

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR.678

din 26.11.2025

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 143,00 mp indiviz din 646,00 mp, situat în Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 16, NCP 81786, în favoarea societății „**DINAMEL TRADE**” S.R.L., teren pe care se află construcțiile C1, C2, C3, C4, C5 și C6, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 558445/20.11.2025, precum și adresa nr. 1292/30.09.2025 a societății „Dinamel Trade” SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 517604/30.09.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 558383/20.11.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 560876/25.11.2025 și nr. 560877/25.11.2025;

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. 247/26.09.2012, anexa 6.42, poziția nr. 2;

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

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

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 143,00 mp indiviz din 646,00 mp, situat în Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 16, NCP 81786, în favoarea societății „**DINAMEL TRADE**” S.R.L., teren pe care se află construcțiile C1, C2, C3, C4, C5 și C6, 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 **2,85 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 Beneficiara dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN OANCEA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

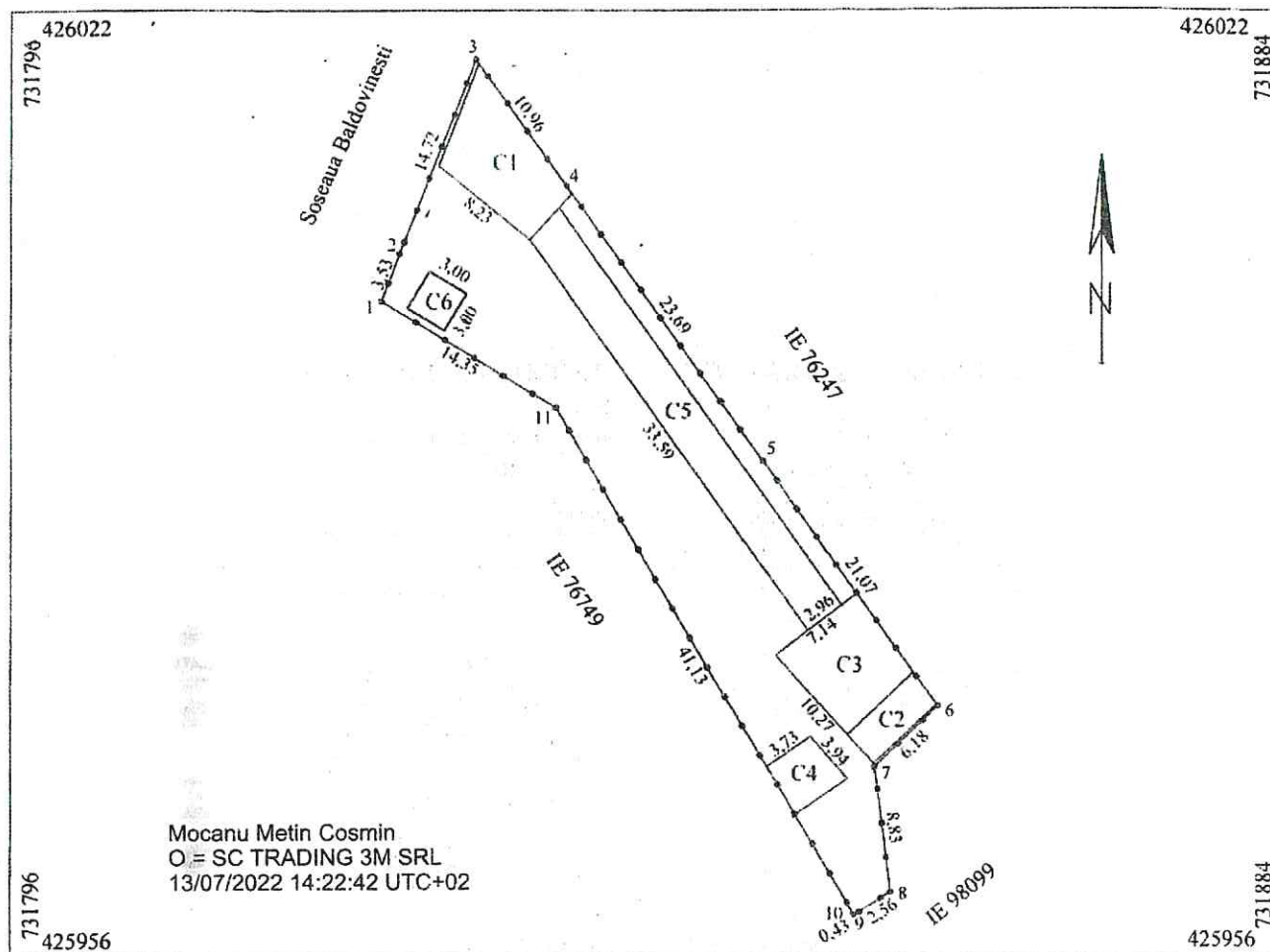
ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

RGI
61404/2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
81786	646	Soseaua Baldovinesti nr. 16
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
81786	BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	646	Imprejmuit cu gard de metalic pct. 1-11.
Total		646	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	54	Statie dezinfectie+rampa spalare auto, parte, cu supr.desfasurata de 54mp executata in anul 2012
C2	CA	17	Padoc animale, parter, cu supr.desfasurata de 17mp executat in anul 2012
C3	CA	48	Sopron receptie animale, parter, cu supr.desfasurata de 48mp executat in anul 2012
C4	CIE	16	Incinerator, parter, cu supr.desfasurata de 16mp executat in anul 2012
C5	CIE	100	Platforma betonata, parter, cu supr.desfasurata de 100mp executata in anul 2012
C6	CA	9	Cabina poarta, cu supr.desfasurata de 9 mp executata in anul 2012
Total		244	

Suprafata totala masurata a imobilului = 646mp

Suprafata din act = 646mp

Executant SC TRADING 3M SRL
prin ing. Mocanu Metin Cosmin
Autorizatia seria RO-B-Dnr 2022
Autorizatia seria RO-B-Dnr 0756

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea informatiilor documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data Iulie 2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si
si atribuirea numarului cadastral
F. Geangos
Semnatura si parafa
Data

Stampila BCPI





ANEXA NR. 2 LA HCM NR. 678/26.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2509290/29.09.2025

Solicitant: S.C. DINAMEL TRADE S.R.L.

Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Sos.
Baldovinești, nr. 16, CF81786, jud.
Brăila (143 mp)

MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 23.09.2025

Data raportului 29.09.2025

61



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspecția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>11</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>11</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>12</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>13</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>13</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>25</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare</i>	<i>25</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>27</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	<i>27</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>29</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	30
5. CONCLUZII.....	31
5.1. Alegerea valorii finale.....	31
6. ANEXE.....	32
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	32
6.2. Calculele evaluării.....	35
6.3. Informații de piață.....	38
6.4. Actele evaluării.....	39
6.5. Amplasament.....	47
6.6. Foto.....	48



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din Brăila, Sos. Baldovinești, nr. 16, CF81786, jud. Brăila (143 mp), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 23.09.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0753 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

7700 lei echivalent a 1520 euro (53,85 lei/mp echivalent a 10,61 euro/mp)

Suprafața este de 143 mp

Valoarea estimată a prețului anual al dreptului de suprafață este de:

408 lei echivalent a 80 euro (2,85 lei/mp echivalent a 0,56 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului lunar al dreptului de suprafață este de:

34 lei echivalent a 10 euro (0,24 lei/mp echivalent a 0,05 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superfițiarului”.

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



55



2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Sos. Baldovinești, nr. 16, CF81786, jud. Brăila (143 mp), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Utilizarea desemnată pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Raportul, total și/sau parțial, direct și/sau indirect, NU poate fi folosit pentru alte utilizări în afara **utilizării desemnate** prezentate anterior.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimăția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

S.C. DINAMEL TRADE S.R.L..

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 23.09.2025.

Data elaborării raportului este 29.09.2025.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de **23.09.2025**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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



Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Conditii limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;



Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, 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.

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți. Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2025.

*Deoarece **utilizarea desemnată** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.*

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ 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.

*Definiție conform **SEV 102** - Tipuri ale valori.*

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de



plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2025, astfel:

- *Standarde generale: 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 și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.*
- *Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
- *Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.*

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- *documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2025, respectiv:*
 - *Standarde generale: 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 și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.*
 - *Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
 - *Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului;*
- *Alte surse:*
 - *„Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
 - *„Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;*



- *Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;*
 - *Legislația în domeniu:*
 - *Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
 - *Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013*
- Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.*

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra imobilului menționat mai sus, este **deplin** și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.*

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- *Posesia – de a stăpâni,*
- *Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,*
- *Dispoziția – de a dispune de bun.*

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- *Legale,*
- *Judiciare,*
- *Convenționale.*

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Op



Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **CF 81786 număr cerere 88634/08.09.2025**
- **Construcțiile amplasate pe teren sunt proprietatea solicitanților.**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, Sos. Baldovinești, nr. 16, CF81786, jud. Brăila (143 mp), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **periferică** - Zona Industrială.

Teren cu suprafața de **143 mp indiviz din totalul de 646 mp.**

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **periferică a orașului Brăila.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - **str. Vădeni**
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află



- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
- Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
- Unități de învățământ (mediu)
- Unități medicale
- Instituții de cult
- Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața e **143 mp indiviz din totalul de 646 mp.**

Pe teren există construcții definitive.

*Are formă poligonală, are acces prin alee la **str. Vădeni***

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canalizare.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitantul este proprietarul construcției C1-Stație dezinfecție+rampă spălare (54 mp), C2-Padoc animale (17 mp), C3-Șopron recepție animale (48 mp), C4-Incinerator (16mp), C5-Platforma betonată (100 mp), C6-Cabina Poartă (9 mp)



3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

84



Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o perioadă de declin în 2024, economia României era pe cale să se accelereze la începutul anului 2025, în special din cauza construcțiilor, a agriculturii și a serviciilor, precum și a unor perspective mai bune de export. Cu toate acestea, incertitudinile generate de impunerea tarifelor americane, precum și de volatilitatea politică și fiscală internă sporită sunt de așteptat să atenueze exporturile, sentimentul economic și, în cele din urmă, investițiile și consumul. Se preconizează că acest lucru va avea ca rezultat doar o creștere moderată a PIB-ului real de 1,4 % în 2025, care se va consolida în continuare la 2,2 % în 2026. Se preconizează că inflația se va atenua, dar se va menține la un nivel ridicat, în timp ce șomajul va scădea ușor. Deficitul public a fost de 9,3 % din PIB în 2024, alimentat de creșteri foarte mari ale salariilor și pensiilor din sectorul public. Se preconizează că aceasta va scădea ușor, ajungând la 8,6 % din PIB în 2025 și la 8,4 % în 2026, reflectând un pachet de măsuri puse în aplicare la sfârșitul anului 2024.

86



Indicatori	2024	2025	2026
Creșterea PIB-ului (% , yoy)	0,8	1,4	2,2
Inflație (% , yoy)	5,8	5,1	3,9
Șomaj (%)	5,4	5,3	5,2
Soldul bugetului general (% din PIB)	-9,3	-8,6	-8,4
Datoria publică brută (% din PIB)	54,8	59,4	63,3
Soldul contului curent (% din PIB)	-8,5	-7,9	-7,0

Accelerarea modestă a creșterii economice pe fondul incertitudinilor ridicate

Sentimentul economic s-a menținut în teritoriu pozitiv la începutul anului 2025, în pofida dificultăților economice și a incertitudinilor persistente. Serviciile de construcții, agricultură și transport prezintă perspective de performanță îmbunătățite, ajutate, de asemenea, de aderarea la spațiul Schengen și de modernizarea infrastructurii. Redresarea puternică a sectorului construcțiilor rezidențiale, împreună cu investițiile solide finanțate de UE în infrastructura publică, sunt de bun augur pentru redresarea formării brute de capital fix, în pofida faptului că investițiile private sunt afectate negativ de incertitudinea fiscală pronunțată și de volatilitatea geopolitică. În același timp, indicatorii cu frecvență ridicată indică o încetinire a vânzărilor cu amănuntul și a consumului privat, deoarece este probabil ca politicile restrictive în materie de venituri și inflația încă ridicată să afecteze creșterea venitului disponibil.

