

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 504
din 08.09.2025

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 115,00, indiviz din suprafața de 262,00 mp din acte (266,00 mp real măsurat), situat în Brăila, str. Ion Creangă nr. 28, NCP 93935, în favoarea solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr.502209/01.09.2025, precum și cererea [REDACTAT]

[REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 468007/21.07.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 498572/22.08.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr.504559/04.09.2025 și nr.504543/04.09.2025;

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. 217/31.08.2012, anexa 1.41, poziția nr. 9;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 115,00, indiviz din suprafața de 262,00 mp din acte (266,00 mp real măsurat), situat în Brăila, str. Ion Creangă nr. 28, NCP 93935, în favoarea [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2 și C3, 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 **10,05 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 Beneficiarele 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

DELIMITARE A IMOBILULUI

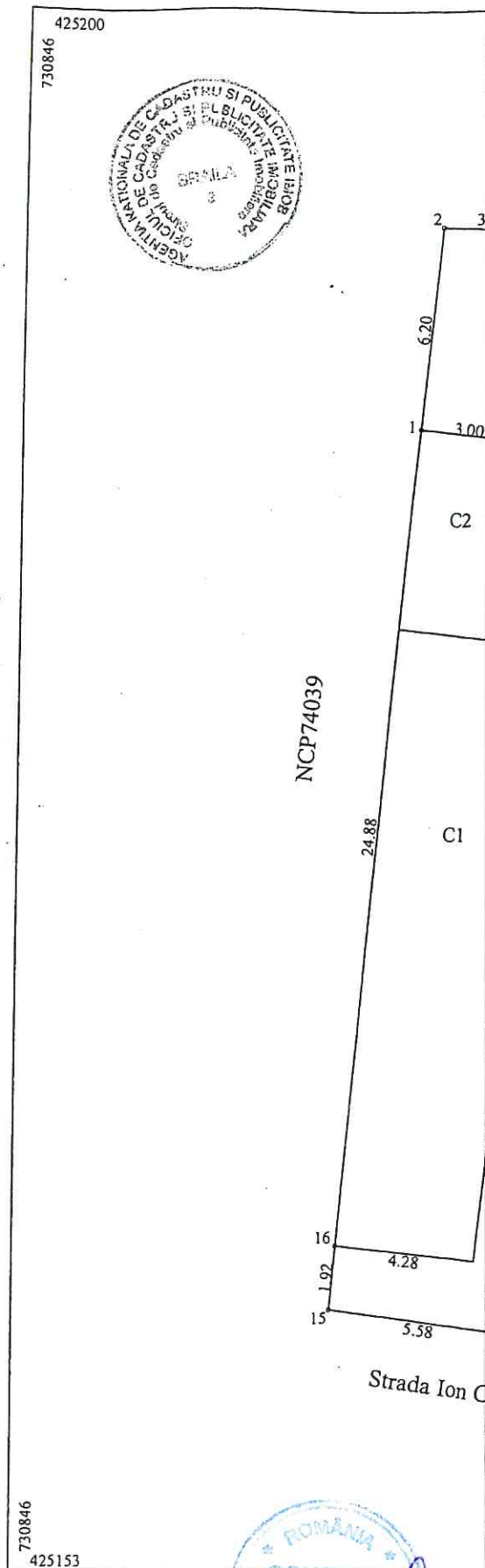
1:200

51801 / 22. MAI. 2019

lui(mp)	Adresa imobilului
	Strada Ion Creanga nr.28
a Administrativ Teritoriala (UAT)	
BRAILA	

ANEXA NR 1

LA HCM NR. 504/08.09.2025



la teren
Mentiuni
prejmut cu gard de fier pct.14-15,gard tabla 15-16,constructie 16-1,rd tabla 1-2,gard zidarie 2-3-4,constructie 4-5-6,gard fibra de sticla 6-7-8,constructie 8-9-10-11-12-13-14.
la constructii
Mentiuni
Locuinta cu supr.desfasurata = 92mp
Magazie cu supr.desfasurata = 18mp
Garaj cu supr.desfasurata = 26mp
la imobilului = 266mp
Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral SI PUBLICITATE IMOBILIARA Seminatura si parafa Data ing. MUSAT GABRIEL consilier
Stampila BCPI

