

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A N R. 535

din 25.09.2025

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 127,00 mp, situat în Brăila, str. Cernăuți nr. 92 lot 2, NCP 101396, în favoarea solicitanților [REDACTED]
[REDACTED] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 511430/18.09.2025, precum și cererea [REDACTED] a doamnei [REDACTED] în nume propriu și împuternicită a [REDACTED] precum și a [REDACTED] împuternicită a [REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 356118/23.06.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 511366/18.09.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 514524/24.09.2025 și nr. 514527/24.09.2025;

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. 762/27.12.2022, anexa 1.156, poziția nr. 5;

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 127,00 mp, situat în Brăila, str. Cernăuți nr. 92 lot 2, NCP 101396, în favoarea solicitanților [REDACTED]

[REDACTED] 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 **9,19 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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CORNELIA NEACȘU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

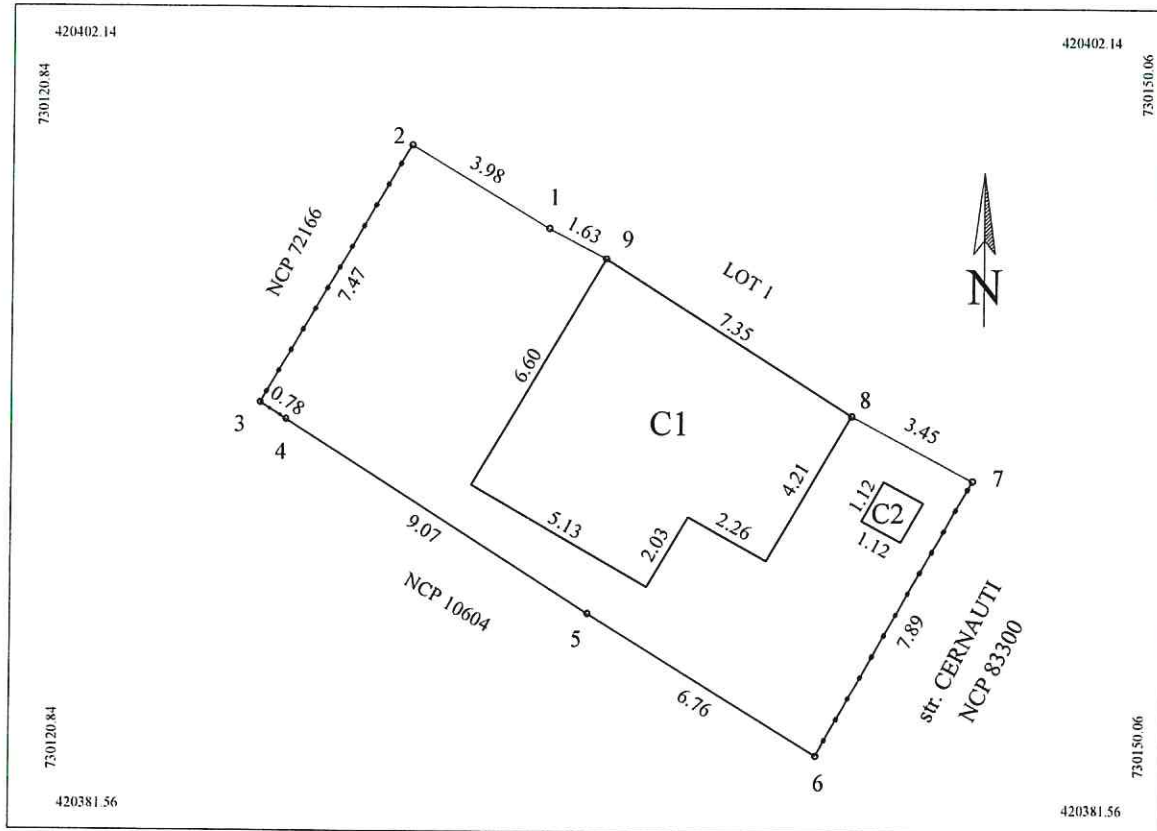
ANEXA NR 1
LA HCM NR. 535/25.09.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
101396	127mp	Mun. BRAILA.
		str. CERNAUTI nr. 92 - LOT 2
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
74441/2024
Nr. R.G.I....



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii
1	TDI	Cc	127	1-2 gard lemn, 2-3-4, 6-7 gard tabla restul limitelor constructi
TOTAL			127	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	Locuinta	43	Locuinta, parter, an construire 1960
C2	CA	Anexa	1	Wc, an construire 1960
Total			44	
Suprafata masurata =127mp				
Executant: PFA MOCANU Magdalena Mariana Certif. aut. categoria B, seria RO-BR-F nr. 0029 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren Semnatura			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura: Data: Stampila BCPI	
Data: 07.08.2024			Lidia-Ana Maria Jianu Digitally signed by Lidia-Ana Maria Jianu Date: 2024.08.14 15:31:45 +0300	

Mocanu Magdalena Mariana
O = PFA MOCANU MAGDALENA
08/08/2024 13:03:45 UTC+02



ANEXA NR 2
LA HCMH NR. 535/25.09.2025

Nr. 011706 / 17.06.2025

Raport de evaluare

pentru estimarea valorii de piață necesară stabilirii **prețului de suprafață** pentru terenul intravilan din categoria curți-construcții cu suprafața de **127 m.p.**, situat în municipiul Brăila, **str. Cernăuți nr. 92, Lot 2, județul Brăila**

Proprietar
Solicitant

MUNICIPIUL BRĂILA



Data evaluare

17.06.2025

Prezentul raport de evaluare constituie informație confidențială și se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționată ca destinatară, precum și altor persoane autorizate de aceasta. Reproducerea, publicarea sau diseminarea, în tot sau în parte, a informației conținute în acest raport nu pot fi făcute fără acordul meu prealabil. Raportul poate fi utilizat numai pentru scopul în care a fost realizat. Nu se acceptă responsabilitatea față de o terță persoană care să poată face uz de el, fără acordul prealabil al evaluatorului și al destinatarului, decât în condițiile legii.

