

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 352**

**din 30.06.2022**

**Privind:** Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 286,00 mp, situat în Brăila, str. Tecuci nr. 47A, NCP 72942, în favoarea , teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 13043/29.04.2022;

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;

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. 163;

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;

**HOTARASTE :**

**Art.1** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 286,00 mp, situat în Brăila, str. Tecuci nr. 47A, NCP 72942, în favoarea , teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestuia.

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

**Art.3** Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **8,24 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 suprafață 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** Beneficiarul dreptului de suprafață are 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 suprafață.

**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, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

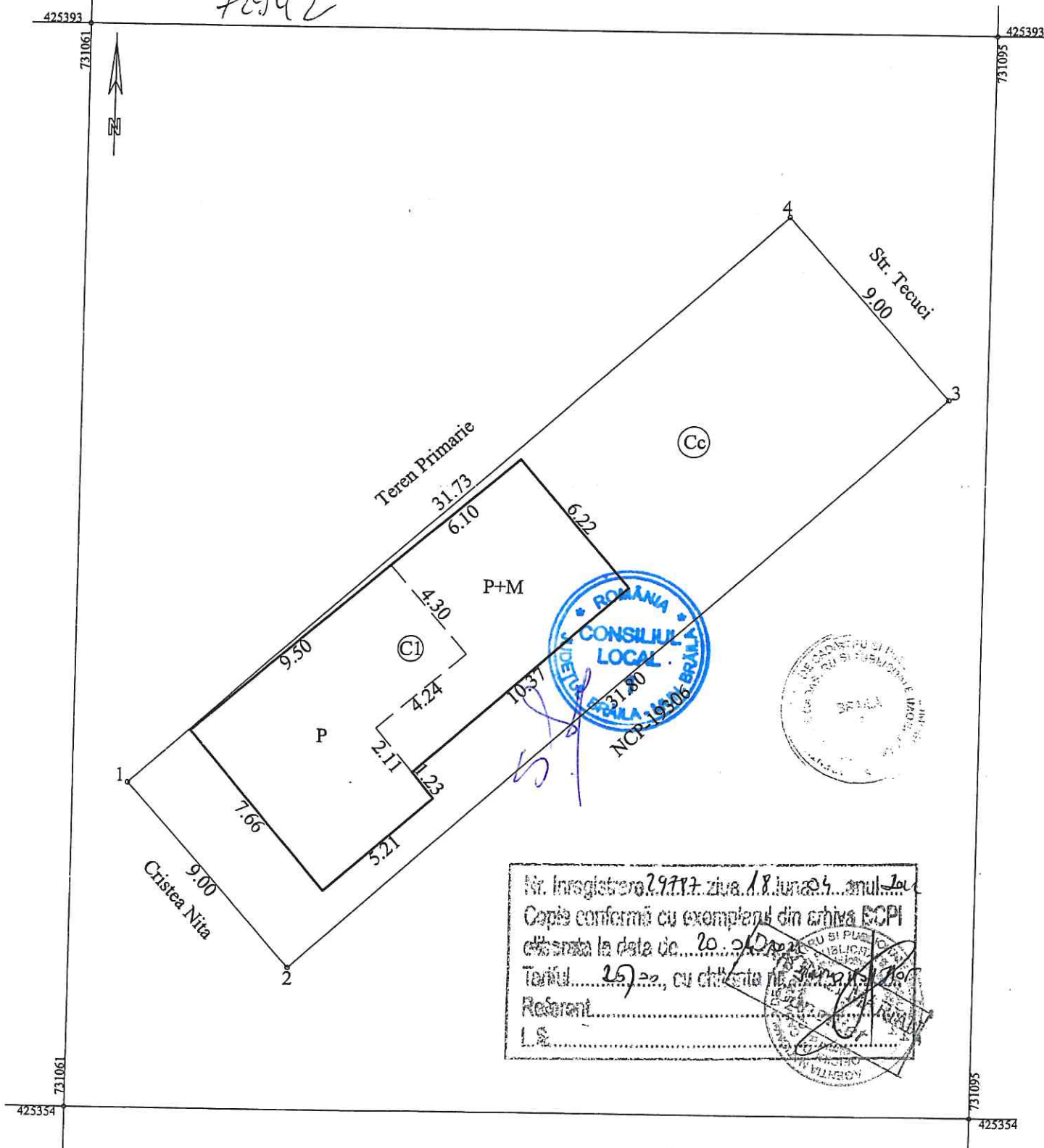
ANEXA 1  
LA FIȘA NR. 352 din  
30.06.2022

