

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 161**

**din 31.03.2022**

**Privind:** Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 300,00 mp, situat în Brăila, str. Independentei nr. 17. NCP 18343. în favoarea

teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al initiatorului. precum și cererea , înregistrată la

Primăria Municipiului Brăila sub nr. 1645/18.01.2022;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de contractele de vânzare – cumpărare autentificate sub nr.1874/07.05.2009 și nr. 3806/19.08.2011;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20, alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 263/28.05.2021, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 72/30.03.2009, anexa 6.1, poziția nr. 103;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) 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 constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 300,00 mp, situat în Brăila, str. Independenței nr. 17, NCP 18343, în favoarea :

teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

**Art.2** Terenul pentru care se constituie dreptul de superficie, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **1,72 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de superficie în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

**Art.5** Beneficiarii dreptului de superficie au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de superficie.

**Art.6** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**RĂZVAN – IONUȚ ORZAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**



ANEXA NR. 1  
LA HCM NR. 181 / 31.03.2022

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

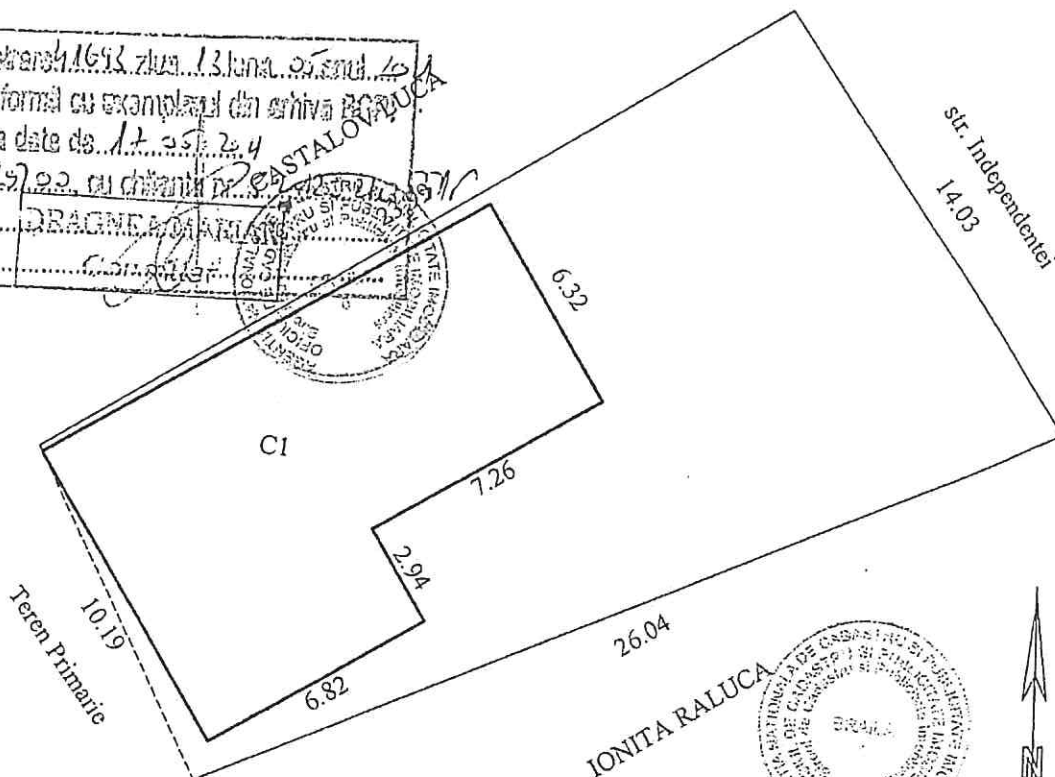
18343

Scara 1:200

| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului        |
|---------------------|------------------|--------------------------|
|                     | 300              | Intravilan BRAILA        |
|                     |                  | str. INDEPENDENTEI nr.17 |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T.           | BRAILA                   |
|                     |                  | 42682-2                  |

O.C.P.I. BRAILA  
Nr. R.G.I. 29094 / 15.04.08

Mr. Inregistrare 1693 ziua 13 luna 05 anul 2004  
Conform cu exemplarul din arhiva  
diferenta la date de 17.05.2004  
Data 29.02.2004 cu data de 29.02.2004  
Kriminal DRAGNEA DANIELA