Mărti, 17 iunie 2025

Scrisoare de transmitere

La solicitarea Dumneavoastră am inspectat și evaluat terenul din categoria curți construcții **cu o suprafață de 127 m.p.** aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila și care este situat pe **str. Cernăuți nr. 92, lot 2** din municipiul Brăila, județul Brăila.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului (și *infrastructura aferentă*) precum și estimarea prețului suprafeței, la data de 17.06.2025, în vederea cedării dreptului de folosință (*suprafață*).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile cu privire la nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2025.

Inspekția proprietății supuse evaluării a fost efectuată la data de 16.06.2025, personal de către evaluator, în prezența reprezentantului clientului. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

În urma reconcilierii rezultatelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului evaluat de **127 m.p.** și a prețului suprafeței pentru o perioadă de **25 ani** -, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este de minim (*unde valorile nu conțin taxă pe valoarea adăugată*):

$V_{\text{teren}} = 29.203 \text{ LEI}$ adică circa 230 lei/mp

$V_{\text{preț suprafață} / \text{AN}} = 1.168 \text{ lei/an}$ adică circa 9,19 lei/mp/an

$V_{\text{preț suprafață} / \text{LUNĂ}} = 97 \text{ lei/lună}$ adică circa 0,76 lei/mp/lună

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

Cu considerație,

Marinel Lupșa

Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cuprins

Introducere

Pagina de titlu

Scrisoarea de transmitere (opinie)

Cuprinsul

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Certificarea evaluatorului. Semnătura

1. Premisele evaluării

- 1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 1.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 1.5 Data estimării valorii. Data raportului
- 1.6 Moneda raportului
- 1.7 Modalități de plată
- 1.8 Inspecția proprietății
- 1.9 Riscul evaluării
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Valabilitatea raportului
- 1.12 Informațiile utilizate
- 1.13 Responsabilitatea față de terți

2. Descrierea datelor

- 2.1 Descrierea terenului
- 2.2 Analiza pieței imobiliare
 - 2.2.1 Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale
 - 2.2.2 Piața imobiliară specifică
 - 2.2.3 Analiza cererii
 - 2.2.4 Analiza ofertei competitive
 - 2.2.5 Echilibrul pieței
 - 2.2.6 Previziuni

3. Evaluarea patrimoniului /terenurilor

- 3.1 Etapele parcurse
- 3.2 Sursele de informații
- 3.3 Valoarea de piață
- 3.4 Metodologia de evaluare aplicată
 - 3.4.1 Estimarea valorii terenului
 - 3.4.2 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe
 - 3.4.3 Abordarea prin venit. Metoda reziduală a terenului
 - 3.4.3.1 Cea mai bună utilizare
 - 3.4.3.2 Utilizarea rezidențială
- 3.5 Reconcilierea rezultatelor evaluării. Precizări finale. Estimare preț suprafață

4. Anexe

Calificări evaluator

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Am efectuat evaluarea terenului intravilan (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul") aflat în proprietatea privată a Municipiului Brăila, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință **17.06.2025**.

Evaluarea a fost dispusă de către client, cu scopul estimării valorii Bunului **în vederea acordării dreptului de suprafață cu titlu oneros** pentru acest teren de proprietar către clientul acestei evaluări.

Perioada execuției raportului cuprinzând contractarea, culegerea datelor, inspecția proprietății și elaborarea lucrării a fost **16 – 17.06.2025**.

Raportarea s-a făcut în LEI (sau RON).

Nu au existat instrucțiuni speciale privind determinarea valorii, informațiile necesare specifice fiind puse la dispoziție de către Client.

Documentele furnizate și considerate credibile au fost utilizate în diagnostic și evaluare. În plus, s-au utilizat informații de la terțe părți pe care le-am considerat credibile și rezonabile.

În estimarea valorii am utilizat metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, baza de evaluare fiind valori de piață și de non – piață, conform cu standardele internaționale de evaluare.

Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, am presupus că Clientul se va conforma legislației de mediu, iar costul investițiilor de mediu considerate necesare de către Client afectează valoarea în măsura în care nu sunt realizate.

Nu-mi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu m-am angajat pentru o expertiză sau cercetare științifică necesară pentru ca acesta să fie descoperit.

Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin sau că obiectivele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina, acest fapt ar putea afecta valoarea raportată.

Nu am efectuat o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale.

Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie înțelese că ar valida integritatea stării părților neexpuse sau inaccesibile.

Acest raport de evaluare prezintă și reprezintă opinii profesionale care nu sunt opozabile terților. Fiind opinii profesionale, raportul de evaluare nu substituie și nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului în care se specifică expres acest lucru în conținutul lui.

Acest raport de evaluare privește doar părțile contractante și acesta nu pot fi folosit ca mijloc de proba în procese care au legătură cu terții – persoane fizice sau juridice.

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

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

În toate situațiile, soluțiile oferite prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului că legislația națională este într-o permanentă schimbare.