Deși România are doar schimburi comerciale limitate cu SUA, se preconizează că majorarea tarifelor de către SUA va limita redresarea exporturilor României, în special a exporturilor de bunuri prelucrate, din cauza impactului negativ asupra partenerilor comerciali ai României din UE. Se preconizează că contribuția negativă a exporturilor nete la creșterea PIB-ului va scădea în 2025, deoarece încetinirea cererii interne reduce creșterea importurilor, iar perspectivele exporturilor de servicii și produse agricole s-au îmbunătățit. În ansamblu, se preconizează că creșterea PIB-ului real se va accelera doar modest, ajungând la 1,4 % în 2025, sub potențial.

În 2026, se preconizează că scăderea inflației și relaxarea politicii monetare, care conduc la condiții de finanțare mai favorabile, vor sprijini creșterea consumului privat. Presupunând că incertitudinea politică și fiscală se diminuează, încrederea investitorilor se va consolida, accelerând redresarea formării brute de capital fix. Cu perspective de creștere mai bune pentru partenerii comerciali ai UE, se preconizează că exporturile vor crește în continuare, dar se preconizează că contribuția exporturilor nete la creșterea PIB-ului va rămâne ușor negativă. În ansamblu, se anticipează o consolidare moderată a



dinamicii PIB real, până la 2,2%. După o creștere semnificativă în 2024, se preconizează că deficitul de cont curent va scădea treptat, dar va rămâne la niveluri încă ridicate, de aproape 8 % din PIB în 2025 și de 7 % din PIB în 2026. Riscurile la adresa previziunilor sunt înclinare în sensul scăderii, în special în cazul în care incertitudinea politică și fiscală internă persistă, iar cererea externă suferă un impact mai mare decât cel estimat.

Creșterile salariale vor fi moderate pe parcursul orizontului de prognoză

Tensiunile de pe piața forței de muncă s-au atenuat și se preconizează că creșterea ocupării forței de muncă va continua atât în 2025, cât și în 2026, susținută în principal de mai multe angajări în sectorul privat. Se preconizează că rata șomajului va continua să scadă, ajungând la aproape 5 % până la sfârșitul anului 2026. Creșterea de două cifre a salariilor nominale a continuat în 2024, afectând competitivitatea costurilor, dar se preconizează că ritmul creșterilor salariale se va modera semnificativ pe parcursul orizontului de prognoză. În decembrie 2024 a fost adoptată o înghețare a salariilor din sectorul public, iar introducerea unui mecanism de stabilire a salariului minim în februarie 2025 va limita probabil noi creșteri mari ale salariilor din sectorul privat.

Procesul de dezinflație să rămână accidentat

După o scădere semnificativă a inflației IAPC la 5,8 % în medie în 2024, este probabil ca dezinflația să continue, dar doar lent în 2025. Inflația totală, exclusiv produse energetice și alimente, în special servicii, rămâne lipicioasă și se preconizează că eliminarea prevăzută a plafonului prețurilor energiei electrice pentru gospodării va determina creșterea prețurilor interne la energie. În schimb, evoluția prețurilor produselor agroalimentare și a prețurilor internaționale la energie poate contribui la reducerea inflației. În ansamblu, se estimează că rata medie a inflației IAPC va scădea ușor la aproximativ 5 % în 2025 și va urma o tendință descendentă mai pronunțată, situându-se sub 4 % în 2026.

Se preconizează că deficitul public va scădea treptat în 2025 și 2026

Deficitul public al României a ajuns la 9,3 % din PIB în 2024, alimentat de creșteri mari ale salariilor din sectorul public, ale plăților de dobânzi și ale pensiilor.

La sfârșitul anului 2024, parlamentul a adoptat un pachet de măsuri de consolidare bugetară în valoare de aproximativ 2 % din PIB. Pachetul include o înghețare nominală a salariilor și pensiilor din sectorul public, precum și măsuri privind veniturile în valoare de 0,3 % din PIB. Prin urmare, se preconizează că deficitul va scădea la 8,6 % din PIB în 2025 și, în condițiile menținerii politicilor actuale, la 8,4 % în 2026. Această previziune

nu include impactul reformei fiscale și al altor măsuri planificate în MTFSP al României, care, dacă sunt concepute în mod corespunzător și puse în aplicare în timp util, au potențialul de a reduce semnificativ deficitul în 2025 și, într-o mai mare măsură, în 2026. Se preconizează că datoria publică va crește de la 48,9 % din PIB în 2023 la aproximativ 63 % din PIB în 2026, în principal ca urmare a deficitelor publice ridicate și a creșterii preconizate a plăților de dobânzi.

Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en?prefLang=ro&etrans=ro

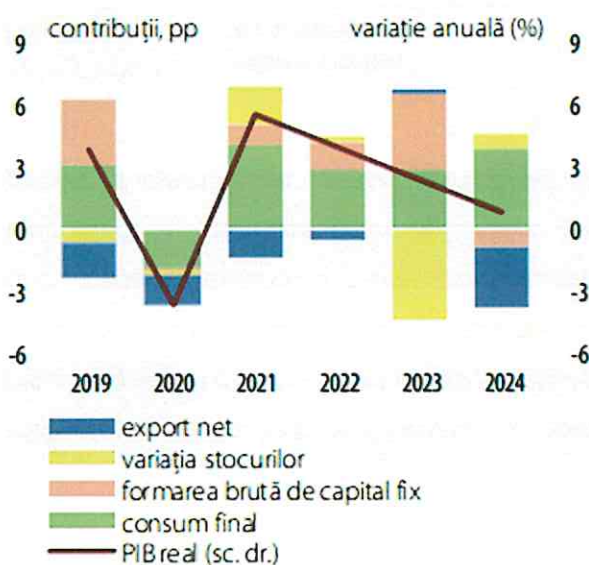
Creșterea economică

În anul 2024, economia României a înregistrat o creștere modestă (0,8 la sută), rezultantă a unor evoluții neconvingătoare la nivelul principalelor sectoare de activitate. Astfel, industria a fost puternic afectată de fragilitatea cererii externe, îndeosebi din partea economiilor europene, agricultura a parcurs un an slab, marcat de condiții climaterice adverse, construcțiile imobiliare au întâmpinat dificultăți de natura ofertei, în timp ce serviciile s-au plasat în general pe o pantă descendentă, localizată mai ales în activitățile puternic orientate către piața externă (cum ar fi transportul rutier de mărfuri, serviciile IT&C) și în comerțul cu ridicata de materii prime agricole. Au existat însă și sectoare cu evoluții pozitive, mai importante fiind construcțiile inginerești, serviciile de proiectare, comerțul cu amănuntul și serviciile conexe de depozitare și curierat (Grafic 1.8). Din perspectiva cererii, după un an în care investițiile au constituit motorul principal al creșterii PIB, economia românească a revenit la modelul prevalent în ultimele decenii – cel al creșterii bazate pe consum. Acumulările de capital s-au restrâns (mai ales pe seama investițiilor în construcții), în timp ce presiunea cererii interne de bunuri finale și de inputuri pentru industrie a antrenat revigorarea importurilor. Această din urmă evoluție, dublată de restrângerea livrărilor externe, s-a regăsit în accentuarea efectului contracționist al exportului net de bunuri și servicii (Grafic 1.9).

28



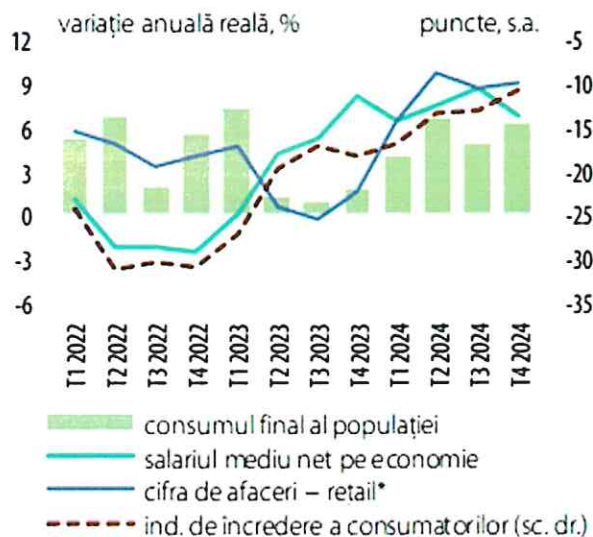
Grafic 1.8
Principalele activități economice
(VAB)



Grafic 1.9
Cererea

Sursa: INS

Consumul final privat s-a majorat cu 5,6 la sută, pe fondul creșterii puterii de cumpărare a populației, imprimate în principal de temperarea inflației, de măsurile recurente de natura politicii veniturilor (creșterea salariului minim brut pe economie, majorări salariale în sectorul bugetar), precum și de menținerea anumitor măsuri guvernamentale de protecție a consumatorilor. Totodată, relaxarea graduală a condițiilor de creditare, mai ales în prima jumătate a anului 2024 a impulsionat apelul populației la resurse împrumutate, volumul creditelor noi de consum majorându-se cu peste 50 la sută. Coordonatele favorabile ale finanțării consumului s-au reflectat în ameliorarea încrederii populației, în intervalul octombrie-decembrie acest indicator atingând maximum ultimelor 14 trimestre (-10,8 puncte). Acomodarea de către operatorii din comerț a cererii de consum în creștere s-a concretizat în noi investiții pentru eficientizarea și digitalizarea activității și pentru extinderea rețelelor moderne de desfacere (Grafic 1.10).



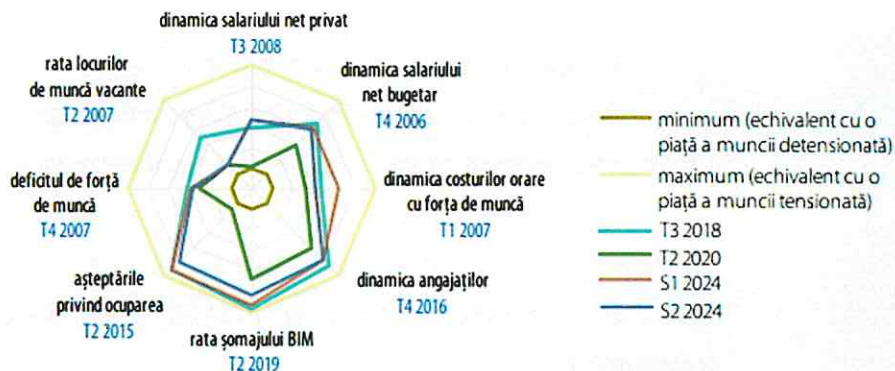
Grafic 1.10
Consumul populației

*) cu excepția comerțului auto
Sursă: INS, calcule BNR

Volumul achizițiilor de bunuri s-a majorat cu 7-8 la sută, îndeosebi pe segmentul bunurilor de uz curent și pe cel al produselor de bricolaj și dotare a locuințelor. O dinamică susținută au înregistrat pe parcursul întregului an vânzările online (circa 15 la sută). Atractivitatea înaltă care a caracterizat această formă de comerț începând cu perioada pandemiei COVID-19 este reflectată și de creșterea continuă a ponderii persoanelor care folosesc mediul digital pentru cumpărări de bunuri și servicii, în raport cu numărul total al utilizatorilor de internet – de la circa 45 la sută în anul 2020 la aproape 60 la sută în anul 2024.

Piața muncii

În primul semestru al anului 2024 condițiile de pe piața muncii s-au menținut relativ tensionate, rata șomajului plasându-se la niveluri reduse (comparabile cu cele pre pandemice), iar câștigurile salariale au continuat să afișeze ritmuri alerte de creștere. Tabloul de pe piața muncii s-a modificat însă în a doua parte a anului, când indicatorii principali au început să reflecte mai vizibil parcursul modest al activității economice: oferta de forță de muncă s-a extins, efectivul de salariați a avansat într-un ritm lent, perspectivele privind ocuparea s-au deteriorat, iar dinamica anuală a salariilor s-a redus semnificativ spre sfârșitul anului (Grafic 1.17).



Grafic 1.17
Imagine de ansamblu asupra evoluțiilor de pe piața muncii

Notă: Eșantionul folosit cuprinde perioada T1 2006 – T4 2024, iar valorile au fost normalizate pentru fiecare variabilă în parte. Maximum este definit ca cel mai scăzut nivel atins din T1 2006 în cazul ratei șomajului, respectiv ca cel mai înalt nivel în cazul celorlalți indicatori.

