

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 505
din 08.09.2025

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 418,00, situat în Brăila, str. Cireșului nr. 17, NCP 100200, în favoarea [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. 502213/01.09.2025, precum și cererea [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 402857/25.06.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 498569/22.08.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 504566/04.09.2025 și nr. 504547/04.09.2025;

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. 212/23.04.2021, anexa 1.140, poziția nr. 4;

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 418,00, situat în Brăila, str. Cireșului nr. 17, NCP 100200, în favoarea [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 **3,35 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 Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CORNELIA NEACȘU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

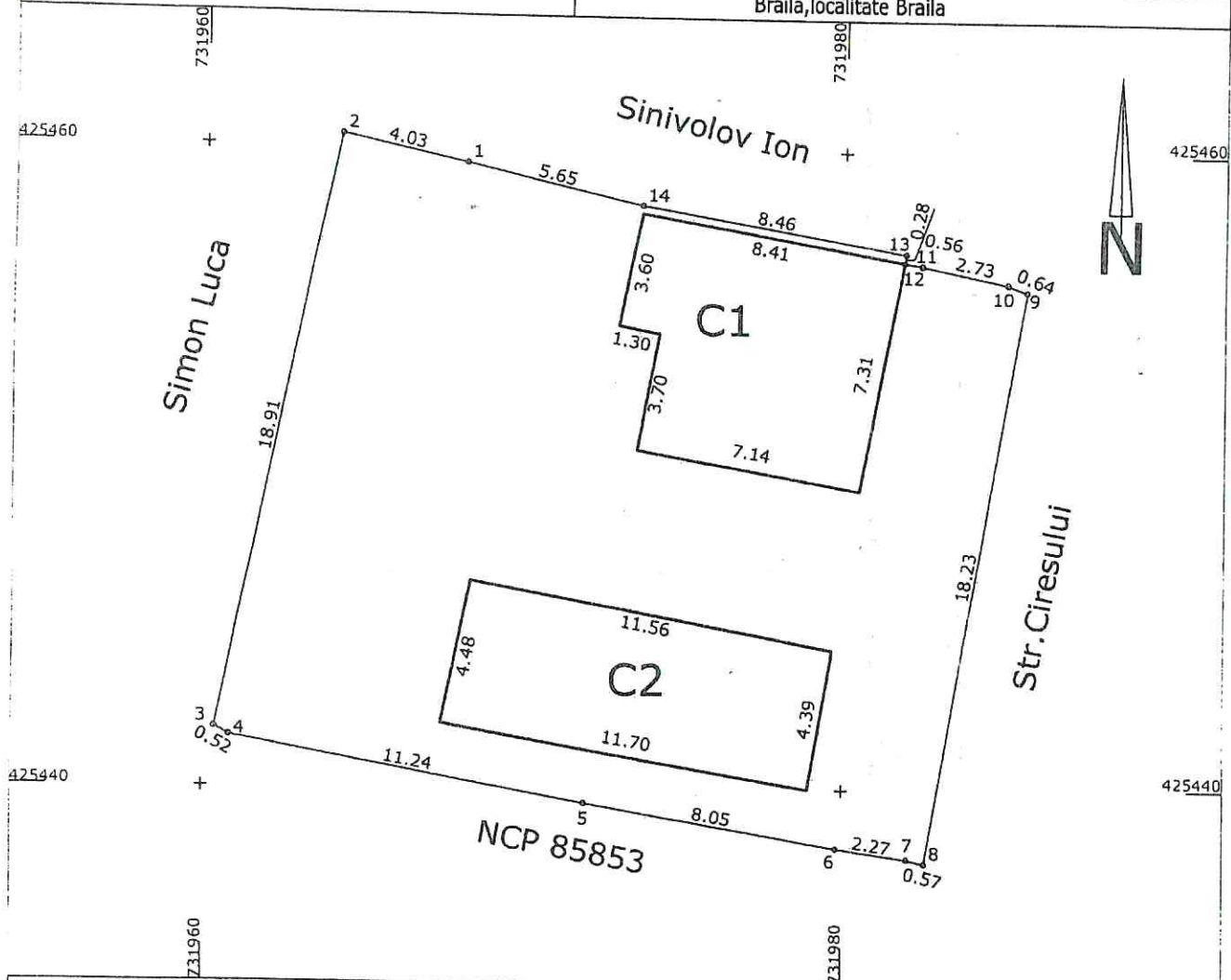
ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
LA HELM NR. 505/08.09.2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	RGI 64944/2023
100200	418	Adresa Imobilului
		Strada Ciresului, Nr. 17

Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Braila, localitate Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentiuni
1	CC	418	Imprejmuire: 1,2,...14 gard
TOTAL		418	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	LOCUINTA	57	Suprafata desfasurata=57mp
C2	ANEXA	52	Suprafata desfasurata=52mp
TOTAL		109	
		Suprafata totala masurata a imobilului=	418mp
		Suprafata din act=	418mp
Executant: STANESCU STEFAN		Inspector:	
Autorizatie categoria A seria RQ-B-F nr.0445		Confirm introducerea imobilului in baza de date	
Confirm executarea masuratorilor la teren		Integrata si	
corectitudinea		atribuirea numarului cadastral	
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta		Semnatura si parafa	
acesteia cu realitatea din teren		Data.....	
Digitally signed by STANESCU STEFAN		Stampila BCPI	
Date: 2023.07.26			
07:10:50 -07'00'			
Data 2023			



PFA RĂUREANU MARIUS – evaluari ANEVAR / certificate energetice
CUI 24231304 ; Nr inreg Reg Com: F09/539/2008
Sediul social: str Pietății nr 14, Brăila, 810259
Telefon: 0747.014.133
e-mail: marius_raureanu@yahoo.com ; web-site: evaluari-braila.ro

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 505/08.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan curți-construcții S = 418 mp
mun Brăila, str Cireșului nr 17, jud Brăila

Beneficiar: p.f. [REDACTED]



UTILIZATOR RAPORT: UAT BRĂILA, p.f. Dumitran Vasile

Expert evaluator proprietati
imobiliare si bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
ing. Răureanu Marius



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN CURȚI-CONSTRUCȚII

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 0930/V028/23.06.2025
---------------------------	--------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RĂUREANU Marius
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 15717
	Asigurare profesională	Certificat –polița de asigurare– nr 51204 / 09.12.2024 - valabila 2025
	Nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO
	Parafa	Nr. 15717 – valabila 2025
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com ▪ Web site: www.evaluari-braila.ro
2.	CLIENT	▪ [REDACTED] ▪ [REDACTED] ▪ domiciliul: mun Braila, Calea Galați nr 187 A, jud Braila
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	▪ [REDACTED] ▪ U.A.T. BRAILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curți-construcții, in suprafata de 418 mp, situat in mun Braila, str Cireșului nr 17, jud Braila. Terenul apartine domeniului privat al mun. Brăila. Pe teren se afla constructiile C1-locuinta cu suprafata construita 57 mp si C2-anexa cu suprafata construita 52 mp, aparținând fraților Dumitran Vasile, Dumitran Cristi-Marian si Dumitran Costel (1/3 la fiecare). Constructiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
	PROPRIETAR	▪ Terenul apartine domeniului privat al mun. Brăila.
	AMPLASAREA TERENULUI EVALUAT	▪ mun Brăila, str Cireșului nr 17, jud Brăila

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 418 mp	Val estimată preț / an	Val estimată preț / trimestru	Val estimată preț / luna
LEI	1400.00	350.00	116.67
LEI / MP	3.35	0.84	0.28

Curs BNR din 23.06.2025: 1 euro = 5,0453 lei. Valorile nu contin TVA.

