

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 503

din 08.09.2025

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 56,00 mp, indiviz din suprafața de 256,00 mp, situat în Brăila, str. Căramidari nr. 32, lot 2, NCP 101899, în favoarea [REDACTAT]
[REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 502231/01.09.2025, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 415568/01.07.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 498579/22.08.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 504556/04.09.2025 și nr. 504539/04.09.2025;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 577/17.10.2024, anexa 1.178, poziția nr. 2;

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 56,00 mp, indiviz din suprafața de 256,00 mp, situat în Brăila, str. Căramidari nr. 32, lot 2, NCP 101899, în favoarea solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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 **3,63 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, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață 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 suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Architect 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,

CORNELIA NEACȘU

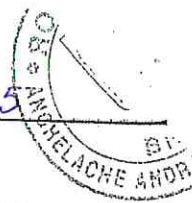


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 503/08.09.2025

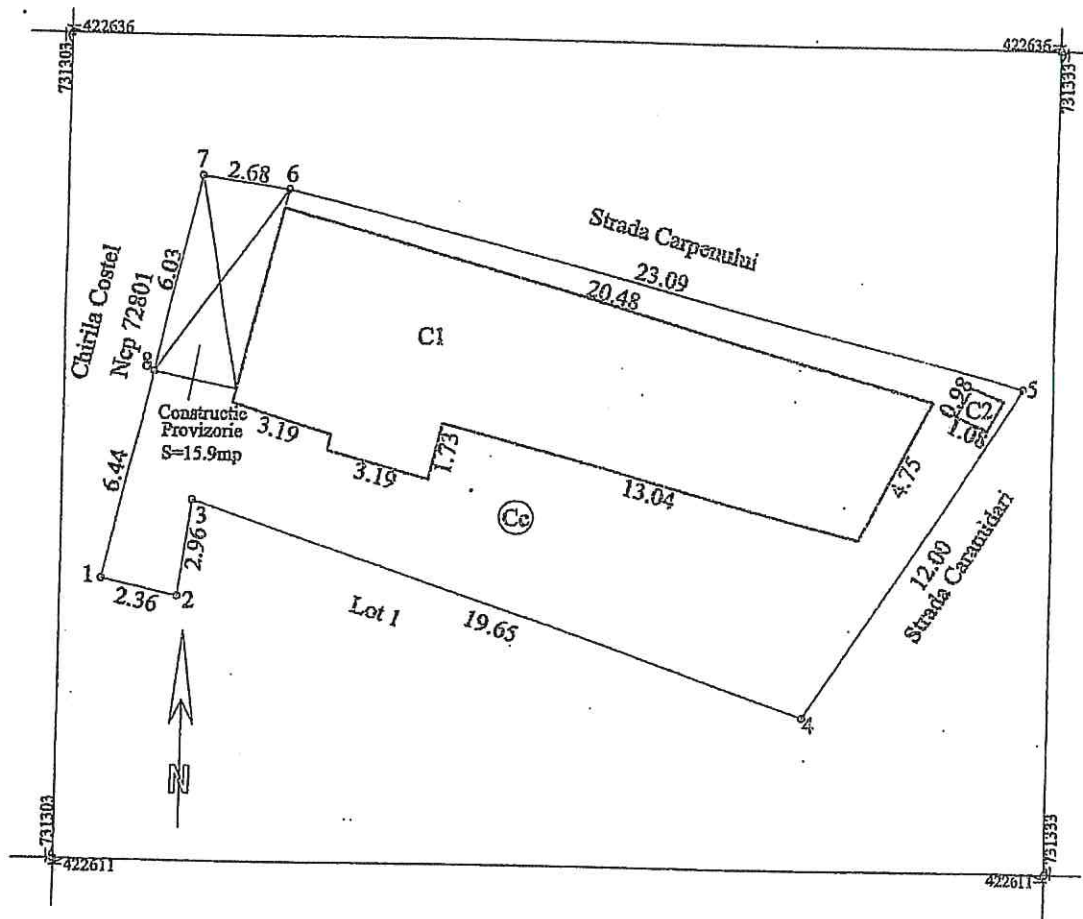


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

6154 din data 30-01-2025

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101899	256	Intravilan, Mun. Braila, str. Caramidari, nr.32 Lot 2
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	256	Imprejmuire gard tabla: 4-5; lemn: 5-6-7; constructii: 7-8-1; nematerializat: 1-2-3-4.
TOTAL		256	Pe teren se afla o constructie provizorie S= 15.9mp.
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1(fost C4)	CL	104.5	Locuinta. Parter. S. desfasurata = 104.5mp.
C2(fost C5)	CA	1.1	Anexa. Parter. S. desfasurata = 1.1mp.
TOTAL		105.6	
Suprafata totala masurata a imobilului = 256mp			
Executant SC IEDIDIA SRL		Inspector	
Confirmarea executiei masurarii terenului si a constructiilor in baza de date cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	
Data: 20.12.2024		Data:	
Stampila BCPI			

ANEXA NR. 2
LA HOLM NR. 503/08.09.2025

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

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria curti constructii situat in Mun. Braila, str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată											
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren		Drept de proprietate teren	Construcții edificate pe teren						
		din acte	real măsurat		nr cad construcție	Destinație	Adresa	Drept prop construcții	Sc sol	Scd	Regim de înălțime
101899	101899	256	256	56 mp indiviz Mn Braila-Domeniul Public	101899-C1	Locuință	Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud. Braila	deplin in favoarea CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	104,5	104,5	P
				200 mp, indiviz- CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	101899-C2	anexe			1,1	1,1	

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de superficie/concesiune cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

CLIENT: [REDACTED]

BENEFICIAR: [REDACTED] Mun. Braila

Data evaluarii: 05.08.2025

Data raportului: 06.05.2025

Data inspectiei : 05.08.2025