20115/ 21. MAR. 2018

| Nr. cadastral | Suprafata masurata<br>a imobilului (mp) | Adresa imobilului                             |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 18929         | 286                                     | Intravilan, mun. Braila, str. Tecuci, nr. 47A |

| Nr. Cartea Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
|---------------------|------------------------------------------|
| 72942               | BRAILA                                   |

72942





*ANEVAR 2  
LA HELH NR. 352/30.06.2022*

# *RAPORT DE EVALUARE*

*Teren in suprafata totala de 286 mp situat in Braila, strada Tecuci nr 47A, cart Chercea, jud Braila*



**Solicitant:**

**Proprietar:** Primaria Municipiul Braila

**Beneficiar:** Primaria Municipiul Braila , Pascal Ruben Corneliu

**Evaluator** ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar : Gabriela Oprisan

27.04.2022



Subsemnata Oprisan Gabriela, evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si mobiliare, am fost solicitata de catre dl Pascal Ruben Corneliu, sa efectuez raportul de evaluare privind estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare reprezentata de teren in suprafata de 286 mp, situat in loc Braila , strada Tecuci nr 47A, cart Chercea, teren in proprietatea Municipiului Braila.

**Obiectul evaluarii :** Teren in suprafata totala de 286 mp- proprietatea Mun Braila, teren categoria curti-constructii, situat in loc. Braila, strada Tecuci nr 47A, cart Chercea, jud Braila, inscris in CF 72942, avand nr cadastral 72942.

**Scopul evaluării** - estimarea valorii de piata a proprietatii reprezentata de teren in suprafata de 286 mp, situat in loc Braila , loc. Braila, strada Tecuci nr 47A, cart Chercea, jud Braila, teren in proprietatea Municipiului Braila, in vederea acordarii dreptului de superficie / estimarea pretului de superficie .

**Solicitant:**

**Proprietar:** Primaria Municipiul Braila

**Beneficiar:** Primaria Municipiul Braila , Pascal Ruben Corneliu

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 286 mp, apartinand Municipiului Braila\_ Domeniul privat, amplasat in loc. Braila, strada Tecuci nr 47A, cart Chercea jud Braila, inscris in CF 72942/Mun. Braila, avand nr cadastral 72942 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie/ estimarea pretului de superficie la data de 27.04.2022 este :

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Valoarea de piata a terenului (lei/mp)           | 185.91  |
| Suprafata teren apartinand Mun Braila ( mp )     | 286     |
|                                                  |         |
| Valoare teren (lei)                              | 53,170  |
|                                                  |         |
|                                                  |         |
| Superficie - Redevanta ANUALA (lei /mp)          | 8.24    |
| Superficie - Redevanta ANUALA pt total suprafata | 2355.43 |

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Superficie - Redevanta LUNARA (lei/mp/luna)                 | 0.69   |
| Superficie - Redevanta LUNARA pt total suprafata (lei/luna) | 196.29 |

### **Certificarea evaluatorului**

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

*De asemenea, certific ca 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 proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.*

*În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare 2020, 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.*

*Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;*

*Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal de către evaluator*

## **PARTEA I**

### **PREMISELE EVALUARII**

#### **1.1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

*La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.*

*Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele*



decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Având în vedere scopul precizat în cadrul prezentului raport a fost estimată valoarea de piață a terenului în vederea stabilirii concesiunii



Toata documentatia pusa la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecta dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.

Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

### **Clauze limitative**

In conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus in intregime sau partial in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau menționat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de suprafata si nu poate fi utilizata in alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul considera ca afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte, neavand nici un interes actual sau de perspectiva fata de bunurile ce fac obiectul lucrarii si certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate in acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fara TVA.