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Cod grupa destinatie | Categorie de folosinta | Suprafata din masuratori | Valoare de impozitare | Mentiiuni                                          |
|-------------|----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
|             | TDI                  | Cc                     | 300                      |                       |                                                    |
|             |                      |                        |                          |                       |                                                    |
|             |                      |                        |                          |                       |                                                    |
| TOTAL       |                      |                        | 300                      |                       | imprejmuire cu gard lemn, plasa si nematerializat. |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod Constr. | Cod grupa destinatie | Dezignare | Suprafata construita la sol | Valoare de impozitare | Mentiiuni |
|-------------|----------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|-----------|
| CI          | CL                   | LOCUINTA  | 109                         |                       |           |
|             |                      |           |                             |                       |           |
|             |                      |           |                             |                       |           |
| TOTAL       |                      |           | 109                         |                       |           |

Inventar de coordonate \_Sistem de proiectie STEREO '70

Y=733964.3493 X=424666.0745  
Y=733985.0021 X=424678.2900  
Y=733992.9582 X=424666.7362  
Y=733968.8373 X=424656.9245

SUPRAFATA TOTALA REAL MASURATA = 300 MP

SUPRAFATA TOTALA REAL MASURATA = 300 MP

PAGINA 1 DIN 1

EXECUTANT  
P.F. RUSU DIDINA

Data executiei. 04.09.2007

Se confirma suprafata din masuratori si  
introducerea imobilului in baza de date

Consilier  
Ing. MUSAT DANIELA

Data preluarii



17.07.2008

## Evaluări imobiliare

Raport realizat de evaluator Lupșa Marinel - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și al Corpului Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Nr. 011701 / 17.01.2022

**Raport de evaluare  
pentru estimarea valorii de piață  
necesară estimării prețului de suprafață pentru  
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA CURȚI-  
CONSTRUCȚII cu suprafața de 300 m.p.,  
situat în municipiul Brăila, str. Independenței nr. 17**

Proprietar: CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BRĂILA

Solicitanți:

Data: 17 IANUARIE 2022

*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 scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului final al raportului*



## Scrisoare de transmitere

17 ianuarie 2022

La solicitarea Dumneavoastră am inspectat și evaluat terenul aflat în patrimoniul Municipiului Brăila, situat pe str. Independenței nr. 17 din municipiul Brăila, județul Brăila.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului (și infrastructura aferentă) precum și estimarea prețului suprafeței, la data de 17 ianuarie 2022, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie 2022.

Inspekția proprietății supuse evaluării a fost efectuată la data de 14.01.2022, personal de către evaluator, în prezența reprezentantului clientului. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

În urma reconcilierii rezultatelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**$V_{\text{teren}} = 12.900 \text{ LEI}$**  adică circa 43 lei/mp

**$V_{\text{preț suprafață}} / \text{AN} = 516 \text{ lei/an}$**  adică circa 1,72 lei/mp/an

**$V_{\text{preț suprafață}} / \text{LUNĂ} = 43 \text{ lei/lună}$**  adică circa 0,14 lei/mp/lună

Valorile nu conțin TVA.

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu considerație,

Lupșa Marinela – evaluator autorizat EI, EPI, EBM,

membru al



**Partea I – Introducere**

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

**Partea II – Premisele evaluării**

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspecția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

**Partea III – Prezentarea datelor**

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspecția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

**Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare**

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

**Partea V – Analiza datelor și concluziile**

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

**Anexe**

- Calificările evaluatorului
- Alte informații considerate adecvate



---

*Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.*

---

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea privată a MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 17.01.2022.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către

Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ACORDĂRI DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către aferent construcției din municipiul Brăila. str. Independenței nr. 17 -, construcții având proprietari pe

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 14 ianuarie 2022. Data efectivă a evaluării este 17 ianuarie 2022. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg fără TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Bazele evaluarii sunt abordările prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, consider că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la 17.01.2022 (fără TVA), este 12.900 LEI.

---

*Certificarea evaluatorului. Semnatură.*

---

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în cazul clientului care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (*din evaluare*) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.