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



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

Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: IORGA MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;
Nr. legitimatie 18540; specializarea EPI / EBM

Adresa : Braila, strada Școlilor, nr.1

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care mi-au fost puse la dispoziție și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe parti implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus că informațiile prezentate de aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și, nepartinătoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

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

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

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

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

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

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Municipiului Braila, [REDACTED]

Obiectul evaluării: Teren in suprafata de 256 mp conform act, respectiv 256 mp real masurat, categoria curti-constructii situat in Braila, Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud Braila, in scris in CF 101899/Mun. Braila, avand nr. cadastral 101899 apartind in indiviziune Municipiului Braila, Domeniul privat si [REDACTED]

Pe teren au fost identificate 2 constructii inscrise in Cartea Funciara nr. 101899, sub nr cad 101899 -C1 si 101899-C2 care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra constructiilor este detinut in mod exclusiv de [REDACTED]

Centralizator proprietate imobiliara evaluata											
Nr. cad	Nr. CF	Suprafata teren		Drept de proprietate teren	Constructii edificate pe teren						
		din acte	real masurat		nr cad constructie	Destinatie	Adresa	Drept prop constructii	Sc sol	Scd	Regin de inaltime
101899	101899	256	256	56 mp indiviz Mo Braila-Domeniul Public	101899-C1	Locuinta	Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud. Braila	deplin in favoarea CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	104,5	104,5	P
				200 mp, indiviz - CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	101899-C2	anexe			1,1	1,1	

Scopul evaluării a constat în estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de concesiune/superficie si estimarea redeventei-concesiunii

Conform prevederilor legale „**limita minima a pretului concesiunii se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzae al terenului in conditiile de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente, daca este cazul**”
Recuperarea se va face in 25 de ani

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.* (2) *Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul unui act juridic, precum si prin uzucapiune sau prin alt mod prevazut de lege. Dispozitiile in materie de carte funciara ramân aplicabile.*”

Data evaluării: 05.08.2025

La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **5.0749 lei/euro.**

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile si documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport.

Au fost consultate ofertele agentilor imobiliare, publicatiile de specialitate privind piata terenurilor, etc.

De asemenea, consultantul a utilizat informatii existente in arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluarii - metode de evaluare.