## **1.2. Drepturi de proprietate evaluate**

*Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila, conform extrasului de CF 72942/Braila, Hotarare nr 264/30.09.2008 emisa de CLM Braila.*

*Evaluarea a fost facuta considerand ca proprietatea imobiliara este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea ca toate drepturile de proprietate au fost si pot fi transferate integral.*

## **1.3. Data inspectiei si data estimarii valorii**

- *Data de referinta a evaluarii este : 27.04.2022*
- *Data inspectiei: 27.04.2022*
- *Data raportului: 27.04.2022*
- *Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,9457 lei/euro*

## **1.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.**

*In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR.*

*Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.*

*Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.*

*Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb in contextul general al pieței.*

*Evaluarile bazate pe piata utilizeaza in mod normal una sau mai multe abordari in evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizand informatii derivate din piata. Acest principiu arata ca o persoana prudenta nu va plati pentru un bun sau serviciu mai mult decat costul de achizitie pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, in absenta factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde sa reflecte valoarea de piata.*

*In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definitia valorii de piata este urmatoarea :  
« 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 »*

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

*Valoarea justa este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie între doua parti interesate aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv*

*Concesiunea (din latină concessio sau franceză concession) este o convenție juridică încheiată între stat și o persoană privată (fizică sau juridică), prin care aceasta din urmă dobândește dreptul de a exploata pentru o perioadă determinată anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul obligației de plată periodică a unei redevențe.*

*Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe*

*Redevența este un termen care desemnează o obligație financiară pe care o companie sau o persoană o are de plătit la intervale regulate. Această obligație se naște din uzul unei proprietăți și recompensează proprietarul de drept*

*Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata sunt:*

- ✓ Costul de inlocuire net*
- ✓ Comparatia vanzarilor*
- ✓ Capitalizare veniturilor*

*Cadrul legal care a stat la baza efectuării raportului de expertiza este :  
Standarde generale*

*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*

*SEV 105 – Abordari si metode de evaluare*

*Standarde pentru active*

*SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);*

*GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*

*Standarde pentru utilizări specifice*

*SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare (IVS 310);*

*Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;*

### **1.5. Riscul evaluarii**

*Riscul evaluarii este dat de:*

- *volatilitatea pietei proprietatilor imobiliare, in sensul ca intr-un timp relativ scurt se pot modifica datele si conditiile in care s-a efectuat aceasta evaluare, ceea ce ar implica o reevaluare a bunului imobil*
- *conditiile de exploatare a bunului imobil si evenimentele ce pot sa apara ulterior inspectiei, care sa modifice valoarea estimata*

*In conditii normale si similare cu cele existente pe piata la data efectuarii studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :*

- ✓ *Proprietatea exista*
- ✓ *Conditiiile pietii nu s-au modificat*
- ✓ *Starea proprietatii nu a suferit schimbari importante datorita exploatarii, intretinerii sau altor evenimente neprevazute*

### **1.6. Moneda raportului**

*Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si euro. Valorile nu includ TVA*

### **1.7 Sursele de informatii utilizate**

*Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:*

- documentelor prezentate de solicitant
- situația juridică a proprietății imobiliare
- informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- informații privind piața specifică a bunului imobiliar
- site-uri de specialitate

*Informațiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.*

### **1.8. 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.*

*Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară*

### **1.9. 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 neincadrarea în acestea din urmă, impune actualizarea lucrării.*

## **PARTEA II**

### **PREZENTAREA DATELOR**

#### **2.1. Identificarea bunurilor imobile evaluate**

*Proprietate imobiliara situata in loc. Braila, strada Tecuci nr 47A, loc Braila ,jud Braila, compusa din teren in suprafata de 286 mp . Terenul este categoria curti -constructii, cu forma dreptunghiulara si plana, ingradit la strada cu gard tabla cutata, utilitati apa-canal, energie electrica*

#### **2.2. Descrierea amplasamentului**

*Bunul imobil supus evaluarii este situat in zona 4 a localitatii , o zona mixta - rezidential / industrial, zona in curs de dezvoltare*

*Pe strada pe care este amplasata proprietatea sunt preponderent constructii cu destinatie rezidentiala regim de inaltime P si P+1. Strada este asfaltata, cu cate o banda pe sens.*

*Utilitati existente in zona : apa-canal, en. el., gaze*





*Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele de pietelor eficiente:*

- este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor;*
- este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale;*
- informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei – nu este prevazuta o schimbare a datelor pietei in viitorul apropiat pentru cazul studiat;*
- fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;*
- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu un grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat;*

*Pentru delimitarea pietii imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoorii factori:*

- tipul proprietatii;*
- caracteristicile proprietatii;*
- aria proprietatii;*
- proprietati echivalente disponibile;*
- proprietati compatibile;*

*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, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile care caracterizează piața după o perioadă de prognoză.*

*Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.*

*Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.*

## **PARTEA IV**

### **METODE DE EVALUARE**

*Baza evaluarii realizate in prezentul raport de evaluare este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.*