Opinia se bazează pe informațiile curente disponibile, practica în materie, principiile general acceptate în profesie și pe experiența dobândită.

Consider că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei asupra valorii, așa după cum se explicitează în cuprinsul raportului.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, recomand ca valoare a terenului intravilan evaluat -, valoarea obținută în urma aplicării metodei reziduală (abordarea prin venit), respectiv valoarea totală de 29.203 lei.

Menționez că valoarea recomandată nu este influențată în nici un fel și sub nici o formă de valoarea onorariului obținut și nu am nici un interes prezent sau viitor și nici o legătura cu vreo parte interesată.

Certificarea evaluatorului. Semnatură

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

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

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

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

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

Marinel Lupșa
Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI



1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative

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

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- i. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- ii. Continutul acestui raport, atit în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- iii. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- iv. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- v. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- vi. Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scrisă și în prealabil.
- vii. Previzunile sau estimările de exploatare continute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieteii, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- viii. Estimarea valorii prin prezentul raport constituie unul din factorii pe care Entitatea îi va lua în considerare în efectuarea înregistrării în contabilitate cit și a raportării financiare la aceasta din urmă.
- ix. Prezentul raport este întocmit la cererea destinatarului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea prealabilă a acordului scris al destinatarului, autorului evaluării și eventualului evaluator verificator.
- x. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de oricare astfel de terță persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- xi. Prezentul raport nu reprezintă nici o sugestie în legătura cu investirea sau dezinvestirea în sau din Proprietatea evaluată, aceasta decizie aparținând în totalitate celor interesați.
- xii. Acest raport de evaluare prezintă opinii profesionale și în consecință, acestea nu se substituie și nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului în care se specifică expres acest lucru în conținutul lui.
- xiii. Opiniile noastre se bazează pe informațiile curente disponibile, practica în materie, principiile general acceptate în profesie, pe experiența dobândită și pe ipotezele adoptate.
- xiv. Din punctul nostru de vedere, rezultatul evaluării constituie o opinie justă asupra valorii, dar care poate diferi de alte opinii sau puncte de vedere.
- xv. În toate situațiile, soluțiile oferite de noi prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului că legislația este într-o permanentă schimbare. În plus, adoptarea altor ipoteze de lucru poate duce la concluzii diferite asupra valorii.
- xvi. Informațiile necesare evaluării au fost puse la dispoziție de către client. Documentele furnizate și considerate credibile au fost utilizate în diagnostic și evaluare. În plus, am utilizat informații de la terțe parti pe care le-am considerat credibile și rezonabile.

- xvii. Am realizat raportul exclusiv pe baza documentelor si informațiilor avute la dispoziție la momentul efectuării evaluării. Apariția altor elemente de care nu am avut cunoștința la data evaluării pot avea impact asupra valorii.
- xviii. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru problemele de natura legala, care afectează fie Proprietatea evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu au fost aduse la cunoștința noastră.
- xix. În acest sens se precizează ca nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil, ca proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini. In cazul in care exista o asemenea situație si este cunoscuta, aceasta este menționata in raport. Proprietatea se evaluează pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si utilizare responsabila. Se presupune ca Proprietatea in cauza respecta reglementările aplicabile existentei si utilizării acesteia. In cazul in care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea poate fi afectata.
- xx. Raportul de evaluare isi păstrează valabilitatea numai in situația si pe perioada in care condițiile de piața, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, nu se modifica semnificativ fata de cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 - ii. Noi nu am efectuat o expertiza tehnica a structurii si sistemelor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica relevata de inspecția in teren, corespunzătoare exploatării actuale. Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie intelese ca ar valida/invalida integritatea stării pârtilor neexpuse sau inaccesibile.
 - iii. Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, noi am presupus ca Proprietarul se va conforma legislației de mediu, iar costul lucrărilor de conformare considerate necesare poate afecta valoarea Proprietății in măsura in care acestea nu sunt realizate.
 - iv. Noi nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiza, audit sau cercetare științifica necesara pentru ca acesta sa fie descoperit. Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare ca urmare a utilizării Proprietății pe locul existent sau pe oricare alta vecinătate, aceast fapt ar putea afecta valoarea raportata.
 - v. O caracteristica esențiala a informației furnizate in rapoartele de evaluare este aceea ca trebuie sa se facă si sa fie înțeleasa de către utilizatori. In acest scop, se presupune ca utilizatorii dispun de o cunoaștere rezonabila a activităților de afaceri, economice, de contabilitate si financiare, precum si de dorința de a studia informația cu diligenta rezonabila.
 - vi. Cu toate acestea, informații relative la subiecte mai complexe (care trebuie incluse in rapoartele de evaluare datorita relevantei lor pentru luarea deciziei economice) nu trebuie exclusa pe considerentul ca ar fi prea dificil de inteles de către o anumita parte a utilizatorilor.