In functie de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordari pentru determinarea valorii, abordari larg acceptate de institutiile financiare, instante de judecata, companii, etc. si recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparatia vanzarilor;
- abordarea prin venit.

Desi Standardele recomanda ca toate aceste abordari ale valorii sa fie luate in considerare, evaluatorul apreciaza ca **pentru evaluarea proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvata abordarea prin comparatia vanzarilor.**

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 56 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_Domeniul privat, amplasat in Braila, Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud Braila, inscris in CF 101899/Mun. Braila, avand nr cadastral 101899 evaluat in vederea constituirii unui drept de /concesiune/ superficiei este de 5.082 lei echivalentul a 1.001 euro la data de 05.08.2025.

curs BNR la 05.08.2025	lei/euro	5.0749
Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	90.76 lei/m ²	
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)- pt concesiune	56 m ²	
Valoare teren (lei)	5,082 lei	
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE		
Superficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.63 lei/m ²	
Superficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	203 lei/an	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.30 lei/m²/luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	17 lei/luna

Ipoteze

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant si reprezentantul beneficiarului.

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv extrasul de CF.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat constructiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Ipoteze speciale

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau in declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de suprafacie/concesiune și nu poate fi utilizată în 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 consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

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

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate în LEI și EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în doua exemplare originale, unul fiind destinat beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Iorga Mihaela
Expert evaluator, membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren in suprafata de 256 mp conform act, respectiv 256 mp real masurat, categoria curti-constructii situat in Braila, Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud Braila, inscris in CF 101899/Mun. Braila, avand nr. cadastral 101899 apartind in indiviziune Municipului Braila, Domeniul privat si

Pe teren au fost identificate 2 constructii inscrise in Cartea Funciara nr. 101899, sub nr cad 101899 -C1 si 101899-C2 care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra constructiilor este detinut in mod exclusiv de CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN.

Centralizator proprietate imobiliară evaluată											
Nr. cad	Nr. CF	Suprafață teren		Drept de proprietate teren	Construcții edificate pe teren						
		din acte	real masurat		nr cad constructie	Destinație	Adresa	Drept prop constructii	Se sol	Sed	Regim de înălțime
101899	101899	256	256	56 mp indiviz Mun Braila- Domeniul Public	101899-C1	Locuință	Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud. Braila	deplin in favoarea CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	104,5	104,5	P
				200 mp, indiviz - CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	101899-C2	anexe			1,1	1,1	

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietate indiviza a Mun Braila si a astfel: 56 mp teren in cota indiviza apartin Mun Braila- Domeniu privat si suprafata de 200 mp apartine in cota indiviza

1.3. Scopul evaluării. Clientul si utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizeaza pentru stabilirea **valorii de piata** a proprietatii mai sus amintite in vederea **constituirii unui drept de concesiune/superficie cu titlu oneros**, **stabilirea redeventei in lei/mp/luna si lei/mp/an** ce va asigura recuperarea valorii terenului in 25 de ani.

Client:

Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2025. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 05.08.2025.

Data raportului este 06.08.2025.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in prezenta solicitantului raportului, [REDACTED]

1.6. Bazele evaluarii . Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2022:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:

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

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluarii, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 si SEV 105.

- Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Studiul de evaluare a avut în vedere standardele din domeniul evaluării și standardele internaționale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justă (de piață) care se definește în continuare conform standarde.

„ Valoarea de piață a proprietății imobiliare reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri “.

- Valoarea justă este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți interesate aflate în cunoștința de cauză într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele în vigoare.

- Valoarea de piață pentru utilizarea existentă

„ Valoarea de piață pentru utilizarea existentă reprezintă suma estimată pentru care o ciadire ar putea fi schimbată, la data evaluării, pe baza ipotezii de continuare a utilizării actuale, dar presupunând ca imobilul este liber/neocupat, între un cumparator hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere “.