*In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, in vederea determinarii valorii de piata pentru proprietati imobiliare, pot fi adecvate trei abordari de evaluare:*

- *Abordarea prin comparatia de piata;*
- *Abordarea prin capitalizarea venitului;*
- *Abordarea prin metoda cost.*

*Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR*

*Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.*

#### **4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

*Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatiselectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.*

*Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

*In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.*

*Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.Ea trebuie sa fie:*

- *permisibila legal*



- *posibila fizic*
- *fezabila financiar*
- *maxim productive*

*Cea mai bună utilizare poate fi definită ca " utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".*

*Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea rezidentiala*

*Pentru imobilele analizate nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.*

#### **4.2. Abordarea prin metoda comparatiei**

*Metoda comparației de piata utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.*

*Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.*

*Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice*

*Pentru proprietatea imobiliara in cauza aceasta abordare este adecvata*

#### **4.3. Abordarea prin metoda costului**

*Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.*



Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Pentru proprietatea imobiliara aceasta abordare nu este adecvata

#### **4.4. Abordarea prin metoda capitalizarii venitului**

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleaca de la premiza ca proprietarul (la data evaluarii) poate inchiria proprietatea la pretul pietei.

Metoda capitalizarii veniturilor este o metoda de randament in evaluare, prin care se transforma castigul estimat pentru un singur an intr-o estimare a valorii proprietatii. Transformarea se realizeaza intr-o sigura etapa, fie divizand venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicand venitul respectiv cu un factor corespunzator. Folosirea capitalizarii veniturilor in evaluarea proprietatilor imobiliare reprezinta o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea imobilului prin inchiriere.

Pentru proprietatea imobiliara evaluata nu sunt date suficiente pe piata chiriilor, ca urmare aceasta metoda nu a fost utilizata.

## **PARTEA V**

### **DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**

Imobil reprezentand teren situat in localitatea Braila, Strada Tecuci nr 47 A, cart Chercea, jud Braila, proprietar Municipiul Braila, conform extras carte funciara 72942

- ✓ Teren categoria intravilan curti constructii S = 286 mp real masurati , forma dreptunghiulara si plana, deschidere la strada 9 ml, utilitati – apa-canal, energie electrica, teren ingradit la strada cu gard tabla
- Pe teren este amplasata o constructie reprezentand locuinta P+M partial cu o suprafata desfasurata de 152 mp, care nu face obiectul evaluarii.

✓ Evaluare teren

| Nr. Crt.                              | Element de comparatie                  | SUBIECT                                                                                                                                                                                                                                                             | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Ajustari specifice tranzactiei</b> |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |               |               |
| 1                                     | Pret tranzactie/oferta [eur]           |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24,000        | 15,500        | 18,000        |
|                                       | Suprafata [mp]                         | 286.00                                                                                                                                                                                                                                                              | 288           | 200           | 237           |
|                                       | Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp] |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 83.33         | 77.50         | 75.95         |
|                                       | Tip tranzactie                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     | Oferta        | Oferta        | Oferta        |
|                                       | Ajustare pentru negociere [%]          |                                                                                                                                                                                                                                                                     | -10%          | -10%          | -10%          |
|                                       | Valoare ajustare [eur]                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     | -8.33         | -7.75         | -7.59         |
|                                       | Justificare ajustare                   | Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -10% si -15%. |               |               |               |
|                                       | Valoare ajustata [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 75.00         | 69.75         | 68.35         |
| 2                                     | Drept de proprietate transmis          | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                              | Deplin        | Deplin        | Deplin        |
|                                       | Ajustare [%]                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                       | Valoare ajustare [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0             | 0             | 0             |
|                                       | Valoare ajustata [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 75.00         | 69.75         | 68.35         |
|                                       | Justificare ajustare                   | Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.                                                                                                                                                                     |               |               |               |
| 3                                     | Conditii de finantare                  | La piata                                                                                                                                                                                                                                                            | La piata      | La piata      | La piata      |
|                                       | Ajustare [%]                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                       | Valoare ajustare [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.0           | 0.0           | 0.0           |
|                                       | Valoare ajustata [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 75.00         | 69.75         | 68.35         |
|                                       | Justificare ajustare                   | Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                    |               |               |               |
| 4                                     | Conditii de vanzare                    | Independent                                                                                                                                                                                                                                                         | Independent   | Independent   | Independent   |
|                                       | Ajustare [%]                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                       | Valoare ajustare [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.0           | 0.0           | 0.0           |
|                                       | Valoare ajustata [eur/mp]              |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 75.00         | 69.75         | 68.35         |
|                                       | Justificare ajustare                   | Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                             |               |               |               |