Condiții limitative:

- i. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- ii. Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.
- iii. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- iv. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune.
- v. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- vi. Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil.
- vii. Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

- viii. Estimarea valorii prin prezentul raport constituie unul din factorii pe care Entitatea ii va lua in considerare in efectuarea inregistrarii in contabilitate cit si a raportării financiare la aceasta din urma.
- ix. Prezentul raport este întocmit la cererea destinatarului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de către o terță persoana fara obținerea prealabila a acordului scris al destinatarului, autorului evaluării si eventualului evaluator verficator.
- x. Nu ne asumam responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de oricare astfel de terță persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- xi. Prezentul raport nu reprezintă nici o sugestie in legatura cu investirea sau dezinvestirea in sau din Proprietatea evaluata, aceasta decizie aparținând in totalitate celor interesati.
- xii. Acest raport de evaluare prezintă opinii profesionale si in consecință, acestea nu se substituie si nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului in care se specifica expres acest lucru in conținutul lui.
- xiii. Opiniile noastre se bazează pe informațiile curente disponibile, practica in materie, principiile general acceptate in profesie, pe experiența dobândita si pe ipotezele adoptate.
- xiv. Din punctul nostru de vedere, rezultatul evaluării constituie o opinie justa asupra valorii, dar care poate diferi de alte opinii sau puncte de vedere.
- xv. In toate situațiile, soluțiile oferite de noi prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului ca legislația este intr-o permanenta schimbare. In plus, adoptarea altor ipoteze de lucru poate duce la concluzii diferite asupra valorii.
- xvi. Informațiile necesare evaluării au fost puse la dispoziție de către client. Documentele furnizate si considerate credibile au fost utilizate in diagnostic si evaluare. In plus, am utilizat informații de la terțe parti pe care le-am considerat credibile si rezonabile.
- xvii. Am realizat raportul exclusiv pe baza documentelor si informațiilor avute la dispoziție la momentul efectuării evaluării. Apariția altor elemente de care nu am avut cunoștința la data evaluării pot avea impact asupra valorii.
- xviii. Nu ne asumam responsabilitatea pentru problemele de natura legala, care afectează fie Proprietatea evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu au fost aduse la cunoștința noastră.
- xix. In acest sens se precizează ca nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil, ca proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini. In cazul in care exista o asemenea situație si este cunoscuta, aceasta este menționata in raport. Proprietatea se evaluează pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si utilizare responsabila. Se presupune ca Proprietatea in cauza respecta reglementările aplicabile existentei si utilizării acesteia. In cazul in care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea poate fi afectata.
- xx. Raportul de evaluare isi păstrează valabilitatea numai in situația si pe perioada in care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, nu se modifica semnificativ fata de cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- vii. Noi nu am efectuat o expertiza tehnica a structurii si sistemelor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica relevata de inspecția in teren, corespunzătoare exploatării actuale. Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie intelese ca ar valida/invalida integritatea stării părților neexpuse sau inaccesibile.
- viii. Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, noi am presupus ca Proprietarul se va conforma legislației de mediu, iar costul lucrărilor de conformare necesare poate afecta valoarea Proprietății in măsura in care acestea nu sunt realizate.
- ix. Noi nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiza, audit sau cercetare științifica necesara pentru ca acesta sa fie descoperit. Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare ca urmare a utilizării Proprietății pe locul existent sau pe oricare alta vecinătate, aceast fapt ar putea afecta valoarea raportata.
- x. O caracteristica esențiala a informației furnizate in rapoartele de evaluare este aceea ca trebuie sa se facă si sa fie înțeleasa de către utilizatori. In acest scop, se presupune ca utilizatorii dispun de o cunoaștere rezonabila a activităților de afaceri, economice, de contabilitate si financiare, precum si de dorința de a studia informația cu diligenta rezonabila.

- xi. Cu toate acestea, informații relative la subiecte mai complexe (care trebuie incluse în rapoartele de evaluare datorită relevanței lor pentru luarea deciziei economice) nu trebuie exclusă pe considerentul că ar fi prea dificil de înțeles de către o anumită parte a utilizatorilor.

1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării constă în a oferi o concluzie privind valoarea terenului intravilan propus de Client spre evaluare (denumite în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea Municipiului Brăila prin estimarea valorii de piață a acestora, la data de referință **17.06.2025**.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a terenului propus de Client spre evaluare în vederea închirierii (drept de suprafață) terenului de proprietar către clientul acestei evaluări.

Utilizarea evaluării se referă la faptul că respectivul raport este necesar pentru că Clientul trebuie să fie informat referitor la valoarea terenului intravilan propus spre evaluare în vederea exercitării dreptului de cumpărare.

1.3 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate potrivit căruia terenul cu suprafața de **127 m.p.** aparține Municipiului Brăila, domeniul privat al municipiului și reiese din:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 21924/19.03.2025 eliberat de BCPI Brăila (terenul cu suprafața de 127 m.p. se identifică cu cartea funciară nr. 101396 Brăila și cu numărul cadastral 101396) -, eliberat pentru adresa din municipiul Brăila, str. Cernăuți nr. 92, lot 2, județul Brăila;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 21924/19.03.2025 eliberat de BCPI Brăila -, eliberat pentru adresa din municipiul Brăila, str. Cernăuți nr. 92, lot 1, județul Brăila.

1.4 Bazele de evaluare. Tipul de valoare estimat

Definirea valorii

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

❖ IVS 1 *Valoarea de piață*

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ IVS 1 *Valoarea de piață*

La baza evaluării au stat Standardele de Evaluare ANEVAR, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), Standardele Internaționale de Evaluare precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt:

- SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 *Implementare (IVS 102)*
- SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*
- SEV 232 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*
- GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

Valoarea estimată este un rezultat al ipotezelor și condițiilor limitative prezentate în raport, al instrucțiunilor clientului privind obiectivele și criteriile identificabile ale acestuia, precum și al considerării informațiilor curente privind proprietatea evaluată și piața autohtonă de capital, subsegmentul întreprinderi necotate și activele acestora, și reprezintă *opinia personală calificată* a echipei de evaluatori.

În acest scop, metodologia folosită s-a conformat cerințelor specifice unei piețe în dezvoltare iar informațiile extrase din piață au fost utilizate cu prudență.