4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL/ UTILIZAREA DESEMNATA	Stabilirea prețului anual în vederea utilizării superficie cu titlu oneros asupra terenului susmenționat
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	20.06.2025
	DATA EVALUĂRII	23.06.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	24.06.2025
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 5,0453 LEI



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 102-Tipuri ale valorii, paragraful A10.1, pag 16, definiția "valorii de piață" este următoarea:

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

- **DREPTUL DE SUPERFICIE** - este acel drept real, pe care îl are o persoană numită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra caruia superficiarul are un drept de folosință.

5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului,

Raport de Evaluare - teren intravilan curți-construcții S = 418 mp – domeniu privat al mun Braila – str Cireșului nr 17, Braila - 23.06.2025

destinatariilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
9. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar.

Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

12. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 – Ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile (art 12c, pag 109) și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

În conformitate cu uzanțele din România, *valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport*, la care se adaugă un interval de timp limitat după aceasta dată, în condițiile în care valoarea nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia prezentată.

În cazul în care evoluțiile financiare prezintă un salt important sau în cazul în care pe piața imobiliară specifică apar modificări semnificative, se impune o reevaluare.

Raportul de evaluare este valabil la data de 23.06.2025, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

- Proprietățile/terenurile comparabile și sursele privind prețurile de tranzacționare/ofertare ale comparabilelor sunt prezentate în ANEXA nr 1.1.
- Raportul de evaluare este completat cu 6 fotografii din care rezultă amplasamentul și încadrarea terenului în zonă. (ANEXA nr. 2.1 / pag 20).
- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.
- Standardele de Evaluare a bunurilor – ediția 2025
- Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării. (art 27, pag 113 din GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile).
- Documentele și informațiile referitoare la terenul evaluat, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către clientul prezentei lucrări. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către clientul lucrării și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.

6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Onorariul perceput pentru activitatea de evaluare desfășurată, nu este exprimat ca procent din valoarea estimată și nu este condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă. De asemenea, onorariul nu depinde de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

7. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu *Standardele de Evaluare a bunurilor 2025*.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Documente prezentate (în copie): ▪ Extras de Carte Funciara nr 64944/18.07.2023 (Anexa nr 3.1, pag 21-23) ▪ Încheiere nr 64944/18.07.2023 (Anexa nr 3.2, pag 24-25). ▪ Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil (Anexa nr 3.3, pag 26). ▪ Dreptul de proprietate – terenul apartine domeniului privat al mun Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA / SUPRAFATA TERENULUI	✓ Din Anexa nr 3.1 (Extras CF nr 64944/18.07.2023) rezulta urmatoarele: ▪ Cartea Funciara nr 100200/UAT Braila ▪ Nr cad teren: 100200 ▪ Suprafata teren: 418 mp, teren împrejmuit ▪ Tip teren: intravilan curți-construcții ▪ Pe teren se afla constructiile C1 si C2, astfel: - C1-locuinta, Sc = 57 mp, nr cad 100200-C1 - C2-anexa, Sc = 52 mp, nr cad 100200-C2.
10	DESCRIEREA TERENULUI	▪ Teren intravilan, curți-construcții, forma plana, dreptunghiulara ▪ Terenul are utilitati (apa potabila si energie electrica). ▪ Localizarea terenului: mun Braila, str Cireșului nr 17, jud Braila ▪ Suprafata: 418 mp

11	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața urbană a terenurilor intravilane pentru construcții. ▪ Din site-urile cu anunțuri imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.storia.ro) si din informațiile primite de la agenții imobiliare, s-a identificat un număr de 5 terenuri intravilane pentru construcții, situate în zone periferice ale municipiului, dintre care 3 au fost selectate ca si terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
	NATURA ZONEI	▪ Zona urbană. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: județ cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 5,5 %. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: usoară creștere
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoară scădere
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoară creștere
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Usor dezechilibru în favoarea OFERTEI
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendința de usoară creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: posibilitatea creșterii prețurilor. ANEXA nr.1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat si extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 12-15).