Sursa: INS, Eurostat, CE-DG ECFIN, calcule BNR

Analiza pieței imobiliare din România în anul 2025

1. Context general

Pieța imobiliară din România în 2025 este influențată de tendințe macroeconomice, politicile guvernamentale, evoluția tehnologică și socio-demografică, precum și de impactul tranziției energetice și sustenabilității. În contextul global de recuperare după pandemie și a creșterii digitale, piața imobiliară românească va evolua în direcții specifice.

2. Tendințe generale anticipate pentru 2025

Stabilizare a prețurilor: Se preconizează o stabilizare a prețurilor în marile orașe, cu o creștere moderată (între 2-4%) față de 2024, odată cu atingerea unui echilibru între ofertă și cerere.

Sustenabilitate și tehnologizare: Creșterea interesului pentru locuințe și clădiri eficiente energetic, cu viniete pentru tehnologii smart, ecologice și sustenabile.

Digitalizare și servicii online: Crearea unor platforme digitale pentru achiziții, vânzări și management imobiliar, facilitând mobilitatea și transparența.

3. Segmentul rezidențial

Cerere: În continuare accentuată pentru locuințele de calitate, pentru tineri, dar și pentru pensionari interesați de locuințe în zone liniștite și accesibile.

Prețuri: Se așteaptă o ușoară creștere, în special în zonele de centru și periferie dezvoltată, precum Cluj, București, Timișoara, Brașov și Iași.

Proiecte noi și reabilitare: Creșterea investițiilor în locuințe noi pe termen lung, dar și în renovarea și modernizarea clădirilor vechi.



4. Segmentul birouri și spații comerciale

Flexibilitate și coworking: Creșterea cererii pentru spații flexibile, moderne, și pentru coworking, pe fondul migrării către modele hibride de muncă.

Zona de clasă A: Bucureștiul și alte orașe mari vor păstra o dinamica puternică pentru spații premium, cu prețuri stabile sau ușor în creștere.

Smart development: Investiții în clădiri smart, eficiente energetic, cu automatizări și infrastructură 5G.

5. Sectorul industrial și logistic

Continuarea trendului: Cererea pentru depozite, hale de producție și spații logistice va rămâne ridicată, alimentată de comerțul electronic, automatizare și extinderea rețelelor de transport.

Locații preferate: Apropierea de centre de transport, autostrăzi și aeroporturi va deveni și mai importantă.

6. Factori de influență

Infrastructură și conectivitate: Continuarea investițiilor în autostrăzi, sisteme feroviare și transport urban va stimula valorizarea terenurilor și spațiilor de locuit și de business.

Politici europene și naționale: Fondurile UE pentru dezvoltare urbană, energie verde și reziliență vor contribui la creșterea sustenabilă a pieței.

Verde și tehnologie: Legislația pentru clădiri eficiente energetic și reduceri CO2 vor ghida tendințele de construcție și renovare.

7. Riscuri și provocări

Inflație și dobânzi: Creșterea ratelor dobânzilor poate limita accesul la credite ipotecare și dezvoltare.

Buboane speculative: Riscul de supraevaluare în anumite zone dacă cererea depășește oferta și dacă intervențiile speculative cresc prețurile exagerat.

Reglementări și politică fiscală: Modificări legislative pot impacta investițiile și dezvoltările.

Concluzie

Pentru 2025, piața imobiliară din România va fi caracterizată prin stabilitate, dar și prin orientare spre dezvoltare durabilă, tehnologizată și flexibilă. Investitorii trebuie să

72



urmărească tendințele macroeconomice, reglementările și noile tehnologii pentru a rămâne competitivi și pentru a exploata noi oportunități.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este **în creștere**.

- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **20 - 50 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).

- cotații oferte chirii sunt cuprinse între **3 - 7 euro/mp** pt spații industriale.

Variația principală a preturilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe o piață imobiliară, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de depășirea crizei, creșterea interesului investițional și creșterea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, **cererea este medie**.

Echilibrul pieței. Previziuni.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma, ca la acest moment piața este, una a **vânzătorului, oferta fiind inferioară cererii**.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma ca preturile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

Concluzii



Imobilul evaluat este de tip **industrial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone urbane** de tip rezidențial-industrial, zona este populată având un grad de construire sub 50%.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mică decât cererea. Piață a vânzătorului.

74



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În *Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)*, **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate 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.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: industrială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Da	Da	Da	Da
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Industrială				

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Da	Da	Da	Da
Rezidentială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Industrială				

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta



există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Se aplică următoarele metode:

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Pentru determinarea prețului dreptului de suprafață, pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$Pret = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

$$\text{Venitul net} = \text{Prețul terenului} \times \text{rata de capitalizare}$$

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.



4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională Allianz Tîriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

7700 lei echivalent a 1520 euro (53,85 lei/mp echivalent a 10,61 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, Sos. Baldovinești, nr. 16, CF81786, jud. Brăila (143 mp), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

7700 lei echivalent a 1520 euro (53,85 lei/mp echivalent a 10,61 euro/mp)

Suprafața este de 143 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

408 lei echivalent a 80 euro (2,85 lei/mp echivalent a 0,56 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

34 lei echivalent a 10 euro (0,24 lei/mp echivalent a 0,05 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data: 29.09.2025

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ 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.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	143,00	10000	2300	1738
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		200.000	34.500	52.140
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		20,0	15,0	30,0
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-3,00	-2,25	-4,50
Pret ajustat pentru negociere		17,00	12,75	25,50

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de fata marja de negociere estimata este de -15%, pe baza informatiilor obtinute de la agentii imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	indiviz	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)	cu constructie	-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,00	-5,25	-10,50
Pret corectat		10,00	7,50	15,00

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar in acest caz se aplica corectii de -35%

Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		10,00	7,50	15,00

Conditiiile de finantare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plata (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). In acest caz aceste corectii sunt nule.