|                                 |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                    |                                    |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 5                               | Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (cheltuielile de demolare / reconstructie) | nu este cazul                                                                                                                                                                                            | nu este cazul                      | nu este cazul                      | nu este cazul                      |
|                                 | Ajustare [%]                                                                          |                                                                                                                                                                                                          | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                 | Valoare ajustare [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               |
|                                 | Valoare ajustata [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 75.00                              | 69.75                              | 68.35                              |
|                                 | Justificare ajustare                                                                  | nu este cazul                                                                                                                                                                                            |                                    |                                    |                                    |
| 6                               | Conditii de piata                                                                     | aprilie 2022                                                                                                                                                                                             | similar                            | similar                            | similar                            |
|                                 | Ajustare [%]                                                                          |                                                                                                                                                                                                          | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                 | Valoare ajustare [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 0.0                                | 0.0                                | 0.0                                |
|                                 | Valoare ajustata [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 75.00                              | 69.75                              | 68.35                              |
|                                 | Justificare ajustare                                                                  | Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                               |                                    |                                    |                                    |
| Ajustari specifice proprietatii |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                    |                                    |
| 7                               | Localizare                                                                            | str Tecuci, cart Chercea                                                                                                                                                                                 | zona 2 Cocosi cart Chercea         | str Magaziilor, cart Chercea       | str Fanariei, cart Chercea         |
|                                 | Ajustare [%]                                                                          |                                                                                                                                                                                                          | -15%                               | 0%                                 | -5%                                |
|                                 | Valoare ajustare [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | -11.3                              | 0.00                               | -3.42                              |
|                                 | Valoare ajustata [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 63.8                               | 69.8                               | 64.9                               |
|                                 | Justificare ajustare                                                                  | Comparabilele si proprietatea subiect sunt situate in zone de interes diferite. Comparabilele 1 si 3 sunt amplasate mai favorabil                                                                        |                                    |                                    |                                    |
| 8                               | Acces                                                                                 | drum asfaltat                                                                                                                                                                                            | drum asfaltat                      | drum asfaltat                      | drum asfaltat                      |
|                                 | Ajustare [%]                                                                          |                                                                                                                                                                                                          | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                 | Valoare ajustare [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 0.0                                | 0.0                                | 0.0                                |
|                                 | Valoare ajustata [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 63.8                               | 69.8                               | 64.9                               |
|                                 | Justificare ajustare                                                                  | Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                               |                                    |                                    |                                    |
| 9                               | Topografia                                                                            | Plan                                                                                                                                                                                                     | Plan                               | Plan                               | Plan                               |
|                                 | Ajustare [%]                                                                          |                                                                                                                                                                                                          | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                 | Valoare ajustare [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 0.0                                | 0.0                                | 0.0                                |
|                                 | Valoare ajustata [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | 63.8                               | 69.8                               | 64.9                               |
|                                 | Justificare ajustare                                                                  | Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                               |                                    |                                    |                                    |
| 10                              | Utilizare                                                                             | intravilan curti constructii - teren construit                                                                                                                                                           | intravilan curti constructii liber | intravilan curti constructii liber | intravilan curti constructii liber |
|                                 | Ajustare [%]                                                                          |                                                                                                                                                                                                          | -45%                               | -45%                               | -45%                               |
|                                 | Valoare ajustare [eur/mp]                                                             |                                                                                                                                                                                                          | -33.8                              | -31.4                              | -30.8                              |
|                                 | Justificare ajustare                                                                  | Comparabilele au fost ajustate negativ, tinand cont ca acestea sunt terenuri libere, ajustarea reprezentand procentul acceptat de piata pentru nivelul de cost al demolarii/proiectarii unor constructii |                                    |                                    |                                    |
| 11                              | Suprafata                                                                             | 286.00                                                                                                                                                                                                   | 288.00                             | 200.00                             | 237.00                             |