Proprietate imobiliară : Terenul fizic și toate bunurile care în mod natural fac corp comun cu acesta, precum și acele componente care sunt atașate terenului de către oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în RON și EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 05.08.2025 de 5.0749 RON / EURO.

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului și construcțiilor;

- ⇒ Extras CF 101899 /Mun Braila
- ⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;
- ⇒ Informații privind piața specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:
- ⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- ⇒ baza de date a evaluatorului
- ⇒ informații existente pe:
 - site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,
 - Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.
- ⇒ Standardele de evaluare – SEV 2022 precum si a ghidurilor ANEVAR 2022;
- ⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitanti, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza 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. Daca 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 specifica bunurilor evaluate 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 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

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 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.

Ipoteze speciale- nu sunt

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

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

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit, chiar dacă pe teren se afla edificate construcțiile cu destinația locuința, cu suprafața de 104,5 mp, și anexe în sup. de 1,1 mp.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Teren în suprafața de 256 mp conform act, respectiv 256 mp real măsurat, categoria curți-construcții situat în Braila, Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud Braila, înscris în CF 101899/Mun. Braila, având nr. cadastral 101899 aparținând în diviziune Municipiului Braila, Domeniul privat și [REDACTAT]

Pe teren au fost identificate 2 construcții înscrise în Cartea Funciara nr. 101899, sub nr cad 101899 -C1 și 101899-C2 care NU fac obiectul evaluării. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut în mod exclusiv de [REDACTAT]

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

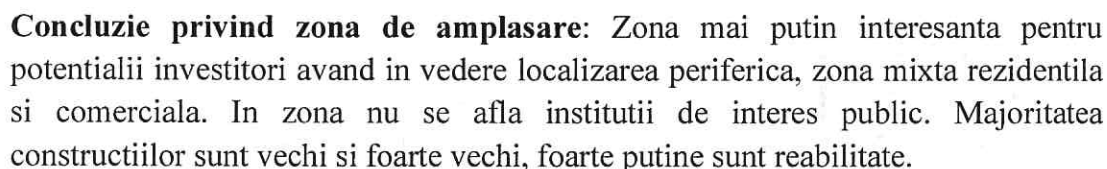
Centralizator proprietate imobiliară evaluată											
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren		Drept de proprietate teren	Construcții edificate pe teren						
		din acte	real măsurat		nr cad construcție	Destinație	Adresa	Drept prop construcții	Sc sol	Scd	Regim de înălțime
101899	101899	256	256	56 mp indiviz Mn Braila-Domeniul Public	101899-C1	Locuință	Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud. Braila	deplin in favoarea CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	104,5	104,5	P
				200 mp, indiviz - CHIRAC ION SI CHIRAC CARMEN	101899-C2	anexe			1,1	1,1	

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul, este zona periferica a Mun. Braila, pe str. Caramidari nr. 32, lot 2.

Identificare google maps





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

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care

interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelate pieti. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosintei acestora nu implica și transportul efectiv al bunului, iar fiecare cladire vanduta sau cumparata este diferita de celelalte prin pozitionare, alcatuire, infrastructura aferenta etc.

In ceea ce priveste zona analizata in care se afla proprietatea subiect, respectiv zona periferica a loc Braila, factorii care influenteaza in mod negativ cererea in aceasta zona sunt reprezentati de:

- Distanta fata de zonele de interes
- Vecinatati atipice;

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

2.3.1. Analiza pietei specifice. Analiza cererii si a ofertei

Imobilul evaluat este teren intravilan situat in zona periferica din Braila.

Aria pietei este una urbana, si apartine unei zone de tip rezidential.

Valorile de piata a terenurilor similare inregistreaza o usoara crestere in zona analizata, crestere datorata in principal reabilitarii strazilor.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- reduca pe de o parte din cauza politicii monetare a bancii centrale, a politicii de risc a bancilor in acordarea creditelor, lipsei de lichiditati si pe de alta parte cererea este reduca datorita restrictiilor legale de construire avand in vedere localizarea in centrul istoric al Brailei;

Caracteristici oferta:

- oferta de terenuri libere in zona analizata este medie.