Conditii vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		10,00	7,50	15,00

Conditiiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Conditii de piata	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)	10,00	7,50	15,00

Depind de vechimea tranzactiilor sau ofertelor. In acest caz nu sunt necesare corectii. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Zona Nord	Chercea	Brailita	Chercea
Valoarea corectiei (%)	Industriala	-15%	10%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,50	0,75	-2,25
Pret corectat		8,50	8,25	12,75

Depind de localizarea amplasamentelor. Comp C1 o corectie de -15%, comp C2 o corectie de -5% si C3 corectie de -15%. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum secundar	drum secundar	drum secundar	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,50	8,25	12,75



Sunt necesare corectii pentru C1, C2 si C3 de 0%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	inds	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,70	-1,65	-2,55
Pret corectat		6,80	6,60	10,20

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Destinatia este industriala, se aplica corectii de -20%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		6,80	6,60	10,20

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Corectie generala de 0%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	143,00	10.000	2.300	1.738
Corectie procentuala	646	10%	5%	4%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,68	0,33	0,41
Pret corectat		7,48	6,93	10,61

Apreciem o corectie de 10% pt C1, o corectie de 5% pt C2 si de 4% pentru C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		7,48	6,93	10,61

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		10,88	7,98	15,71
total corectie bruta cea mai mica		54,40%	53,20%	52,36%
Valoarea estimata	rotund	10,61	EUR/mp	
Curs euro		5,0753	lei	

S teren/mp	143,00	1.520 €	7.700 lei
------------	--------	---------	-----------

Sursa: platforma argus.me <https://my.argus.me/>

**Anexa nr. 6.2.2. - Estimarea prețului dreptului de suprafață**

Pretul mediu de tranzacționare al unui imobil construit	500	euro/mp
Suprafața terenului	143	mp
Valoarea terenului	1.520	euro
Grad de ocupare	50%	
Suprafața construită desfășurată	71,5	
Valoarea proprietății	35.750	euro
Venitul net din exploatare lunar	3,00	euro/mp
Venitul net din exploatare anual	2.574	euro
Valoarea clădirii	34.230	euro
Recuperarea anuală a clădirii (durata de viață economică de 50 ani)	2%	
Recuperarea anuală	684,6	euro
Venituri anuale din profituri	1.889,4	euro
Rata rentabilității imobil	5,3%	
Rata rentabilității clădirii	7,3%	
Rata rentabilității terenului	5,3%	

Valoarea de piață / mp	54	lei
	11	euro
Suprafața	143,00	mp

Pretul dreptului de suprafață:

Valoarea anuală / mp	2,85	lei
	0,56	euro
Valoarea anuală total suprafață	408,00	lei
	80,00	euro
Valoarea lunară/mp	0,24	lei
	0,05	euro
Valoarea lunară total suprafață	34,00	lei
	10,00	euro
Curs Euro:	5,0753	lei

88

**6.3. Informații de piață**

SC ANDRONIU CONSULTING SRL

LISTA_28-09-25

Printat de Iulian Cosmin Androniu

	20 €/mp Teren intravilan ID 6004291	Chercea, Brăila (BR) teren 10.000 mp. 18/09/2025 · 168 zile pe piață · romimo.ro	+40 748 500 900 Proprietar
De vanzare 10000 mp Teren intravilan Braila, cart. CHERCEA, OPORTUNITATE! Teren intravilan, avand suprafata de 10.000 mp, situat in Mun. BRAILA, Cartierul Chercea, intr-o zona excelenta, special pentru investiti imobiliare, direct de la proprietar.			
	15 €/mp Teren intravilan ID 4372725	Brăilița, Brăila (BR) teren 2.300 mp. · d 21 07/07/2025 · 797 zile pe piață · romimo.ro	+40 753 039 903 Proprietar
Teren langa Podul Braila-Tulcea, Teren extravilan cu deschidere la drumul Podului peste Dunare Braila-Tulcea. Terenul este in suprafata de 50.000 mp impartit in mai multe parcele. Toate parcelele au deschidere atat la drumul podului cat si la un drum agricol ce este pietruit. Cea mai mica parcela are 8000 mp. Terenurile sunt ideale pentru depozite, hale, service-uri, etc.			
	30 €/mp Teren intravilan ID 3177804	Chercea, Brăila (BR) teren 1.738 mp. 07/02/2025 · 1 zi pe piață · olx.ro	+40 745 099 848 Proprietar
Vind loturi de teren intravilan, Vind loturi de teren intravilan in Chercea la 200 ml de str. Barbu Stefanescu Delavrancea.			



Argus Property Resource • Informațiile nu sunt garantate

28/09/2025 09:26 · Pagina 1/1



6.4. Actele evaluării



100194258272

Incheiere Nr. 87248 / 03-09-2025



ANCPI
AGENCIA NACIONAL
DE PUBLICIDADE IMOBILIAR

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 87248 / 03-09-2025

INCHEIERE Nr. 87248

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent: MIRELA JALBA

Asupra cererii introduse de SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.CONTRACT DE CONCESIUNE NR 48/13719/03-10-2011 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;

-Act Administrativ nr.CONTRACT DE CONCESIUNE NR 51/1300/29-06-2007 emis de PRIMARIA MUN BRAILA, adresa nr 509174/17,07,2025 - Primaria Mun Braila;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 240 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2025007198/03-09-2025 in suma de 240

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 76749, inscris in cartea funciara 76749 UAT Braila avand proprietarii: MUNICIPIUL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.1, SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.4, SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.5, SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.6, SC DIACAN CONSTRUCT SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.8, SC TEXBRA SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.9, SC TEXBRA SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.10, SC TEXBRA SRL BRAILA in cota de 1/1 de sub B.14;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe o durata de 49 de ani in cota de 177/2893 asupra A.1 in favoarea SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA, sub C.13 din cartea funciara 76749 UAT Braila;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe o durata de 49 de ani in cota de 408/2893 asupra A.1 in favoarea SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA, sub C.14 din cartea funciara 76749 UAT Braila;

Prezenta se va comunica partilor:

SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA

DINU LUCIAN

MUNICIPIUL BRAILA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

19-09-2025

Registrator,

DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent Registrator,

MIRELA JALBA



Incheiere Nr. 87248 / 03-09-2025

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81786 Brăila

Nr. cerere 88634
Ziua 08
Luna 09
Anul 2025Cod verificare
100194460025**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81786	646	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81786-C1	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16	Nr. niveluri:1; An construire:2012; S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; statie dezinfectie+rampa spalare auto
A1.2	81786-C2	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16	Nr. niveluri:1; An construire:2012; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; padoc animale
A1.3	81786-C3	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16	Nr. niveluri:1; An construire:2012; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; sopron receptie animale
A1.4	81786-C4	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16	Nr. niveluri:1; An construire:2012; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; incinerator
A1.5	81786-C5	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16	Nr. niveluri:1; An construire:2012; S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; platforma betonata
A1.6	81786-C6	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Sos BALDOVINESTI, Nr. 16	Nr. niveluri:1; An construire:2012; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; cabina poarta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50274 / 09/11/2012		
Act Administrativ nr. adresa nr.33094, din 15/10/2012 emis de PRIMARIA BRAILA (Hotarare nr. 247 din 29-09-2012 emis de CLM BRAILA; anexa nr.6.42 la HCLM nr.247 din 26.09.2012, contract de concesiune nr. 22/22414 din 09-07-2012 emis de PRIMARIA BRAILA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT	A1
61404 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiilor nr.13558, din 13/05/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA;		
B2	se noteaza inscrierea constructiilor C1, C2, C3, C4, C5, C6	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.2
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.5

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 81786 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.5
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA	A1.6

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
88634 / 08/09/2025 Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR 22/22414, din 09/07/2012 emis de PRIMARIA MUN BRAILA; Hotărare Judecatorească nr. 156, din 11/01/2023 emis de JUDECATORIA BRAILA; Hotărare Judecatorească nr. DECIZIE NR 25/2025, din 02/04/2025 emis de CURTEA DE APLE GALATI; Hotărare Judecatorească nr. DECIZIA NR 348, din 21/11/2024 emis de TRIBUNALUL BRAILA;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani 1) SC DINAMEL TRADE SRL BRAILA <i>OBSERVATII: asupra terenului în suprafața indiviza de 503 mp</i>	A1



Carte Funciară Nr. 81786 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

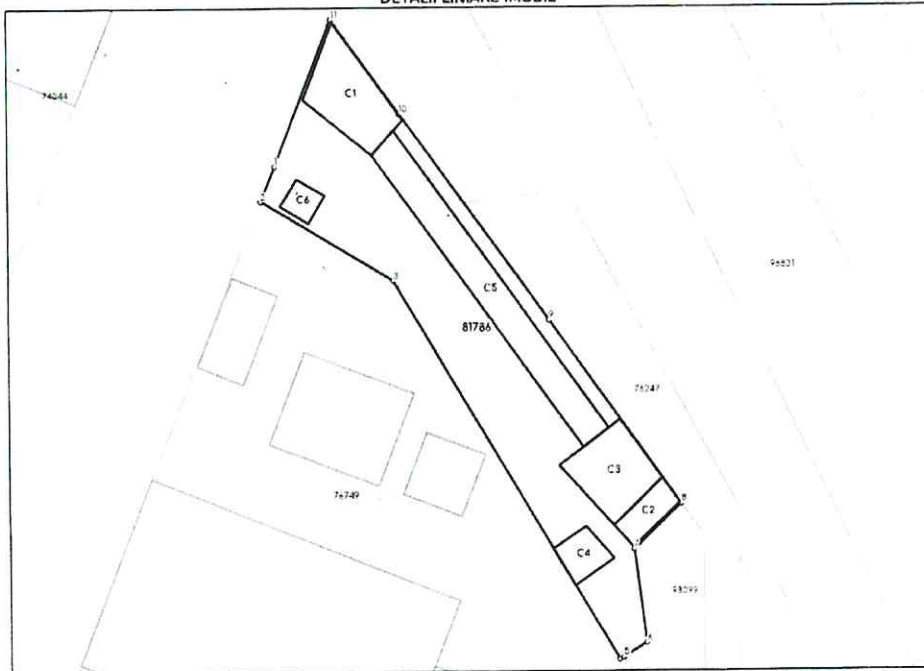
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81786	646	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	646	-	-	-	Teren in indiviziune: -143 mp domeniul privat Municipiul Braila -503 mp teren concesionat

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81786-C1	construcții industriale și edilitare	54	Cu acte	An construire:2012; S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; statie dezinfectie+rampa spalare auto
A1.2	81786-C2	construcții anexa	17	Cu acte	An construire:2012; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; padoc animale
A1.3	81786-C3	construcții anexa	48	Cu acte	An construire:2012; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; sopron receptie animale
A1.4	81786-C4	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	An construire:2012; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; incinerator
A1.5	81786-C5	construcții industriale și edilitare	100	Cu acte	An construire:2012; S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; platforma betonata
A1.6	81786-C6	construcții anexa	9	Cu acte	An construire:2012; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; cabina poarta

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 81786 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	3.527
2	3	14.346
3	4	41.128
4	5	0.429
5	6	2.565
6	7	8.833
7	8	6.177
8	9	21.07
9	10	23.685
10	11	10.962
11	1	14.722

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2025007266/08-09-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-09-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator

ALINA DUMITRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 4 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



MEMORIU TEHNIC
PENTRU STABILIREA SUPRAFETEI INDIVIZĂ DE TEREN
IN VEDEREA CONCESIONĂRII SI INSCRIERII IMOBILULUI IN CARTEA FUNCARA
BRAILA, STR. VADENI NR. 16 (fost Sos. Baldovinesti nr. 16)
S=143 mp (suprafata propusa spre concesionare)

DENUMIREA LUCRARII: AMPLASAREA CORPULUI DE PROPRIETATE

Documentație tehnică necesară stabilirii suprafeței indiviză de teren în vederea concesionării.
Corpul de proprietate este amplasat în intravilanul municipiului Braila, la adresa menționată mai sus.

BENEFICIARUL LUCRARII: PROPRIETARI:

- Proprietari:
- STATUL ROMAN
 - SC DINAMEL TRADE SRL cu sediul in Braila str. Sportului nr. 1.