Evaluatorul acceptă o eventuală verificare a prezentului raport sub aspectul consecvenței concluziilor cu standardele internaționale de evaluare IVS și cu informațiile conținute în raport.

Acest acord este dat sub rezerva ca verificarea să se facă conform standardului internațional de practică în evaluare, de către evaluatori ANEVAR posedând competențe adecvate și experiență în domeniul evaluării afacerilor la nivelul autorilor raportului, respectiv acreditate ANEVAR în domeniul evaluării proprietăților imobiliare.

Metodele de evaluare aplicate au fost:

- Metoda comparațiilor de piață
- Metoda extracției (reziduală)

În principiu acestea se refera la:

În abordarea prin piață se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pietei pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. Aceasta metodă a fost folosită la evaluarea terenului.

Ca și procedură *tehnica reziduală a terenului* presupune capitalizarea venitului net din exploatare atribuit terenului, cu o rată de capitalizare a terenului, conforma cu piața, pentru a se face o estimare a valorii terenului.

În mod alternativ valoarea reziduală a terenului poate fi determinată prin estimarea valorii utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul manoperei, capitalului și coordonării antreprenoriale necesare construirii. În urma reconcilierii rezultatelor, valoarea opinată pentru proprietatea imobiliară a ținut cont de valoarea rezultată prin abordarea prin piață - metoda *comparația vânzărilor*.

1.5 Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2025. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **17.06.2025**.

Data de referință a raportului la care valoarea este valabilă, este **17.06.2025**.

1.6 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI (sau RON). Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâtă vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața specifică, etc.).

1.7 Modalități de plată

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

1.8 Inspecția proprietății

Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, în perioada **16 – 18.06.2025**, însoțit de către client. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția terenului, au fost efectuate fotografii și au fost colectate date pentru fundamentarea evaluării.

Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la domiciliul/sediul clientului și la amplasamente în perioada menționată.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

1.9 Riscul evaluării

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama că nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimii valorii estimate de evaluator.

1.10 Clauza de nepublicare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată 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.

1.11 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piață nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

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

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

1.12 Informațiile utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- informații privind piața imobiliară locală (preturi de tranzacționare, etc.);
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- standardele Internaționale de Evaluare (IVS);
- suport de curs elaborat de ANEVAR-IROVAL;
- catalogul privind «Costurile de reconstrucție - costuri de înlocuire – Clădiri Industriale, comerciale, agricole și construcții speciale» / Corneliu Șchiopu / Editura IROVAL;
- evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- baza de date a evaluatorului;
- mica publicitate, oferte ale agențiilor imobiliare;
- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, informații privind istoricul terenurilor etc., furnizate de către client;
- dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform informațiilor oferite de client;
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piață;
- piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate.

1.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții Beneficiarului, 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.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat în cuprinsul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

2. DESCRIEREA DATELOR

2.1. Descrierea terenului

Disponere:

Teren intravilan, categoria curți-construcții, 127 m.p., municipiul Brăila, str. Cernăuți nr. 92 – lot 2

- proprietatea care face obiectul acestei evaluări este amplasată în municipiul Brăila;
- laturile au dimensiunile: lățimi de 7,467 m și 7,894 m și lungimi de 16,613 m și 16,492 m;
- vecinătățile sunt parcele de teren cu categoria de folosință curți construcții, cu potențial rezidențial și industrial;
- terenul este plan și adecvat pentru construcții;
- terenul se află în domeniul privat al Municipiului Brăila;
- îmbunătățiri funciare: da;
- utilități: curent electric, apă, canalizare, gaze naturale (acestea sunt în zonă/la gard).

2.2. Analiza pieței imobiliare

2.2.1. Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății. Piața spațiilor pe segmentul industrial este afectată, în primul rând, de situația financiară, care se reflectă mai întâi de toate în restrângerea

investitiilor la acest nivel. In perioada imediat urmatoare, preturile pentru terenurile destinate productiei industriale vor scadea, estimeaza analistii.

2.2.2. Piața imobiliară specifică

În cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea piețelor lor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este formată dintr-o proprietate de tip rezidențial. Proprietatea analizata are toate facilitatile necesare functionarii eficiente. Proprietatea este atractivă pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilităților.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică s-a definit astfel:

Pentru proprietățile de tip rezidențial – piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona rezidențială totală din orașul Brăila.

Piața din Brăila este dezvoltată în ceea ce privește segmentul rezidențial, având principalele zone rezidențiale bine delimitate din anii 90. În analiza acestor piete și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

2.2.3. Analiza cererii

Cererea potențială de proprietati de tip rezidențial este la un nivel staționar în condițiile actuale, ca urmare a evoluției pieței imobiliare și a blocajului de pe piața financiară. Acești factori fac foarte greu posibilă accesarea unui credit pentru cumpararea sau construirea unei proprietati de acest gen.

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

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

2.2.4. Analiza ofertei competitive

Inventarul proprietatilor competitive de pe piața proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale și din ofertele agenților imobiliare locale cit și ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, m-au condus la următoarele concluzii:

- oferta competitivă, deși relativ mare, nu se adresează aceluiași sector de clienți ca și bunul de evaluat. Majoritatea sunt proprietati imobiliare cu suprafețe mult mai mari și destinate în special activităților rezidențiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasării într-o zonă relativ accesibilă atât cu cit și fără mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, în comparație cu proprietățile competitive

Avantaje	Poziția amplasamentului în interiorul localității cu acces direct la drum
Dezavantaje	În zonă sunt și alte terenuri similare

2.2.5. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri intravilane, în prezent, oferta este superioară cererii, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Din informațiile pe care le detinem, tranzacțiile realizate în ultimii ani cu teren de tip au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă. De aceea considerăm că informațiile pe care le detinem despre tranzacțiile efectuate în ultima perioadă oferă o imagine limitată asupra intervalelor în care se tranzacționează în acest moment acest tip de proprietăți, putând exista și alte tranzacții despre care evaluatorul să nu fi luat cunoștință.