ANEXA NR. 2

LA HCM NR. 504/08.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria curti constructii situat in Mun. Braila, str. Ion Creanga 28 , jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată											
Nr. cad	Nr. CF	Suprafață teren		DR prop. Tere	Construcții edificate pe teren						
		din acte	real masurat		nr cad constructie	Destinație	Adresa	Drept prop constructii	Sc sol	Scd	Regim de înălțime
93935	93935	262	266	115 mp indiviz Mn Braila- Domeniul Public	93935-C1	Locuință	Cart. Chercea, str. Ion Creanga nr. 28, jud. Braila	deplin in favoarea CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	92	92	P
				147 mp, indiviz - CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	93935-C2				18	18	
					93935-C3				26	26	

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

CLIENT: [REDACTED]

BENEFICIAR: [REDACTED]

Mun. Braila

Data evaluarii: 14.07.2025

Data raportului: 16.07.2025

Data inspectiei : 14.07.2025

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.



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 persona 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 părți 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, nepartinitoare 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 părțile 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 mărturie 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 permisiilor 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 262 mp conform act, respectiv 266 mp real masurat, categoria curti-constructii situat in Braila, Strada Ion Creanga nr. 28, jud Braila, inscris in CF 93935/Mun. Braila, avand nr. cadastral 93935 apartind in indiviziune Municipiului Braila, Domeniul privat si [REDACTED]

Pe teren au fost identificate 3 constructii inscrise in Cartea Funciara nr. 93935, sub nr cad 93935 -C1, 93935-C2 si 93935-C3 care NU fac obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate asupra constructiilor este detinut in mod exclusiv de [REDACTED]

Centralizator proprietate imobiliară evaluată											
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren		DR prop. Tere	Construcții edificate pe teren						
		din acte	real masurat		nr cad construcție	Destinație	Adresa	Drept prop construcții	Sc sol	Scd	Regim de înălțime
93935	93935	262	266	115 mp indiviz Ma Braila-Domeniul Public	93935-C1	Locuință	Cart. Chercea, str. Ion Creanga nr. 28, jud. Braila	deplin in favoarea CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	92	92	P
				147 mp, indiviz - CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	93935-C2				18	18	
					93935-C3				26	26	

Scopul evaluării - stabilirea redevenței lunare/anuale; stabilirea suprafeței cu titlu oneros pt suprafata de 115 mp aparținând Mun. Braila. Scopul evaluării a constat în estimarea valorii de piață a proprietății de mai sus, în vederea constituirii unui drept de suprafață și estimarea redevenței-suprafeței

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.*”

Data evaluării: 14.07.2025

La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **5.0795 lei/euro**.

Informatii disponibile

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

Au fost consultate ofertele agenților imobiliare, publicațiile de specialitate privind piața terenurilor, etc.

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

Abordarea evaluării - 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.

Valoarea dreptului de superficie asupra terenului s-a calculat plecand de la valoarea de piata a imobilului, estimata prin metoda comparatiilor. S-a impartit valoarea de piata a imobilului la perioada contractuală, respectiv la 25 an apoi s-a impartit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de superficie lunar. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de superficie lei/mp/an si lei/luna.

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 115 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_Domeniul privat, amplasat in Braila, str. Ion Creanga nr. 28, jud Braila, inscris in CF 93935/Mun. Braila, avand nr cadastral 93935 evaluat in vederea constituirii unui drept de superficie este de 28.900 lei echivalentul a 5.690 euro la data de 14.07.2025.

curs BNR la 14.07.2025	lei/euro	5.0795
Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	251.44 lei/m ²	lei/mp
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	115.00	mp
Valoare teren (lei)	28,900 lei	valoare lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE		
Superficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	10.05 lei/m ²	
Superficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1,156 lei/an	
Superficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.84 lei/m ² /luna	
Superficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	96 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 superficie 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.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si 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 în suprafața de 262 mp conform act, respectiv 266 mp real măsurat, categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Ion Creanga nr. 28, jud Braila, înscris în CF 93935/Mun. Braila, având nr. cadastral 93935 aparținând în indiviziune Municipiului Braila, Domeniul privat și