|    |                                      |                                                                                                                       |           |                        |        |
|----|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|--------|
|    | Ajustare [%]                         | 0.00                                                                                                                  | 0.00%     | 5.00%                  | 0.00%  |
|    | Valoare ajustare [eur/mp]            |                                                                                                                       | 0.00      | 3.49                   | 0.00   |
|    | Justificare ajustare                 | Comparabilele au fost ajustate pozitiv, tinand cont ca acestea au suprafete mai mari, sunt mai putin atractive        |           |                        |        |
| 12 | Deschidere (ml)                      | 9 ml                                                                                                                  | 6 ml      | 6 ml                   | 8 ml   |
|    | Ajustare [%]                         |                                                                                                                       | 0.0%      | 0.0%                   | 0.0%   |
|    | Valoare ajustare [eur/mp]            |                                                                                                                       | 0.0       | 0.0                    | 0.0    |
|    | Justificare ajustare                 | Atat proprietatea subiect cat si comparabilele au o deschidere la strada mai micade 12 ml . Nu sunt necesare ajustari |           |                        |        |
| 13 | Utilitati                            | apa-canal, en el,                                                                                                     | la poarta | apa-canal, en el, gaze | apa    |
|    | Ajustare [%]                         |                                                                                                                       | 10.0%     | -5.0%                  | 5.0%   |
|    | Valoare ajustare [eur/mp]            |                                                                                                                       | 7.50      | -3.49                  | 3.42   |
|    | Justificare ajustare                 | Comparabilele au fost ajustat +/- 5% pentru fiecare utilitate in plus sau in minus                                    |           |                        |        |
| 14 | Amplasament                          | median                                                                                                                | median    | median                 | median |
|    | Ajustare [%]                         |                                                                                                                       | 0%        | 0%                     | 0%     |
|    | Valoare ajustare [eur/mp]            |                                                                                                                       | 0.0       | 0.0                    | 0.0    |
|    | Justificare ajustare                 | Nu sunt necesare ajustari.                                                                                            |           |                        |        |
|    | Ajustare NETA                        |                                                                                                                       | -37.5     | -31.4                  | -30.8  |
|    | Ajustare NETA [%]                    |                                                                                                                       | -50%      | -45%                   | -45%   |
|    | Ajustare BRUTA                       |                                                                                                                       | 52.5      | 38.4                   | 37.6   |
|    | Ajustare BRUTA [%]                   |                                                                                                                       | 70%       | 55%                    | 55%    |
|    | Valoare ajustata [eur/mp]            |                                                                                                                       | 37.50     | 38.36                  | 37.59  |
|    | Valoare unitara adoptata [eur/mp]    | 37.59                                                                                                                 |           |                        |        |
|    | Valoare unitara adoptata [lei/mp]    | 185.91                                                                                                                |           |                        |        |
|    |                                      |                                                                                                                       |           | euro                   | lei    |
|    | Valoare teren [mp]                   |                                                                                                                       |           | 10,751                 | 53,170 |
|    | Comparabila 1 cele mai mici ajustari |                                                                                                                       |           |                        |        |
|    | 1 EUR=                               | 4.9457                                                                                                                |           |                        |        |

*In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile C3 unde Pret*



corectat/mp = 37.59 eur/mp echivalentul a 185.91 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica. Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul C3, rezulta ca valoarea de piata estimata pentru terenul in suprafata de 286 mp proprietatea Mun Braila Domeniul este de 37.59 euro/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona 4, zona in care se incadreaza si terenul evaluat:

2022- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

**MUNICIPIUL BRAILA**  
**TERENURI**

| Nr.crt                             | Denumirea zonei                                 | Indice de pret<br>Lei/ mp |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| 1.                                 | Zona 0                                          | 750                       |
| 2.                                 | Zona 1                                          | 625                       |
| 3.                                 | Zona 2                                          | 470                       |
| 4.                                 | Zona 3 + Minerva + Cap.Musat                    | 320                       |
| 5.                                 | Zona 4 +<br>Str.Teiului, str.Frasin, cart.SITAS | 150                       |
|                                    |                                                 | 150                       |
| <b>Teren intravilan agricol **</b> |                                                 |                           |
| 6.                                 | Sos.Rm. Sarat                                   | 70                        |
| 7.                                 | Sos. de Centura                                 | 70                        |
| 8.                                 | Sos.Focsani                                     | 70                        |
| 9.                                 | Sos.Baldovinesti                                | 70                        |
| <b>Teren extravilan lei/ha</b>     |                                                 |                           |
| 1.                                 | Extravilan Braila                               | 45.000                    |

**Estimarea redeventei – superficiei**

Conform **prevederilor legale** „ limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i}$$

$$r/s = \text{redeventa-superficia anuala}$$

Pentru estimarea redevenței este necesară determinarea factorului de actualizare.  
 Factorul de actualizare se va determina pe baza cumulării riscurilor astfel:

$$K = R_b + R_i$$

Unde :  $R_b$  = rata de baza fara risc ( Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei pe ultimele 12 luni).