2.2.6. Previziuni

În cadrul pieței proprietăților imobiliare din municipiul Braila, piața specifică a bunurilor de natură terenurilor intravilane, are echilibrul deplasat către oferta. Din acest punct de vedere se poate spune că este o piață a cumpărătorului. Totuși, datorită speranței vânzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

3. EVALUAREA PATRIMONIULUI

3.1. Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea, pe baza informațiilor puse la dispoziție de Beneficiar;
- extragerea informațiilor necesare pentru evaluare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.

3.2. Sursele de informații

Sursele care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații preluate din teren de către evaluator la inspecția obiectivului;
- Standarde de evaluare;
- Suport de curs pentru SPIC 11 elaborat de ANEVAR-IROVAL;
- Catalogul privind « Costurile de reconstrucție - costuri de înlocuire – Clădiri Industriale, comerciale, agricole și construcții speciale » / Corneliu Șchiopu / Editura IROVAL;
- Informații preluate de la agențiile imobiliare și din mica publicitate;
- Evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- Baza de date a evaluatorului.

3.3. Valoarea de piață

Conform standardelor, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Această valoare este aplicabilă în condițiile în care:

- principiul continuității în exploatare este valabil;
- activele satisfac definiția de recunoaștere bilanțieră – aduc beneficii ulterioare prin utilizarea lor actuală și pot fi evaluate în mod credibil;
- nu se prevede în viitorul apropiat o scădere majoră a activității și activele nu trebuie disponibilizate.

În caz contrar, se aplică baze diferite de valoarea de piață, atunci când:

- nu se poate aplica principiul continuității în exploatare;
- activele nu satisfac definiția de recunoaștere bilanțieră – și nu aduc beneficii ulterioare prin utilizarea lor actuală;
- în viitorul apropiat se prevede o scădere majoră a activității și activele trebuie disponibilizate.

Această detaliere a fost necesară în ideea în care toate aceste principii au fost aplicate, după circumstanțe, în determinarea metodei utilizate.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

- IVS 1 *Valoarea de piață*

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

Metodologia de calcul a “valori de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

✓ IVS 1 *Valoarea de piață*

3.4. Metodologia de evaluare aplicată

3.4.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Acestea sunt:

- ✓ Comparația directă
- ✓ Tehnici alternative:
 - Extracția
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat
 - Analiza parcelării și dezvoltării.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Celelalte metode de evaluare a terenului, toate având la bază tehnici de capitalizare a venitului, sunt supuse mai multor limitări și se folosesc mai rar în practica curentă de evaluare.

3.4.2. Abordarea prin piață. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile informații despre vânzări/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unei indicații a valorii pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este impropriu a compara terenuri cu CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași utilizare, diferențele la acest element de comparație (CMBU) fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul substituției.

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 bunuri (proprietăți) similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei astfel de proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/aseamările între drepturile de proprietate evaluate / tranzacționate, motivația cumparatorilor și a vinzătorilor, condițiile de finanțare ale tranzacțiilor, situația pieței la momentul vânzării, anul de fabricație, numărul de ore de funcționare, capacitatea, masa, dimensiunile, amplasamentul, și alte caracteristici fizice ale proprietăților.

Relația cu principiile evaluării:

- Cererea și oferta. Valoarea de piață a unui imobil este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării, iar dacă cererea pentru un bun este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile;
- Substituția. Principiul substituției aplicat la abordarea prin comparație directă arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil, de unde rezultă că această metodă de evaluare este mai puțin adecvată dacă nu există pe piață proprietăți de substituție;
- Echilibrul. Un aspect important al principiului echilibrului este că relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Din analiza de piață efectuată de către evaluator s-a concluzionat că nu există suficiente comparabile pentru zona în care este situat terenul de evaluat.

3.4.3. Abordarea prin venit. Metoda reziduală a terenului

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții, în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste tehnici nu sunt în general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele comparabile de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre factorii de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Tehnica reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.

Aplicabilitatea acestei tehnici este limitată deoarece pe piața internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piață. Dacă renta curentă corespunde rentei de piață, estimarea valorii obținute prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate

Tehnica parcelării și dezvoltării este o tehnică foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor. Este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Anumite parcele de teren pot să își atingă cea mai bună utilizare numai ca parte a unui ansamblu de proprietăți. Într-un astfel de caz, evaluatorul trebuie fie să determine fezabilitatea și probabilitatea de comasare, fie să își bazeze determinarea celei mai bune utilizări și alte decizii în evaluare, pe ipoteza că va fi realizată o astfel de comasare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Evaluarea parcelelor dintr-un lot reprezintă o sarcină obișnuită pentru evaluatorii de proprietăți imobiliare, în timp ce analiza dezvoltării unei parcele este o procedură complexă.

În mod tradițional, parcelarea, prin divizarea terenului în loturi mai mici, conduce la crearea de drumuri, sisteme de canalizare, utilități publice și alte îmbunătățiri cerute prin legislație (dar și pe piața specifică), cu respectarea regulamentului local de urbanism și a normelor cadastrale locale.