Pe teren au fost identificate 3 construcții înscrise în Cartea Funciara nr. 93935, sub nr cad 93935 -C1, 93935-C2 și 93935-C3 care NU fac obiectul evaluării. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut în mod exclusiv de

Centralizator proprietate imobiliară evaluată										
Nr. cad	Nr. CF	Suprafață teren		DR prop. Tere	Construcții edificate pe teren					
		din acte	real măsurat		nr cad construcție	Destinație	Adresa	Drept prop construcții	Sc sol	Sed
93935	93935	262	266	115 mp indiviz Mun Braila- Domeniul Public	93935-C1	Locuință	Cart. Chercea, str. Ion Creanga nr. 28, jud. Braila	deplin în favoarea CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	92	92
				147 mp, indiviz - CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	93935-C2				18	18
					93935-C3				26	26

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am menționat anterior terenul se află în proprietate indiviză a Mun Braila și a astfel; 115 mp teren în cota indiviză aparținând Mun Braila- Domeniul privat și suprafața de 147 mp aparține în cota indiviză

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizează pentru stabilirea **valorii de piață** a proprietății mai sus amintite în vederea **constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros**, stabilirea **redevenței în lei/mp/lună și lei/mp/an** cu timp de recuperare 25 de ani.

Client:

Destinatarul raportului: Primaria Braila

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare anului 2025. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 14.07.2025 .

Data raportului este 16.07.2025.

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 in vedere standardele din domeniul evaluarii si standardele internationale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justa (de piata) care se defineste in continuare conform standarde.

*„ **Valoarea de piata** a proprietatii imobiliare reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.*

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

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

*- **Valoarea de piata pentru utilizarea existenta***

*„ **Valoarea de piata pentru utilizarea existenta** reprezinta suma estimata pentru care o cladire ar putea fi schimbata, la data evaluarii, pe baza ipotezii de continuare a utilizarii actuale, dar presupunand ca imobilul este liber/neocupat, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere “.*

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 14.07.2025 de 5.0795 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului si constructiilor;

⇒ Extras CF 93935 /Mun Braila

⇒ Informații primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-funcțională și a stării tehnice ale imobilizărilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliară și a bunurilor mobile (prețuri, nivel de chirii etc.);

⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridică, istoric, situație contabilă) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2022 precum și a ghidurilor ANEVAR 2022;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea față de terți / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitanți, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. 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 ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează 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 specifică 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 corectă 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 edificat construcțiile cu destinație locuință, cu suprafața de 80 mp, respectiv 48 mp.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generală

Teren în suprafața de 262 mp conform act, respectiv 266 mp real măsurat, categoria curți-construcții situat în Braila, Strada Ion Creanga nr. 28, jud Braila, înscris în CF 93935/Mun. Braila, având nr. cadastral 93935 aparținând în indiviziune Municipiului Braila, Domeniul privat și [REDACTAT]