In zona sunt totusi proprietati imobiliare oferite la vanzare (teren + constructii) la preturi reduse de tranzactionare. Multitudinea de astfel de oferte regasite de timp indelungat in piata atesta faptul ca cererea de astfel de proprietati este reduca.

De asemenea, zona in care se afla amplasat si subiectul evaluat se caracterizeaza in principal prin constructii rezidentiale unifamiliale care dateaza din perioada interbelica, marea majoritate a acestora fiind in stare avansata de degradare. Zona care se adreseaza in principal populatiei cu venituri modeste.

In ceea ce priveste cotația terenurilor situate in aceasta zona a orasului, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata la 43-65 euro/mp.

Ca si o concluzie a celor expuse anterior: cererea mai mica decat oferta piata a cumparatorului.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor, implicit metodele asociate cu aceste abordari.

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.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1. Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principii

anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipostazele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustine ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

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

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan curti constructii**, care respecta criteriile CMBU:

- › **Permisibilitate legala:** conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in zona periferica a orasului Braila, jud. Braila, conform vecinatatilor construite in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.
- › **Fizic posibila:** vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului;
- › **Fezabila financiar si maxima productiva:** pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

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

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria curti constructii - rezidentiale.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual, cea ca amplasament cu destinatia curti constructii - rezidential.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:
 - metoda comparatiei directe de piata
 - metoda proportiei (alocarii);
 - metoda extractiei;
 - metoda parcelarii;
 - metoda reziduala;
 - metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietati similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietatii subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietatile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietati similare și comparând apoi aceste proprietati cu cea în evaluare.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietati competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietati și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 4 proprietati comparabile.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietati și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în

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

drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile , amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, etc.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta minima de terenuri pentru vanzare , informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vanzatori si de la agentile imobiliare.

In cazul terenului subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a 4 comparabile a caror caracteristici principale sunt prezentate in Anexa 2, astfel:

Fişa de colectare a informaţiilor de piaţă						
Elemente de comparaţie		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafaţă (mp)		256 m²	452 m²	300 m²	452 m²	500 m²
Preţ de ofertă(euro/mp)			53,00 €/m²	43,00 €/m²	53,00 €/m²	65,00 €/m²
Marja de negociere(euro/proprietate)			10%	10%	10%	10%
Pret oferta-marja de negociere(euro/proprietate)			47,70	38,70	47,70	58,50
Localizare		Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud. Braila	Zona cart 1 Mai. Lacu Dulce	str Cantonului, zona Chercea	str Decebal Apollo	Str Minerva cu Rm Sarat
Zona in cadrul localitatii		Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3
Destinaţie		intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Situatia actuala		teren construit	teren liber	construit	teren liber	teren liber
Topografie/relief		plan	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	apa, en el	pe prop	similar	la limita prop	similar	similar
Forma in plan		regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Deschidere		12	8	12	8,00	25,00
Raportul laturilor		0,56	0,14	0,48	0,14	1,25
Acces		drum de acces asfaltat	similar	similar	similar	similar
Influenta coltului		nu	nu	nu	nu	nu
Adresa site anunt			https://lajumate.ro/8-terenuri-zona-chercea-suprafete-intre-237-si-10000-mp-14152664.html	https://lajumate.ro/teren-intravilan-chercea-13767394.html	https://lajumate.ro/teren-intravilan-14218267.html	https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-braila-braila-5159696

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Grila datelor de piaţă - analiza comparativă					
Teren intravilan curti constructii, loc Braila, str Arad, nr.33, jud Braila					
Elemente de comparaţie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preţ de ofertă (€/mp)	-	53,00	43,00	53,00	65,00
Marjă de negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%