Tehnica parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

3.4.3.1. Cea mai Bună Utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

o cea mai bună utilizare a terenului liber

o cea mai bună utilizare a terenului construit

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

1. Dezvoltare rezidențială

2. Dezvoltare industrială

Practic, ținând cont de tipul și de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de dezvoltare **rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ✓ este permisibilă legal;
- ✓ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ✓ este fezabilă financiar;
- ✓ este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

3.4.3.2. Utilizare rezidențială

Având în vedere caracterul specializat al proprietăților (ca tip și dimensiune) s-au avut în vedere indicatorii menționați în rândurile de mai jos:

- se va construi locuință unifamilială, cu anexă/garaj;
- suprafața construită propusă este de 44 m.p. (suprafața actuală a construcțiilor de pe teren) adică 35% din suprafața totală a terenului de circa 127 m.p.;
- prețul de construire este de 350 euro/m.p.;
- prețul cu amenajarea terenului liber este de 4 euro/m.p.;
- cheltuielile indirecte sunt în cotă de 5%;
- profitul antreprenorului este în cotă de 6%;
- prețul de vânzare al dezvoltatorului este de circa 530 euro/m.p., suprafață construită.

Teren intravilan, categoria curți-construcții, 127 m.p., municipiul Brăila, str. Cernăuți nr. 92 – lot 2

Explicație	Valori	Unitate măsură
Suprafață teren	127	m.p.
POT	35%	-
Suprafața construibilă	44	m.p.
Suprafața desfășurată	44	m.p.
Costuri unitare investiție	350	Euro/m.p.
Costuri investiție totale	15.400	Euro
Amenajare teren liber (4 E/mp)	332	Euro
Cheltuieli indirecte – 5%	787	Euro
Profit antreprenor – 6%	991	Euro
Total costuri de dezvoltare	17.510	Euro

Valoare unitară vânzare	530	Euro/m.p.
Venituri din vânzare	23.320	Euro
Total valoare teren	5.810	Euro
Curs B.N.R. comunicat la 17.06.2025	5,0263	Lei/1 euro
Valoare totală teren 127 m.p. – euro	5.810	Euro
Valoare totală teren 127 m.p. – lei	29.203	Lei
Valoare unitară teren – euro	45,74	Euro/m.p.
Valoare unitară teren – euro	46	Euro/m.p., rotunjit
Valoare unitară teren – lei	229,94	Lei/m.p.
Valoare unitară teren – lei	230	Lei/m.p., rotunjit

3.5. Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia finală. Precizări finale.

În urma evaluării s-au obținut următoarele rezultate (LED):

<u>Abordarea/Metoda folosită</u>	<u>Valoare TOTALĂ teren</u>	<u>Valoare UNITARĂ teren</u>
<i>Abordarea prin PIAȚĂ</i>	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat
<i>Abordarea prin VENIT</i>	29.203	230
<i>Abordarea prin COST</i>	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat

Alegerea acestor metode se bazează pe următoarele argumente:

- necesitatea obiectivă de estimare a valorii activelor operaționale atât prin prisma patrimoniului acumulat până în prezent, cât și randamentului și profitabilității ce se așteaptă în viitor;
- caracteristicile societății și rezultatele analizei;
- necesitatea de a stabili valoarea terenului prin utilizarea mai multor metode, cu un grad de încredere mare și aplicabile pentru Client.

Privită și ca o afacere de către potențialii cumpărători, valoarea tranzacției trebuie să asigure rentabilitatea capitalului ce urmează a fi investit de către aceștia. Trebuie să avem în vedere faptul că selectarea și coerența abordărilor, metodelor și calculelor adecvate depind de judecata evaluatorului și situația reală a Clientului. Aceasta intervine când trebuie să aprecieze importanța pe care să o acorde fiecăreia dintre valorile obținute în procesul de evaluare.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevantă acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietățile în discuție va trebui să țină seama de valorile rezultate din abordarea prin venit – metoda reziduală a terenului (estimată pe baza unor informații de piață) pentru terenurile evaluate.

Valoarea terenului evaluat este:

$$V_{\text{teren}} = 29.203 \text{ LEI adică circa } 230 \text{ lei/mp}$$

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției, etc.);
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea reintercalării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport;
- Diferențe ne semnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate;
- Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține T.V.A. (taxa pe valoarea adăugată).

PRECIZĂRI FINALE

Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de Evaluator au fost efectuate în concordanță cu standardele de evaluare profesională acreditate. Am acționat ca evaluator extern independent. Compensația nu a depins de concluziile asupra valorii opinat.

Am presupus, fără verificare, că informațiile puse la dispoziția mea sunt reale și precise. Toate fișierele sau documentele produse în timpul operației vor fi proprietatea mea. Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport. Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport și/sau de alte persoane decât cele menționate în prezentul raport.

Îmi rezerv dreptul de a include numele dumneavoastră în lista mea de clienți. Voi păstra, în conformitate cu legile în vigoare, confidențialitatea tuturor conversațiilor, documentelor furnizate și a raportului nostru. Aceste condiții pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor părți.