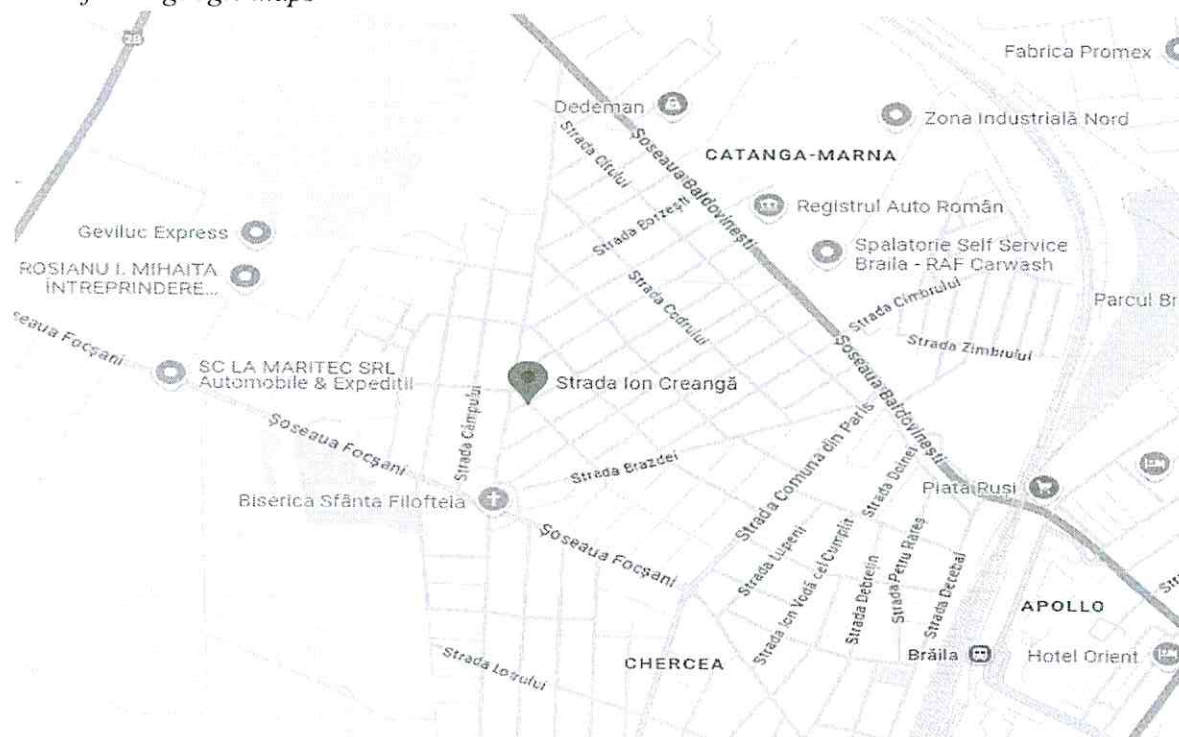
Pe teren au fost identificate 3 construcții înscrise în Cartea Funciara nr. 93935, sub nr cad 93935 -C1, 93935-C2 și 93935-C3 care NU fac obiectul evaluării. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut în mod exclusiv de [REDACTAT]

Centralizator proprietate imobiliară evaluată											
Nr. cad	Nr. CF	Suprafață teren		DR prop. Tere	Construcții edificate pe teren						
		din acte	real masurat		nr cad construcție	Destinație	Adresa	Drept prop construcții	Sc sol	Scd	Regim de înălțime
93935	93935	262	266	115 mp indiviz Mn Braila- Domeniul Public	93935-C1	Locuință	Cart. Chercea, str. Ion Creanga nr. 28, jud. Braila	deplin in favoarea CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	92	92	P
				147 mp, indiviz - CIOCHINA CAMELIA SI TUREAC CARMEN	93935-C2				18	18	
					93935-C3				26	26	

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. Ion Creanga 28.

Identificare google maps



Concluzie privind zona de amplasare: Zona mai puțin interesantă pentru potențialii investitori având în vedere localizarea periferică, zona mixtă rezidențială și comercială. În zona nu se află instituții de interes public. Majoritatea construcțiilor sunt vechi și foarte vechi, foarte puține sunt reabilitate.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

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 și 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 celelalte piete. 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 mixt rezidential/comercial.

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 cotaia terenurilor situate in aceasta zona a orasului, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata la 72-123 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 principiul 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:

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. Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor 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 proprietăți similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății 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 proprietățile 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 comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare.

Premisa majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

Pentru comparatie se vor utiliza 4 proprietati comparabile.

In metoda comparatiei directe sunt sapte elemente de comparatie de baza:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de vanzare;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in 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 agentii imobiliare.