IORGA MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM

SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1

telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Preț estimat de vânzare (€/mp)		47,69 €/m²	38,69 €/m²	47,69 €/m²	58,49 €/m²
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	superficie	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Ajustare (€)		-24	-19	-24	-29
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	23,85 €/m²	29,25 €/m²
Explicatii ajustari	Comparabilele au fost ajustate negativ cu 50%, acestea avand drept de proprietate absolut, versus proprietatea subiect care are teren in concesiune				
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	23,85 €/m²	29,25 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	23,85 €/m²	29,25 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	23,85 €/m²	29,25 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	23,85 €/m²	29,25 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud. Braila	Zona cart 1 Mai, Lacu Dulce	str Cantonului, zona Chercea	str Decebal Apollo	Str Minerva cu Rm Sarat
	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3	Zona 3
		similar	similar	superior	superior,zona vile
Ajustare (%)		0%	0%	-20%	-20%
Ajustare (€)		0,00	0,00	-4,77	-5,85
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²

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

Explicatii ajustari	Pt C3 care se afla in imediata apropiere a Sos Rm Sarat, deci zona mai bine dezvoltata dpdv al infrastructurii a fost necesara o ajustare negativa de 10%. Similar pt C4 care se afla in apropierea cartierului de vile Minerva, pt care s-a aplicat o ajustare de 20%				
Suprafata amplasament (mp)	256,00	452,00	300,00	300,00	500,00
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari. Din analiza de date secundare rezulta piata nu recunoaste o diferenta semnificativa de pret pentru loturile cuprinse intre 150-500 mp				
Utilități disponibile	apa, en el	similar	la limita prop	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,000	0,000	0,000	0,000
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Acces	public	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Deschidere (ml)	12	8	12	8	25
Raportul laturilor	0,56	0,14	0,48	0,48	0,34
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Forma în plan/topografie	neregulată/plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²
Utilizare (CMBU)	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		23,85 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	23,40 €/m²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Situatia actuala	teren construit	teren liber	construit	construit	teren liber
Ajustare (%)		-25%	0%	0%	-25%
Ajustare (€)		-6	0	0	-6
Preț ajustat (€)		17,88 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	17,55 €/m²
Explicatii ajustari	Comparabilele A, C si D au fost ajustate negativ cu 25%, fiind terenuri libere, versul proprietatea subiect care este teren construit				
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		-25,00%	0,00%	-20,00%	-45,00%

Ajustare totală caracteristici fizice(€)		-5,96	0,00	-4,77	-11,70
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț ajustat (€)		17,88 €/m²	19,35 €/m²	19,08 €/m²	17,55 €/m²
Ajustare totală brută procentuală (%)		25%	0%	20%	45%
Ajustare totală brută absolută (€)		11,92	0,00	4,77	11,70
Comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila A astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei A, respectiv 18 eur/mp rotunjit					
Suprafața amplasament (mp)	256 m ²				
Pret euro/mp	17,88 €/m ²				
	90,76 lei/m ²				
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)				4.578 €	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)				23.234 lei	

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 A unde Pret corectat/mp = 17,88 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 90,76 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica, terenul dispune de aceleasi utilitati.

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 1, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 256 mp proprietate Mun Braila este de 4.578 euro, respectiv 23.234 lei pentru total suprafata.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona in care se incadreaza si terenul evaluat, conform grilei notariale 2025.

Estimarea redeventei- superficiei/concesiunii

Conform *prevederilor legale* „limita minima a pretului concesiunii 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 PE O DURATA DE 25 DE ANI la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca este cazul).”

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

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

Calculul se va efectua pentru suprafata de 56 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	90.76 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)- pt concesiune	56 m ²
Valoare teren (lei)	5,082 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	3.63 lei/m ²
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	203 lei/an

Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.30 lei/m ² /luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	17 lei/luna

curs BNR la 05.08.2025	lei/euro	5.0749
------------------------	----------	--------

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile 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.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale , fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 56 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Str. Caramidari nr. 32, lot 2, jud Braila, inscris in CF 101899/Mun. Braila, avand nr cadastral 101899, evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie/concesiune este de 5.082 lei echivalentul a 1.001 euro la data de 05.08.2025.

curs BNR la 05.08.2025	lei/euro	5.0749
------------------------	----------	--------

Expert Evaluator EPI, EBM
Iorga Mihaela