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ☐ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- ☐ datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- ☐ valoarea este o predicție;
- ☐ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Declarația privind condițiile limitative

- ☐ Evaluarea a fost efectuată de către evaluator în calitate de expert evaluator, având la dispoziție informațiile furnizate de către Client, pe care evaluatorul le consideră corecte;
- ☐ La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății de evaluat, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii iar evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- ☐ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care să influențeze în vreun fel rezultatele evaluării;
- ☐ Prezentul raport nu poate fi utilizat în justiție;
- ☐ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

Clauze speciale: publicitate, confidențialitate și responsabilități

- i. Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării Destinatarului.
- ii. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al Clientului și al Evaluatorului.
- iii. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara Clientului și Destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, sau alte mijloace.

Validitatea opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligațiile de plată a prețului convenit conform

contractului de prestări servicii încheiat între părți. Neplata la termenenele stabilite și/sau neplata integrală a prețului atrage după sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind orice daună, prejudiciu, etc., pricinuită de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitării prețului.

Pentru confirmarea validității raportului de evaluare vă rugăm să contactați Evaluatorul.

Condiții speciale

Serviciile furnizate de Evaluator au fost efectuate în concordanță cu standardele de evaluare profesională acreditate. Am acționat ca un contractor independent. Compensația nu a depins de concluziile asupra valorii opinat. Am presupus, fără verificare independentă, că informațiile puse la dispoziție sunt reale și precise. Toate fișierele, hârtiile de lucru sau documentele produse în timpul operației vor fi proprietatea evaluatorului. Voi reține aceste informații timp de cel puțin 6 luni.

Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport. Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport sau este folosit ca reper. Puteți să oferiți raportul în întregime către acele terțe din afara organizației dumneavoastră care au nevoie de raport. Îmi rezerv dreptul de a include numele companiei dumneavoastră în lista mea de clienți. Voi păstra, în conformitate cu legile în vigoare, confidențialitatea tuturor conversațiilor, documentelor furnizate și a raportului. Aceste condiții pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor părți.

Condițiile actuale de piață sunt diferite de condițiile unei piețe normale și influențează negativ valorile evaluate. Principala influență negativă o are lipsa lichidității pieței care crește substanțial timpul de promovare și marketabilitate a oricărei proprietăți/societăți aflate spre vânzare. Evaluările prezente și valorile opinat nu reprezintă o garanție asupra unei valori care se poate obține în urma unei tranzacționari, valori care pot fi considerabil mai mici.

Valorile evaluate sunt valori estimate și ar trebui considerate ca „cea mai bună estimare” a unei valori obținabile. Nu garantez obținerea prețurilor de vânzare conform valorilor evaluate deși toate calculele și estimările folosite în prezentul raport au fost pregătite conștiincios și sunt fundamentate de experiența și expertiza mea în domeniul evaluării.

ESTIMARE PREȚ SUPERFICIE

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

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

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

Preț suprafață recomandat, *minim propus*

<u>Indicatori</u>	<u>Valori</u>	<u>Detalii de calcul</u>
Valoare de piață teren (lei)	29.203	Conform raport de evaluare, stabilită prin metoda reziduală
Suprafață teren (mp)	127	Din actele de proprietate
Perioadă recuperare suprafață (ani)	25	Potrivit reglementărilor legale în vigoare
Preț suprafață (lei/an)	1.168	Valoarea de piață a terenului a fost împărțită la perioada dreptului de suprafață (29.203/25)
Preț suprafață (lei/lună)	97	Prețul superficiei pe un an a fost împărțit la 12 luni (1.168/12)
Preț suprafață (lei/an/mp)	9,19	Prețul superficiei pe un an a fost împărțit la suprafața terenului (1.168/127)
Preț suprafață (lei/lună/mp)	0,76	Prețul superficiei pe o lună a fost împărțit la suprafața terenului (97/127)

Notă: valorile nu includ TVA

4. **Anexe**

Anexă – Calificările Evaluatorului

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Expert contabil

Din anul 1999

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular

Din anul 2006

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de bunuri mobile – membru titular

Din anul 2007

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Auditor Financiar

Din anul 2007

Universitatea HYPERION București

Facultatea de Științe Economice

Master în audit financiar contabil și consiliere

Din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2007 (reacreditat în anul 2024)

Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)

Consultant Fiscal

Din anul 2007

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2008

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de întreprinderi – membru titular

Din anul 2010

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Expert evaluator de întreprinderi

Din anul 2010

Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)

Practician în insolvență

Din anul 2013

Evaluatorul este asociat și administrator al SC LUPȘA Consult Audit Management SRL Brăila și SC LUPȘA Contexpert SRL Brăila.

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)
Societate de audit financiar
Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)
Societate de audit financiar - acreditată
Din anul 2007 (reacreditată în anul 2024)

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)
Societate de expertiză contabilă și de contabilitate
Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)
Consultant de investiții
Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management
ISO 9001 : 2008
Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal
Din anul 2009 (reactualizată în anul 2015)

Date de contact evaluator

Adresa: B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 93, Loc. Brăila, Jud. Brăila
Telefon: 0339 880 088
Fax: 0339 880 088
Mobil: 0722 997 997
E-mail: contact@lupsaconsult.ro
Web: www.lupsaconsult.ro

Anexă – alte informații

În lucrarea intitulată Ghid pentru anul 2025 cu prețurile orientative ale proprietății imobiliare valabile pentru județul Brăila, utilizat de către Camera Notarilor Publici din Galați, indicele de preț pentru terenurile din zona 4 a municipiului Brăila, județul Brăila (în zona 4 este încadrată str. Cernăuți) este de **250 lei/mp** iar pentru terenurile intravilane urbane la care deschiderea terenului este sub 8 ml, sau raportul laturilor (deschidere/lungime) este mai mic decât 1/3 valoarea terenului se poate diminua cu 10%.