Marinela Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România  
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

## Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

---

### *Ipoteze speciale si conditii limitative.*

---

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

#### Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii 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 considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scrisă și în prealabil;
- Prevederile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste prevederi se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

---

*Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.*

---

*Obiectul evaluării* îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 17.01.2022.

*Scopul evaluării* îl constituie estimarea valorii bunului în vederea închirierii (superficie) acestui teren de către proprietar.

*Utilizarea evaluării* se referă la faptul că respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul și celelalte persoane interesate în obținerea acestui teren să cunoască prețul, valoarea de piață a bunului evaluat.

---

*Drepturile de proprietate evaluate.*

---

Dreptul de proprietate potrivit căruia terenul cu suprafața de 300 m.p. aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul privat al municipiului și reiese din Hotărârea nr. 33 din 31.01.2007 a Primăriei municipiului Brăila.

---

*Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.*

---

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

*Definirea valorii*

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

❖ *IVS Cadrul general*

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat 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 Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ *IVS Cadrul general*

---

*Data estimării valorii.*

---

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie 2022, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (*data evaluării*). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 17.01.2022.

---

*Moneda raportului.*

---

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg fără TVA.

Exprimarea opiniei finale «în LEI» 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, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).*

---

*Modalitati de plata.*

---

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită, *cash și integral* în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (*rate, leasing etc.*).

---

*Inspectia proprietatii.*

---

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

---

*Riscul evaluarii.*

---

Ipotezele speciale luate in calcul la estimarea valorii, au tinut seama ca nu exista potentiale riscuri, care in cazul producerii lor ar avea un impact major asupra marimii valorii estimate de evaluator.

---

*Sursele de informatii utilizate.*

---

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (*prețuri, nivel de chirii, etc.*);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (*situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.*) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.



---

*Clauza de nepublicare.*

---

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

---

*Valabilitatea raportului.*

---

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.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv 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. Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (*noi sau vechi*) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### Partea III – PREZENTAREA DATELOR

---

#### *Identificarea proprietatii.*

---

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul privat al municipiului (*teren categoria curți construcții*). Pe terenul intravilan de 300 m.p. ce are numărul cadastral 18343 și Cartea funciară nr. 78445. se află amplasată construcția/locuință ce are ca proprietari pe potrivit cu:

- Contract de vânzare-cumpărare cu Încheiere de autentificare nr. 1285 din 28.10.2008 emis de BNP As. Pană C. și Pană Adelina din municipiul Brăila;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 1514 din 12.01.2022, potrivit căruia terenul total are suprafața măsurată de 300 m.p. iar construcția are suprafața construită de 109 m.p.

Terenul intravilan de evaluat de 300 m.p., este situat în municipiul Brăila, str. Independenței nr. 17.

---

#### *Descrierea juridică.*

---

Terenul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul privat al municipiului, potrivit hotărârii consiliului local. Conform declarațiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garanții bancare care să limiteze dreptul de proprietate.

---

#### *Inspectia proprietatii.*

---

Inspectia terenului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietățile comparabile au fost identificate și inspectate tot de evaluator. S-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

---

#### *Date despre zona, vecinatati si amplasamente.*

---

Terenul se afla în INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul privat al municipiului. Populația este stabilă, fiind mediu urban (*municipiu reședință de județ*) și marea majoritate sunt proprietari.

---

### *Descrierea terenului.*

---

Terenul de evaluat este situat în INTRAVILANUL municipiului Brăila pe str. Independenței nr. 17 -, și pe acest teren este amplasată construcția/locuința ce are ca proprietari

Suprafata terenului este de 300 m.p. și aparține domeniului privat al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului nu este la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare dar este un teren ce necesită măsuri speciale, fiind în zonă care are infrastructură neadecvată, amplasament deficitar și este inundabilă.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

### Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltări rezidentiale -, aferent construcției rezidențiale, situată în municipiul Brăila, str. Independenței nr. 17 -, construcție având proprietari

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.



Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

|    |                                   |                                                                                                                                |
|----|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Proprietar                        | MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul privat                                                                                            |
| 2  | Adresa                            | Situat în municipiul Brăila pe str. Independenței nr. 17, pe el fiind amplasată construcția rezidențială ce ca are proprietari |
| 3  | Amplasament                       | INTRAVILAN municipiul Brăila                                                                                                   |
| 4  | Suprafata totala teren            | 300 m.p.                                                                                                                       |
| 5  | Categorie localitate              | Mediu urban – municipiu                                                                                                        |
| 6  | Zona                              | Municipiul Brăila, str. Independenței nr. 17                                                                                   |
| 7  | Tip drum de acces                 | Acces la drumuri                                                                                                               |
| 8  | Forma in plan                     | Neregulată                                                                                                                     |
| 9  | Restrictii de folosire            | Nu este cazul                                                                                                                  |
| 10 | Suprafata adecvata –<br>utilizare | Pentru activități rezidențiale                                                                                                 |
| 11 | Poluare                           | Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea                                                                           |
| 12 | Natura teren                      | Teren ce necesită măsuri speciale, fiind în zonă care are infrastructură neadecvată, amplasament deficitar și este inundabilă  |
| 13 | Grad seismic al zonei             | Grad 7                                                                                                                         |
| 14 | Stare teren                       | Cu probleme                                                                                                                    |
| 15 | Restrictii (juridice, sociale)    | Nu este cazul                                                                                                                  |
| 16 | Utilizare                         | Construire spațiu de locuit, în scop rezidențial                                                                               |

## Partea IV – Analiza preliminară a pietei imobiliare

---

### *Definirea pieței.*

---

#### *Analiza pietei imobiliare locale*

Analiza pietei imobiliare locale trebuie legata de cei trei factori de influenta, esentiali in astfel de studii si anume urmatoarii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel conceputa, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relatii de calcul, astfel incat coeficientii de corectie sa reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influenta a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

#### Clima

Este temperat continentală caracterizată de variațiile mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

#### Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de luncă se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlastina, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și rosietice. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pietei imobiliare locale actuale, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existenta unor valori comparabile se explica, la fel ca si in celelalte comune ale judetului, prin faptul ca este posibila si eficienta implementarea in zone diferite de activitati identice, generatoare de profit, sau se constata etape de dezvoltare premergatoare de activitati profitabile in zona.

---

#### *Analiza ofertei competitive.*

---

Inventarul proprietatilor competitive de pe piata proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informatiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale si din ofertele agentilor imobiliare locale cit si ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialisti in domeniul pietei imobiliare, m-au condus la urmatoarele concluzii:

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atit cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Avantaje    | Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum |
| Dezavantaje | In zona sunt si alte terenuri similare                                    |

---

#### *Analiza cererii solvabile.*

---

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 5-7 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (*conform datelor de la presa locala din Braila*)

|                                                   |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Persoane juridice si fizice interesate, din care: | - rezidential, aferent unei locuinte |
| Previziune asupra evolutiei firmelor interesate   | Crestere                             |

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe [www.mfinante.ro](http://www.mfinante.ro)).

|             |                                                               |
|-------------|---------------------------------------------------------------|
| Cumparatori | - Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii |
|-------------|---------------------------------------------------------------|



|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Previziune asupra cumparatorilor<br>cu disponibilitati banesti medii | Crestere |
|----------------------------------------------------------------------|----------|

---

*Echilibrul pietei.*

---

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (*terenuri intravilane*), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Previziune asupra cererii suplimentara<br>(marginala) ce implica bunul de evaluat | Nu există |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|

Concluzie

În cadrul pietei proprietatilor imobiliare din municipiul Braila, piata specifica a bunurilor de natura terenurilor intravilane, are echilibrul deplasat catre oferta. Din acest punct de vedere se poate spune ca este o piata a cumparatorului. Totusi, datorita sperantei vânzatorilor in cresterea cererii ca urmare a amplificarii constructiilor din oras, preturile nu vor scadea.

## Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

---

### *Cea mai bună utilizare a terenului (CMBU).*

---

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății trebuie să îndeplinească patru criterii și să fie:

- \* permisibilă legal
- \* posibilă fizic
- \* justificată adecvat
- \* fezabilă financiar
- \* maxim productivă

Analiza de piață efectuată de către evaluator presupune culegerea unor informații de pe piața proprietăților imobiliare similare. Dacă bunul rămâne în continuare în exploatare, cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

În analiza celei mai bune utilizări pentru bunul mobil de evaluat, care a avut în vedere situația actuală de teren în exploatare, au rezultat următoarele alternative probabile:

*Varianta:* Utilizarea terenului de evaluat în scopul activităților rezidențiale (spațiu de locuit), este o variantă optimă din următoarele considerente:

*Avantaj:* terenul este într-o zonă de locuințe în care se află puține spații nerezidențiale (în special pe Calea Galați).

Având în vedere cele de mai sus și ținând seama de situația prezentă, cea mai bună utilizare pentru terenul de evaluat analizat este cea de:

- utilizări rezidențiale: spațiu de locuință pe domeniul proprietatea primăriei locale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidențiale (spațiu de locuință pe domeniul privat al municipiului), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

---

#### *Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.*

---

În conformitate cu cerințele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluata trebuie sa fie valoarea de piata, definita astfel:

*"Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva ar fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

Pe baza datelor obtinute de la Client si disponibile din piata specifica, analiza premergatoare evaluarii, inclusiv analiza CMBU, s-au facut in scopul determinarii abordarii, bazei valorii si metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ abordările prin:

- comparatia vanzarilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordari au ca rezultat valoarea de piata, daca in aplicarea lor, toate informatiile necesare utilizate provin din piata. Daca informatiile utilizate nu sunt din piata, atunci valorile obtinute sunt valori in afara pietei (non-piata).

Cand valoarea de piata a unui activ nu poate fi determinata (*spre exemplu, in situatii cand nu exista o piata adecvata a vanzarilor/cumpararilor de active*), se decide utilizarea unei valori surogat, cum este de exemplu costul de inlocuire net (CIN), care se aplica pe baza principiului substitutiei.

O alta abordare adecvata in evaluare este cea bazata pe capitalizarea/actualizarea venitului obtenabil



din utilizarea proprietatii, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (*Discounted Cash Flow - DCF*), metoda care se bazeaza pe principiul ca nici un investitor rational nu ar investi intr-o proprietate mai mult decat fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului in valoare si tine cont de asteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia.

În abordarea evaluarii, s-au consacrat urmatoarele metode, care tin cont de situatia de fapt a bunurilor si de disponibilitatea informatiilor de piata:

- ✓ Metode prin comparatie:      directa si relativa;
- ✓ Metode de randament:      capitalizarea directa a veniturilor nete ce se pot obtine.

Metodologia evaluarii cuprinde doua abordari: cost si capitalizarea veniturilor, precum si metodele înscrise în aceste abordari. Ambele abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care considera ca daca sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost consta în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fara a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea funcționala, si deprecierea economica.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de catre bunul evaluat. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul anticiparii, respectiv valoarea deriva din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în aceasta abordare sunt fie metoda capitalizarii unui venit anual din exploatare cu o rata de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obtenabil într-o perioada de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la urmatoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internationale de Evaluare:

|          |                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| SEV 100: | Cadrul general                                                                    |
| SEV 101: | Termenii de referință ai evaluării                                                |
| SEV 102: | Implementare                                                                      |
| SEV 103: | Raportare                                                                         |
| SEV 230: | Drepturi asupra proprietății imobiliare                                           |
| SEV 300: | Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale |



## Abordarea prin metoda reziduală.

### Generalitati

Terenurile sunt recunoscute in general ca bunuri imobiliare de valori importante iar proprietatea de evaluat se afla amplasata in intravilanul municipiului Braila, judetul Braila, fiind compusa din teren intravilan.

Se aprecieaza ca zona este lipsita de poluare. Oferta de teren in zona se mentine la un nivel scazut. Caracteristicile fizice ale terenului si utilitatile disponibile infuenteaza utilizarea terenului, si in mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fisa tehnica a bunului de evaluat.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Din studiul celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri rezidențiale (spațiu de locuit).

Pentru stabilirea corecta si reala a valorii de piata a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduala.

### Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

### Calculul ratei de capitalizare – terenuri

| COMPARABILE                                      | A      | B      | C      |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Redeventa solicitata pe 1HA/an (lei)             | 800    | 900    | 1.100  |
| Valoarea solicitata a proprietatii pe 1 HA (lei) | 25.000 | 23.000 | 30.000 |
| Rata de capitalizare (%)                         | 3,20   | 3,91   | 3,67   |
| Rata de capitalizare medie (%)                   | 3,59   |        |        |

Se alege rata de capitalizare 3,59% (rotunjit la 3,5%), la terenuri.

### Calculul ratei de capitalizare – constructii

| COMPARABILE                              | A       | B       | C       |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chirie solicitata anual (lei)            | 7.000   | 9.000   | 9.500   |
| Valoarea de vinzare a proprietatii (lei) | 195.000 | 260.000 | 265.000 |
| Rata de capitalizare (%)                 | 3,60    | 3,46    | 3,58    |
| Rata de capitalizare medie (%)           | 3,54    |         |         |

Se alege rata de capitalizare de 3,54% (rotunjit la 3,5%), la constructii.

### *Etapele procedurii*

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului construcției ipotetice ( $V_c$ ) pentru cea mai bună utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potențial (VBP) generat de proprietate dacă ar fi închiriată în condițiile pieței pentru utilizarea în ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potențial (VNP) generat de proprietatea prin scăderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scăzând impozitele și taxele (IT) aferente proprietății;
- calcularea venitului net efectiv generat de clădire (VNEc) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru construcții 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului ( $V_t$ ) în condițiile ratei de capitalizare de bază indicată de piața imobiliară pentru terenuri de 3,5%.

### *Procedura*

Pentru ca  $V = VNE/c$  - adică valoarea unei proprietăți (V), privită ca o investiție, este raportul între venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietate periodic (anual) și rata de capitalizare (ca exprimare a speranței de recuperare a investiției) în condiții lipsite de risc, atunci:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai bună utilizare este definit ca fiind «*utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare*».

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor existente, dacă este cazul.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Sunt de acord că cea mai bună utilizare a terenului în suprafața actuală de 300 mp ar fi construirea unei locuințe în suprafață construită la sol de 100 mp – activitate în scopuri rezidențiale, suprafața închiriată în totalitate, la prețul pieței de circa 4 lei/mp suprafața construită pe luna – rezidențial, tip locuință – utilizat pentru o familie ce locuiește în locuință și 0,5 lei/mp/an pentru terenul liber, în funcție de suprafața acestuia.

### *Estimarea costului construcției ipotetice ( $V_c$ ) pentru cea mai bună utilizare a terenului*

Costul de construcție pentru un astfel de imobil (*rezidențial închiriat*) îl estimăm la 1.000 - 1.500 lei/mp (*circa 200-300 euro/mp*) – suprafață construită, conform ofertelor societăților de profil din județul Brăila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995.

Cheltuielile cu impozitele și taxele locale (*inclusiv impozit clădire și taxă teren*) au fost estimate la circa 500 lei/anual (zona "4"), plecând de la hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele și taxele locale din anul 2022 și prevederile Codului fiscal.

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

| Rd | Explicatia                                   | Calcul efectuat                                                                                                                                                | Valoare                                      |
|----|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1  | Valoarea constructiei                        | $V_c = 100 \text{ mp} \times 1.100 \text{ lei/mp}$                                                                                                             | 110.000 lei                                  |
| 2  | Venit brut potential al proprietatii         | $VBP = 100 \text{ mp} \times 4 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni} = 4.800 \text{ lei}$<br>$VBP = (300 - 100) \times 0,5 \text{ lei/an} = 100 \text{ lei}$ | 4.900 lei/an                                 |
| 3  | Cheltuieli pentru proprietar<br>(2% din VBP) | $Ch = VBP \times 2\%$                                                                                                                                          | 98 lei/an                                    |
| 4  | Venit net potential al proprietatii          | $VNP = VBP - Ch$                                                                                                                                               | 4.802 lei/an                                 |
| 5  | Impozitele si taxele aferente proprietarului | IT (cladire si teren)                                                                                                                                          | 500 lei/an                                   |
| 6  | Venitul net efectiv al proprietatii          | $VNE = VNP - IT$                                                                                                                                               | 4.302 lei/an                                 |
| 7  | Rata de capitalizare pentru constructie      | C                                                                                                                                                              | 3,5%                                         |
| 8  | Venitul net efectiv generat de cladire       | $VNE_c = V_c \times C$                                                                                                                                         | 3.850 lei/an                                 |
| 9  | Venitul net efectiv aferent terenului        | $VNE_t = VNE - VNE_c$                                                                                                                                          | 452 lei                                      |
| 10 | Rata de capitalizare pentru terenuri         | C                                                                                                                                                              | 3,5%                                         |
| 11 | VALOAREA TERENULUI (LEI)                     | $C_t = VNE_t / C$                                                                                                                                              | 12.914 lei<br>adică 12.900 lei<br>(rotunjit) |