Serii lunare

(% per annum, sfârșitul perioadei)

| Luna     | Dobânda de politică monetară | Facilitatea de creditare | Facilitatea de depozit |
|----------|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| mar.2022 | 3,00                         | 4,00                     | 2,00                   |
| feb.2022 | 2,50                         | 3,50                     | 1,50                   |
| ian.2022 | 2,00                         | 3,00                     | 1,00                   |
| dec.2021 | 1,75                         | 2,50                     | 1,00                   |
| nov.2021 | 1,75                         | 2,50                     | 1,00                   |
| oct.2021 | 1,50                         | 2,00                     | 1,00                   |
| sep.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |
| aug.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |
| iul.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |
| iun.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |
| mai.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |
| apr.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |
| mar.2021 | 1,25                         | 1,75                     | 0,75                   |

$R_i$  = Riscul investiției

Riscul investiției s-a determinat ca suma riscurilor:

| Luna      | Dobanda |
|-----------|---------|
| mart 2022 | 3       |
| febr 2022 | 2.5     |
| ian 2022  | 2       |
| dec 2021  | 1.75    |
| nov 2021  | 1.5     |
| oct 2021  | 1.25    |
| sept 2021 | 1.25    |
| aug 2021  | 1.25    |
| iul 2021  | 1.25    |
| iun 2021  | 1.25    |
| mai 2021  | 1.25    |
| apr 2021  | 1.25    |

|              |              |
|--------------|--------------|
| mart 2021    | 1.25         |
| <b>MEDIA</b> | <b>1.73%</b> |

**Calculul se efectueaza pentru suprafata de 286 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.**  
**Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de supraficie.**

|                                |              |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Risc exterior</b>           | <b>0.70%</b> |              |
| conditii economice             | 0.50%        |              |
| management                     | 0.20%        |              |
| <b>Risc interior</b>           | <b>1.00%</b> |              |
| localizare                     | 0.40%        |              |
| dimensiune/calitatea spatiului | 0.60%        |              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>1.70%</b> | <b>3.43%</b> |
| $K = 1.73 \% + 1.7\% = 3.43\%$ | 22.57        |              |
|                                | 185.91       | teren lei/mp |

**Pentru determinarea chiriei anuale utilizam formula:**

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Valoarea de piata a terenului (lei/mp)</b>           | <b>185.91</b>  |
| <b>Suprafata teren apartinand Mun Braila ( mp )</b>     | <b>286</b>     |
| <b>Valoare teren (lei)</b>                              | <b>53,170</b>  |
|                                                         |                |
| <b>Supraficie - Redeventa ANUALA (lei /mp)</b>          | <b>8.24</b>    |
| <b>Supraficie - Redeventa ANUALA pt total suprafata</b> | <b>2355.43</b> |

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Supraficie - Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)</b>                 | <b>0.69</b>   |
| <b>Supraficie - Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)</b> | <b>196.29</b> |



## **Partea VI**

### **REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI**

*In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:*

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata

*Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.*

*Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.*

*In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 286 mp, apartinand Municipiului Braila\_ Domeniul privat, amplasat in Braila, strada Tecuci nr 47A, jud Braila, inscris in CF 72942/Mun. Braila, avand nr cadastral 72942 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie/ estimarea pretului de superficie , este de 53.170 lei la data de 27.04.2022.*

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Valoarea de piata a terenului (lei/mp)           | 185.91  |
| Suprafata teren apartinand Mun Braila ( mp )     | 286     |
| Valoare teren (lei)                              | 53,170  |
| Superficie - Redevanta ANUALA (lei /mp)          | 8.24    |
| Superficie - Redevanta ANUALA pt total suprafata | 2355.43 |

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Superficie - Redevanta LUNARA (lei/mp/luna)                 | 0.69   |
| Superficie - Redevanta LUNARA pt total suprafata (lei/luna) | 196.29 |

Data: 27.04.2022

Expert evaluator EPI, EBM

Expert tehnic judiciar

Gabriela Oprisan