In cazul terenului subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a 5 comparabile a caror caracteristici principale sunt prezentate in Anexa 2, astfel:

Fisa de colectare a informatiilor de piata					
Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata teren (mp)	262,00	300	249	200	300
Pret de oferta(euro/mp)	?	123	86	110	100
Sursa		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-300-mp-cu-utilitati-deschidere-10-m-chercea-	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-chercea-intre-sos-baldovimesti-si-calea-ferata-	https://www.cristianimobiliare.ro/teren-de-vanzare-chercea-braila-5025.html	https://www.cristianimobiliare.ro/teren-de-vanzare-chercea-braila-6942.html
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Localizare	cart. Chercea, str. Ion Creanga nr. 28	cart. Chercea	cart. Chercea, intre sos. Baldovimesti si calea ferata	cart Chercea - Sos. Focsani c/c Str. Com. Din Paris	cart. Chercea
comparativ cu subiectul		similar	inferior	similar	similar
Destinație teren	c/c rezidențial	c/c rezidențial	c/c rezidențial	c/c rezidențial	c/c rezidențial
Construcții pe amplasament	nu	casa demolabila	nu	nu	nu
Topografie/relief	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Utilitati disponibile (apa, en el, canalizare, gaze)	da	da	da	da	nu
Deschidere(ml)	10,00	10	10	6	10
Deschidere dubla	nu	nu	nu	nu	nu
Acces	sos. asfaltata	sos. asfaltata	sos. asfaltata	sos. asfaltata	sos. asfaltata

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	COMPARABILE			
		Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata teren (mp)	262,00	300,00	249,00	200,00	300,00
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		123	86	110	100
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Marja de negociere		oferta	oferta	oferta	oferta
ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-12,33	-8,63	-11,00	-10,00
Pret estimat (EURO/mp)		111,00	77,71	99,00	90,00
Justificare ajustare		Marja de negociere a fost aplicată conform unui nivel mediu de negociere identificat pe piața imobiliară specifică			
Drepturi de proprietate transmise	superficie	Integral	Integral	Integral	Integral
ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-56	-39	-50	-45
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	38,86	49,50	45,00
Justificare ajustare		nu au fost necesare ajustari			

Restricții legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	existent	existent	existent
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		55,5	38,9	49,5	45,0
Justificare ajustare		nu au fost necesare ajustari			
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	La piata
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	38,86	49,50	45,00
Justificare ajustare		nu au fost necesare ajustari			
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	38,86	49,50	45,00
Justificare ajustare		nu au fost necesare ajustari			
Condiții de piata	curente	curente	curente	curente	curente
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	38,86	49,50	45,00
Justificare ajustare		nu au fost necesare ajustari			
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	cart. Chercea, str. Ion Creanga nr. 28	cart. Chercea	cart. Chercea, intre sos. Baldovinesti si calea ferata	cart Chercea - Sos. Focsani c/c Str. Com. Din Paris	cart. Chercea
Comparativ cu subiectul		similar	inferior	similar	similar
ajustare (%)		0%	30%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	11,66	0,00	0,00
Preț corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	45,00
Justificare ajustare		Comparabila C2 a primit o ajustare pozitiva de 30%, fiind pozitionata inferior fata de prop. subiect, ajustare obtinuta din analiza de piata prin compararea C2 (inferior) cu C4 (similar)			
CARACTERISTICI FIZICE					
Drum acces	sos. asfaltata	sos. asfaltata	sos. asfaltata	sos. asfaltata	sos. asfaltata
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	45,00
Justificare ajustare		nu au fost necesare ajustari			

Destinatia (utilizarea terenului)- CMBU	c/c rezidențial	c/c rezidențial	c/c rezidențial	c/c rezidențial	c/c rezidențial
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	45,00
Justificare ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	da	da	da	da	nu
ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	9,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	54,00
Justificare ajustare	Comparabila C5 a fost ajustata pozitiv cu 20% intrucat nu detine utilitati, fata de proprietatea subiect care detine utilitati, conform analizei de piata.				
Suprafata	262,00	300,00	249,00	200,00	300,00
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	54,00
Justificare ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	54,00
Justificare ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Deschidere dubla	nu	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,50	50,51	49,50	54,00
Justificare ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Corecție totală netă (EURO)		-55,50	-27,20	-49,50	-36,00
Corecție totală netă (%)		-45%	-32%	-45%	-36%
Corecție totală brută (EURO)		67,83	59,15	60,50	64,00
Corecție totală brută (%)		55%	69%	55%	64%
Suprafata teren (mp)	262	mp			
Valoarea estimata (euro/mp)	50 euro/mp				
Valoarea estimata (lei/mp)	251 lei/luna				
VALOARE ESTIMATA (euro)	13.000				
VALOARE ESTIMATA (lei)	66.000				

