoare veridică și conformă cu cerințele pieței imobiliare actuale.

Reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii unitare

Analizând rezultatele obținute prin aplicarea celor trei comparabile selectate, se constată următoarele valori unitare ajustate:

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț ajustat final (€/mp)	4.97	4.80	5.30
Ajustare brută absolută (%)	50%	50%	10%
Ajustare brută absolută (€/mp)	1.71	1.65	0.59

Comparabila cu cea mai mică ajustare brută absolută și cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect a fost selectată ca bază pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect, respectiv Comparabila 3 (ajustare brută absolută de numai 10%, respectiv 0,59 €/mp), aceasta fiind și cea mai apropiată ca zonă (centrală, adiacentă zonei mediane a subiectului) și cea mai apropiată ca suprafață (1.527 mp) dintre cele trei comparabile analizate.

Valoarea unitară de piață estimată pentru terenul subiect este de 5,30 €/mp (rotunjit).

Aplicarea valorii unitare la proprietatea subiect

Suprafață teren subiect	987 mp
Valoare de piață unitară	5,30 €/mp
Curs de schimb BNR (20.08.2026)	5,2535 lei/euro
Valoare de piață estimată – EUR (rotunjit)	5.200 €
Valoare de piață estimată – LEI (rotunjit)	27.500 lei

Valoarea estimată nu conține TVA și este convertibilă în lei la cursul BNR valabil la data evaluării (5,2535 lei/euro, 20.08.2026).

În urma stabilirii ajustărilor totale nete și ajustărilor totale brute a fost selectată valoarea unitară de 5,30 euro/mp (rotunjit), rezultând o valoare de piață totală estimată a terenului de 5.200 euro, respectiv 27.500 lei (rotunjit).

b. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate să utilizeze două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă), în care un venit anual se împarte la o rată de capitalizare sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar împreună cu valoarea terminală, convertite în valoare a proprietății prin actualizare.

Datorită inexistenței informațiilor de piață cu privire la închirierea unor terenuri similare (terenuri intravilane, curți construcții, libere) în zona Însurăței, metoda nu a putut fi aplicată în mod credibil, existând suficiente informații disponibile pentru a fi aplicată în mod concludent metoda abordării prin piață.

c. Abordarea prin cost

Această abordare stabilește valoarea proprietății imobiliare prin estimarea costului de achiziționare a terenului și construirea unui imobil nou cu utilitate egală sau adaptarea unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costurile legate de timpul de construcție. În mod uzual, la costurile terenului și de construcție se adaugă un profit estimat pentru promotorul imobiliar.

Având în vedere natura bunului evaluat (evaluare exclusivă a terenului, fără includerea construcției existente, care aparține unui terț și nu face obiectul prezentei evaluări) și scopul evaluării – stabilirea valorii de piață a terenului –, abordarea prin cost nu este aplicabilă în mod direct, aceasta fiind relevantă în special pentru evaluarea proprietăților construite. Prin urmare, această metodă nu a fost aplicată.

VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimării 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. Pentru terenul subiect, abordarea prin piață a fost singura abordare aplicabilă și adecvată, dat fiind faptul că există suficiente oferte comparabile de terenuri intravilane – curți construcții pe piața locală.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de ofertă ale proprietăților comparabile. Cele trei comparabile utilizate (Comparabila 1, 2 și 3) au necesitat ajustări nete cuprinse între -10% și +50%, respectiv ajustări brute absolute între 10% și 50%, Comparabila 3 prezentând cea mai redusă ajustare brută absolută (10%), fiind astfel considerată cea mai relevantă pentru estimarea valorii.

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 comparabilă. Deși din grila de piață inițială au fost disponibile mai multe comparabile, prezentul raport a utilizat, conform cerinței exprese, exclusiv Comparabilele 1, 2 și 3, considerate suficiente pentru fundamentarea unei concluzii asupra valorii, în condițiile în care Comparabila 3 (cea selectată ca bază de calcul) prezintă un grad ridicat de similitudine cu proprietatea subiect.

2. Concluzia asupra valorii

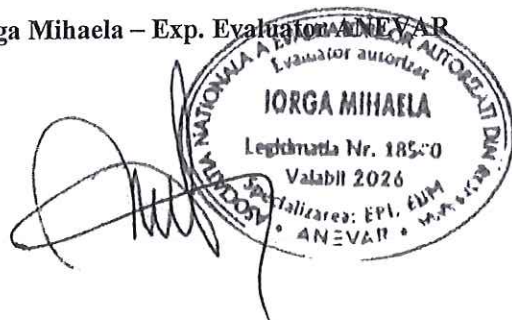
Luând în considerare cele trei criterii prin care se ajunge la o estimare finală a valorii – adecvarea, precizia și cantitatea de informații –, opinia evaluatorului este că valoarea de piață estimată a terenului evaluat este redată cel mai bine de valoarea obținută ca urmare a aplicării metodei abordării prin piață, astfel:

Nr. CF	Nr. Cad.	Suprafață	Pret (€/mp)	Valoare de piață
79031 Însurăței	3358	987 mp	5,30 €/mp	5.200 € / 27.500 lei

Valoarea nu include TVA.