IV. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – editia 2025	▪ SEV 100 – Cadrul general al evaluării ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Tipuri ale valorii ▪ SEV 103 – Abordări în evaluare ▪ SEV 104 – Informații si date de intrare ▪ SEV 105 – Modele de evaluare ▪ SEV 106 – Documentare si raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluării ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor ediția 2025*, aprobate în Conferința Națională a ANEVAR din 09.04.2025.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a *Standardelor Internaționale de Evaluare* (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și un standard din *Standardele Europene de Evaluare* (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la *Standardele de evaluare a bunurilor*, ediția 2025.

Standardele de evaluare trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se refera la estimarea valorii unor bunuri.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A90.1 (pag 22), cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa (paragraf A90.3, pag 22, SEV 102).

Evaluarea se realizeaza pentru utilizarea/destinatia actuala a terenului, respectiv ca si *proprietate rezidentiala*.

Modul de abordare a evaluarii

Exista 3 abordari ale evaluarii , dupa cum urmeaza:

a). Abordarea prin piata.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietati identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acesteia.

b). Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietatii evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimeaza valoarea proprietatii prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c). Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietati echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, functionale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

1. Abordarea prin piata

Determinarea valorii de piață a terenului intravilan curți-construcții – S = 418 mp

Abordarea prin piata oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* și/sau *datoriei* subiect cu *active* și/sau *datorii* identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc (par A20.1, pag 27, SEV 103 – Abordari in evaluare). Abordarea prin piață *ar trebui* să ia întotdeauna în considerare volumul tranzacțiilor, frecvența tranzacțiilor, intervalul *prețurilor* observate și apropierea *datei evaluării* (par A20.2).

Abordarea prin piata este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (art 44, pag 115 din GEV 630). Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația vânzărilor (art 45).

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

În ANEXA nr 1.1 (pag 12-15) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar în ANEXA nr. 1.2 (pag 16-17) este prezentată determinarea valorii de piață a terenului în cadrul abordării prin piață. În ANEXA nr 1.3 (pag 18-19) s-au prezentat explicațiile ajustărilor efectuate în ANEXA nr 1.2.

Ajustarea totală netă – ATN - reprezintă suma algebrică a tuturor ajustărilor aplicate.

Ajustarea totală brută – ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: Întrucât terenul comparabil 1 are cel mai mic nr de ajustări, cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acestuia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan curți-construcții liber evaluat, respectiv 55,5 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 418 mp reprezintă: $418 \times 55,5 = 23.199$ euro, echiv. 117.046 lei (fără TVA).

Curs BNR din 23.06.2025: 1 euro = 5,0453 lei.

Obs: Conform "Valori orientative de vânzare-cumpărare a terenurilor intravilane și extravilane din jud Braila" pentru Camera Notarilor Publici Galați, întocmit de evaluatori ing Ion Marcel și ing Dinu Valerica, pentru anul 2025, valoarea orientativă minimă de vânzare pentru teren intravilan curți construcții, zona periferică (zona 4) în mun Braila, jud Braila, este de 250 lei/mp (49,5 euro/mp).

Valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan curți-construcții – S = 418 mp	117.046 lei echivalent 23.199 euro
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A. Curs BNR din 23.06.2025: 1 euro = 5,0453 lei.	

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât *costul* necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere (par 40.1, pag 29, SEV 103 – Abordări în evaluare).

Premiza în această abordare este ca participanții pe piața imobiliară fac o legătură între cost și valoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării (art 72, pag 119, GEV 630).

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP construcții}$$

VP teren este valoarea de piață a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai bune utilizări. Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază; în plus există elemente de piață suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este

Raport de Evaluare - teren intravilan curți-construcții S = 418 mp – domeniu privat al mun Braila – str Cireșului nr 17, Braila - 23.06.2025 determinată prin estimarea mărimii *venitului*, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*. (Paragraf 30.1, pag 28 - SEV 103 – Abordari in evaluare)

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin convertirea fluxurilor de numerar viitor într-o valoare curentă, utilizând metode de actualizare. (art 59, pag 117, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile).