Valoarea proprietății/bunului  
TEREN INTRAVILAN în suprafață de 300 m.p.,  
situat în municipiul Brăila, str. Independenței nr. 17 -,  
la data de 17.01.2022 (fără TVA), este de 12.900 LEI

---

*Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor.*

---

Infrastructura evaluată

Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, bransamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reglementări ANEVAR | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare</li> <li>▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață</li> <li>▪ IVS 3 – Raportarea evaluării</li> <li>▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare</li> </ul> |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cadrul legal      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| Alte reglementări | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cataloage de reevaluare – ediția 1964</li> <li>▪ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995</li> <li>▪ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995</li> </ul> |

Valoarea proprietății/bunului  
 INFRASTRUCTURĂ aferentă TERENULUI INTRAVILAN în suprafață de 300 m.p.,  
 situat în municipiul Brăila, str. Independenței nr. 17 -,  
 la data de 17.01.2022 (cu TVA), este de 0 LEI

---

*Reconciliere valori. Valoare estimată propusă și concluzii evaluator.*

---

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate,  
în opinia mea, valoarea de piață a proprietății (bunului) cu TVA,  
la data de 17.01.2022, este de 12.900 LEI (12.900 lei + 0 lei)

Această valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificată de acuratețea metodelor alese și de influența mare pe care o are piața din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu conține TVA;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului de asemenea nu sunt relevante, deoarece capacitatea proprietăților evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilită exact, ea fiind limitată.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autotizati din România).



## Recomandare

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței sau prețului suprafeței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, coroborate cu art. 693-702 din Codul civil referitoare la suprafață.

Valoarea prețului suprafeței asupra terenului s-a calculat plecând de la valoarea de piață a terenului evaluat, valoare estimată prin metoda reziduală. Ulterior s-a împărțit valoarea de piață a terenului evaluat la perioada pentru care se dorește recuperarea suprafeței, respectiv 25 de ani, apoi s-a împărțit la 12 luni pentru a determina valoarea prețului suprafeței lunare. Ulterior a fost determinată și valoarea prețului suprafeței pentru situațiile "lei/mp/an" și "lei/mp/lună" -, potrivit calculelor detaliate mai jos.

### Preț suprafață, minim propus

| <u>Indicatori</u>                   | <u>Valori</u> | <u>Detalii de calcul</u>                                                                      |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valoare de piață teren (lei)        | 12.900        | Conform raport de evaluare, stabilită prin metoda reziduală                                   |
| Suprafață teren (mp)                | 300           | Din actele de proprietate                                                                     |
| Perioadă recuperare suprafață (ani) | 25            | Potrivit reglementărilor legale în vigoare                                                    |
| Preț suprafață (lei/an)             | 516           | Valoarea de piață a terenului a fost împărțită la perioada dreptului de suprafață (12.900/25) |
| Preț suprafață (lei/lună)           | 43            | Prețul suprafeței pe un an a fost împărțită la 12 luni (516/12)                               |
| Preț suprafață (lei/an/mp)          | 1,72          | Prețul suprafeței pe un an a fost împărțită la suprafața terenului (516/300)                  |
| Preț suprafață (lei/lună/mp)        | 0,14          | Prețul suprafeței pe o lună a fost împărțită la suprafața terenului (43/300)                  |

Notă: valorile nu includ TVA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