Curs BNR: 5,2535 lei/euro (20.08.2026).

Iorga Mihaela – Exp. Evaluator ANEVAR



VIII. ANEXE

COMPARABILE UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE (Comparabila 1, Comparabila 2, Comparabila 3)

Sursele anunțurilor imobiliare avute în vedere la colectarea datelor de piață pentru comparabilele utilizate în prezentul raport:

- Comparabila 1 – teren intravilan, 2.400 mp, str. Nicolae Grigorescu, Cv.67, P641/3, Însurăței, jud. Brăila – sursă: portal storia.ro;
- Comparabila 2 – teren intravilan, 2.000 mp, Însurăței, jud. Brăila – sursă: portal publi24.ro;
- Comparabila 3 – teren intravilan, 1.527 mp, Însurăței, jud. Brăila – sursă: portal romimo.ro.

Notă: la data reconfirmării (24.08.2026), anunțurile de mai sus nu au putut fi identificate ca fiind active pe platformele respective; se recomandă reverificarea acestora înainte de utilizarea oficială a prezentului raport.

Documente anexate:

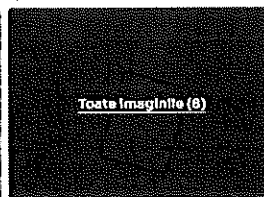
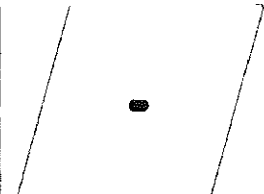
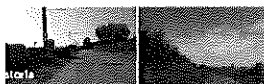
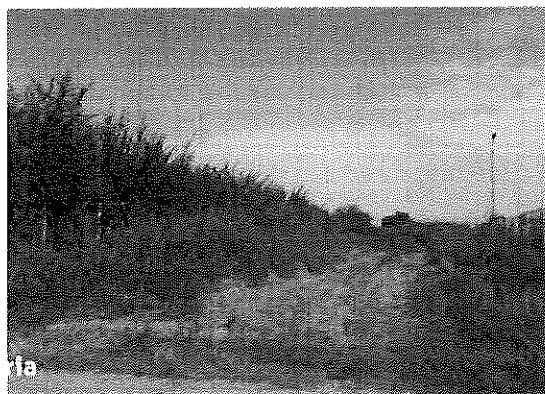
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 79031 Însurăței (CF vechi 2476), nr. cerere 41078, generat la 20.08.2026, OCPI Brăila – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Însurăței;
- Grila de piață și fișa de colectare a datelor comparabile, utilizate la fundamentarea valorii de piață estimate.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-insuratei-id-r3062208-IDH7Om?session_long_olx=19450218a47x74744c46&session_olx=19e729a8155xe324cd19

Imopont >

< Inapoi

Distribuie Salveaza



Teren Insuratei, ID: R3062208

45 648 RON 19,02 €/m²

Strada Nicolae Grigorescu, Insuratei, Braila

Descriere

Se vinde prin licitatie publica teren intravilan
Loc. Insuratei, Cvarial 67, jud. Braila, P641/3, Braila
suprafata teren 2.400 metri patrati.
Proprietatea este situata in arealul format din strada Agricultorilor, strada Nicolae Grigorescu si strada Distileriei (vezi Anexa 4). Aceasta zona este considerata ca fiind o mediana a localitatii. Cartierul este predominant format din locuinte rezidentiale de tip case, sedii comerciale si terenuri libere.
Relieful proprietatii este plat, iar forma acestuia este dreptunghiulara.
Consideram ca proprietatea are acces de cca. 58 metri la un drum de acces neasfaltat.
Proprietatea beneficiaza de utilitatile zonei.

Mai puțin ^

ID: 10278134

ID intern: CP3062208

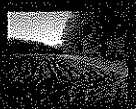
Raportează

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2000-mp-insuratei-braila/g7idf568e6997932d8d182e121hdg3e1.html>

publi24.ro
Pubblicare / Imobiliare / Terenuri / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vând Teren Intravilan 2000 mp Însurăței (Brăila)
7 000 EUR negociabil
Brăila, Însurăți, București
Validat din 5/24/2020 12:38:53 PM


1 / 4



Bogdan Collofeanu
Vezi toate anunțurile
0793620971
Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2939
Adaugă fișier ?
Mesaj
Distribuie anunțul pe
f i s

Specificații
Suprafața terenului 2000 m²

Descriere
Proprietar, vând teren intravilan în suprafață de 2000 mp, situat în Însurăței, jud. Brăila.
Terenul este valră arată (complet curățat, desțelenit și arat proaspăt), fiind ideal pentru construcție imediată, grădinărit, solar sau livadă.
ID anunț: 1778922790
▶ Vezi detalii pe romimo.ro
Vizualizări: 66
1 Răspunde
Fă ofertă
Arată telefon