SITUATIA JURIDICA A CORPULUI DE PROPRIETATE: ACTE DE DOBANDIRE : SCOPUL LUCRARII :

- Extras de Carte Funciara nr. 37043/30.08.2012 – OCPI Braila
 - Contract de concesiune nr 22/22414/09.07.2012 – Primaria Municipiului Braila.
 - Proces Verbal de predare amplasament incheiat in data de 11.07.2012 cu schita anexa..
- În urma măsurătorilor, a rezultat că suprafața totală real măsurată de teren este de 646 mp, suprafața mai mare cu 143 mp față de cea concesionată. Întreaga suprafața de 646 mp este delimitată printr-un gard metalic iar pentru intrarea în legalitate cu suprafața de 143 mp, beneficiarul solicită concesionarea acestei suprafețe în vederea actualizării Cărții Funciare.

Terenul face parte din categoria curți-construcții.

Suprafața întregului imobil este ocupată de construcții și instalații necesare procesului tehnologic de producție.

TEHNICATATE, DISCRIEREA LIMITELOR

	VECIN	NATURA HOTAR	LUNGIME HOTAR (m)
NORD	Teren CLM	gard metalic	55.72
EST	Cale ferata	gard metalic	6.18+8.83+2.99
SUD	SC DINAMEL SRL	Nematerializat	41.13+14.35
VEST	Str. Vadeni	Gard metalic	18.25

Prezenta documentație s-a întocmit în baza actelor doveditoare și a măsurătorilor de specialitate efectuate la fața locului.

Memoriul are ca anexă un plan de încadrare în zonă la scara 1:1000

NOTA TEHNICA referitoare la operatiunile topo-cadastrale efectuate:

Coordonatele punctelor de contur ale imobilului au fost determinate în Sistemul de Referință Național Stereografic-1970. Măsurătorile topografice s-au efectuat cu Stația Totală Leica TCR 705 utilizându-se metoda drumirii cu radieri.

Au fost folosite la plecare punctele vechi POL 159 și AGRO 645.

Sept. 2012

Întocmit,
Ing. Perlea Stefan



SCHITA PENTRU ATESTAREA SUPRAFETEI DE TEREN
DIN DOMENIUL PUBLIC IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA
 $S = 143.00 \text{ mp}$

Imobil din Braila Str. Vadeni Nr.16 (fost Soseaua Baldovinesti nr. 16)
(S.C. DINAMEL TRADE SRL Braila)

Perimetru imobil existent pe teren
 $S = 646.00 \text{ mp}$

Perimetru teren conf. contract de
concesiune nr.22/22414/09.07.2012
 $S = 503.00 \text{ mp}$

Teren concesionat anterior

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO 1970		
Pkt	Y	X
1	731850.76	425955.31
2	731834.70	425933.68
3	731828.36	425939.93
4	731821.47	426002.01
5	731825.42	426014.82
6	731834.83	426010.63
7	731856.79	425970.87

$S = 503.00 \text{ mp}$

Teren propus pentru concesionare

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO 1970		
Pkt	Y	X
10	731826.08	426019.02
11	731833.43	426016.08
12	731820.35	426014.82
13	731850.34	425971.59
14	731855.90	425969.76
15	731857.00	425960.53
16	731854.48	425958.95
17	731835.20	425984.50
18	731821.47	426002.01
19	731826.35	426014.82
2	731821.47	426002.01
3	731825.42	426014.82
4	731834.83	426010.63
5	731856.79	425970.87
7	731850.76	425955.31

$S = 143.00 \text{ mp}$

Data: Sept. 2012

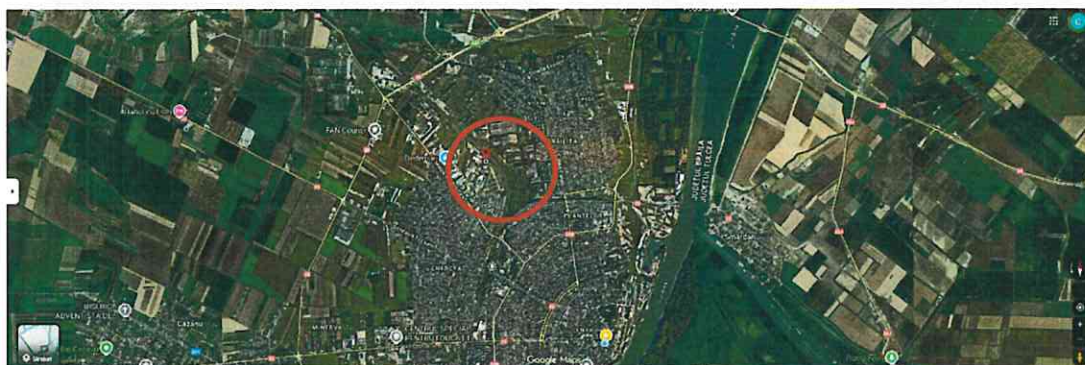
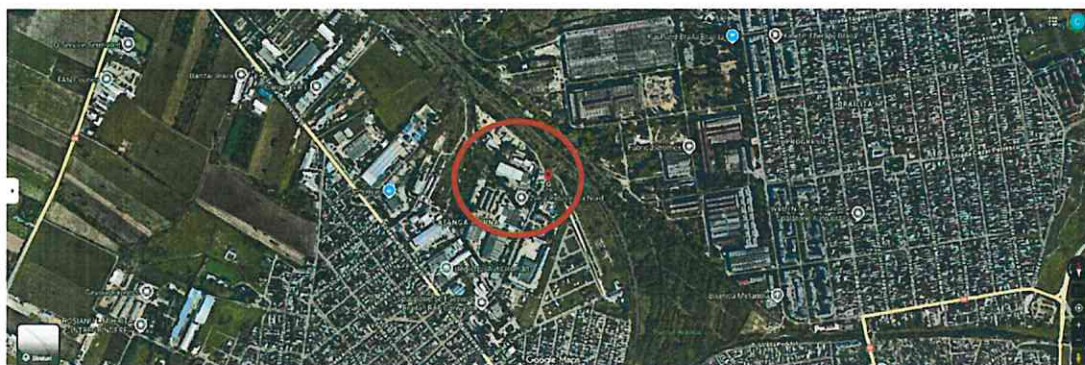
Contur imobil inregistrat in cadastru
Nr. Cad = 206

Scara: 1:500

Intocmit:
Ing. Perlea Stefan



6.5. Amplasament





6.6. Foto