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 3 unde Pret corectat/mp = 50 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 251 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 3, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 115 mp proprietate Mun Braila este de 50 euro/mp.

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.

Astfel, teren in zona 4 este cotate la 150 lei/mp, terenul liber de constructii al carui drept de proprietate transmis este deplin, echivalentul a 50 eur/mp la data evaluarii. Avand in vedere dimensiunea terenului de 115 mp indiviz din suprafata de 262 mp, teren afectat de constructii apreciem ca valoarea de piata de 50 euro/mp obtinuta este rezonabila.

MUNICIPIUL BRAILA
TERENURI

Nr.crt	Denumirea zonei	<u>Indice de pret</u> <u>Lei/ mp</u>
1.	Zona 0	750
2.	Zona 1	625
3.	Zona 2	470
4.	Zona 3 + Minerva + Cap.Musat	320
5.	Zona 4 + Str.Teiului, str.Frasin, cart.SITAS	150
		150

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 25 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i} \quad r/s = \text{redeventa-superficia anuala}$$

Pentru estimarea redeventei - superficiei este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii 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).

R_i = Riscul investitiei

	Luna	Dobanda	
1	Jul-24	6.75%	6.25
2	Aug-24	6.50%	6.75
3	Sep-24	6.50%	6.75
4	Oct-24	6.50%	7.00
5	Nov-24	6.50%	7.00
6	Dec-24	6.50%	7.00
7	Jan-25	6.50%	7.00
8	Feb-25	6.50%	7.00
9	Mar-25	6.50%	7.00
10	Apr-25	6.50%	7.00
11	May-25	6.50%	7.00

	MEDIA	5.98%
--	--------------	-------

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

Risc exterior		0.50%
conditii economice		0.50%
management		0.00%
Risc interior		0.50%
localizare		0.25%
dimensiune/calitatea spatiului		0.25%
TOTAL		1.00%

$K = 5.98\% + 1,5\% = 6.98\%$	12.53
-------------------------------	-------

Calculul se va efectua pentru suprafata de 115 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafata;

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	251.44 lei/m²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	115.00
Valoare teren (lei)	28,900 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	10.05 lei/m²
Suprafie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1,156 lei/an
Suprafie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.84 lei/m²/luna
Suprafie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	96 lei/luna

curs BNR la 14.07.2025	lei/euro	5.0795
------------------------	----------	--------

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 evidentiata 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 115 mp, categoria curti-constructii apartinand MUNICIPIULUI BRAILA_ Domeniul privat, amplasat in Braila, Strada Ion Creanga nr. 28, jud Braila, inscris in CF 93935/Mun. Braila, avand nr cadastral 93935, evaluat in vederea constituirii unui drept de supraficie este de 28.900 lei echivalentul a 5.690 euro la data de 14.07.2025 .

curs BNR la 14.07.2025	lei/euro	5.0795
------------------------	----------	--------

Valoarea dreptului de supraficie asupra terenului s-a calculat plecand de la valoarea de piata a imobilului, estimata prin metoda comparatiilor. S-a impartit valoarea de piata a imobilului la perioada contractuala, respectiv la 25 an apoi s-a impartit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de supraficie lunar. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de supraficie lei/mp/an si lei/luna.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	251.44 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	115.00
Valoare teren (lei)	28,900 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	10.05 lei/m ²
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	1,156 lei/an
Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.84 lei/m ² /luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	96 lei/luna

Expert Evaluator EPI, EBM

Iorga Mihaela



PRESEDINTE DE SEDINTA