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). (art 60, pag 117, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile)

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de bază în cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând ca aceasta e în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directă – este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an, într-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau înmulțind venitul estimat cu un factor potrivit.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este următoarea:

Valoarea proprietății = venitul net din exploatare (VNE) / Rată de capitalizare (c)

MCB (multiplicatorul chiriei brute) = val. teren / chiria lunară

mun Braila, str Cireșului nr 17, jud Braila

S = 418 mp

Nr	Denumire	SUBIECT	COMPARABILA NR 1	COMPARABILA NR 2	COMPARABILA NR 3
(a)	Suprafața teren (mp)	418	829	815	250
(b) = (a) * 55,5 €/m²	Valoarea estimată (euro)	23,199	46,010	45,233	13,875
(c)=(b)*5,0453 lei	Valoarea estimată (lei)	117,046	232,132	228,212	70,004
(d)	Chiria (lei/mp/lună)		3.00	3.20	4.00
(e) =(d)*(a)	Chiria lunară (lei)		2,487	2,608	1,000
(f) = (c) / (e)	MCB - multiplicatorul chiriei brute		93	88	70
(g)	Media MCB		83.615		
(h) = (c) / (g)	Chirie an = val / MCB (lei)	1400			

Determinarea prețului pentru utilizarea dreptului desuperficie asupra terenului

Preț anual = val. estimata teren / MCB = 117046 lei / 83,615 = 1.400 lei

Preț / trim = 1400 / 4 = 350 lei

Preț / luna = 350 / 3 = 116,67 lei

Pretul unitar anual este 1400 lei / 418 mp = 3,35 lei / m²

Pretul unitar pe trimestru este 350 lei / 418 mp = 0,84 lei / m²

Pretul unitar pe luna este 116,67 lei / 418 mp = 0,28 lei / m²

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 418 mp	Val estimata preț / an	Val estimata preț / trimestru	Val estimata preț / luna
LEI	1400.00	350.00	116.67
LEI / MP	3.35	0.84	0.28

Curs BNR din 23.06.2025: 1 euro = 5,0453 lei. Valorile nu contin TVA.

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Pentru selectarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, evaluatorul a avut in vedere 3 criterii si anume:

- Adecvarea abordarii
- Precizia informatiilor
- Cantitatea de informatii

Criterii de reconciliere	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT
<i>Adecvarea abordarii</i>	Abordarea prin piata e adecvata pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect, intrucat s-a identificat un numar suficient de terenuri similare cu cel evaluat.	Abordarea prin venit este adecvata intrucat exista posibilitatea de a genera venit pentru terenul in cauza.
<i>Precizia informatiilor</i>	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind site-urile web mentionate, precum si agentii imobiliare recunoscute pe plan local prin seriozitate si profesionalism.	Informatiile au un grad bun de precizie, sursele de informare fiind site-uri web si agentii imobiliare.
<i>Cantitatea de informatii</i>	In cadrul abordarii prin piata, s-a folosit o cantitate mare de informatii, obtinute din mai multe surse. O parte a informatiilor, extrase privind preturile pe segmentul de piata al terenului sunt prezentate in Anexa 1.1.	Cantitatea de informatii este suficienta pentru aplicarea abordarii prin venit – metoda multiplicatorului chiriei brute.

În urma analizei celor 3 criterii pentru cele 2 abordari, in opinia evaluatorului, criteriile de reconciliere sunt bine reprezentate in cazul *abordarii prin piață* pentru determinarea valorii de piață a terenului si in cazul *abordarii prin venit* pentru determinarea prețului pentru utilizarea dreptului de superficie. În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este urmatoarea:

Sinteza evaluarii:

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 418 mp	Val estimata preț / an	Val estimata preț / trimestru	Val estimata preț / luna
LEI	1400.00	350.00	116.67
LEI / MP	3.35	0.84	0.28

Curs BNR din 23.06.2025: 1 euro = 5,0453 lei. Valorile nu contin TVA.

Expert evaluator proprietati imobiliare si
bunuri mobile

Membru titular ANEVAR

ing Răureanu Marius

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

