

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 252

din 11.05.2026

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Brăila, în suprafață de 51,40 mp, indiviz din suprafața de 483,00 mp, situat în Brăila, B-dul Independenței nr. 279A - 281, NCP 94444, în favoarea solicitanților 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. 86441/05.05.2026, precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 50162/18.03.2026;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 78128/27.04.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 90606/08.05.2026 și nr. 90608/08.05.2026;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale 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. Brăila nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 187/16.04.2019, anexa 1.118, poziția nr. 3;

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

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 51,40 mp, indiviz din suprafața de 483,00 mp, situat în Brăila, B-dul Independenței nr. 279A - 281, NCP 94444, în favoarea solicitanților 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 **19,37 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, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN – ANDREI VĂRZARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Scara. 1 : 200

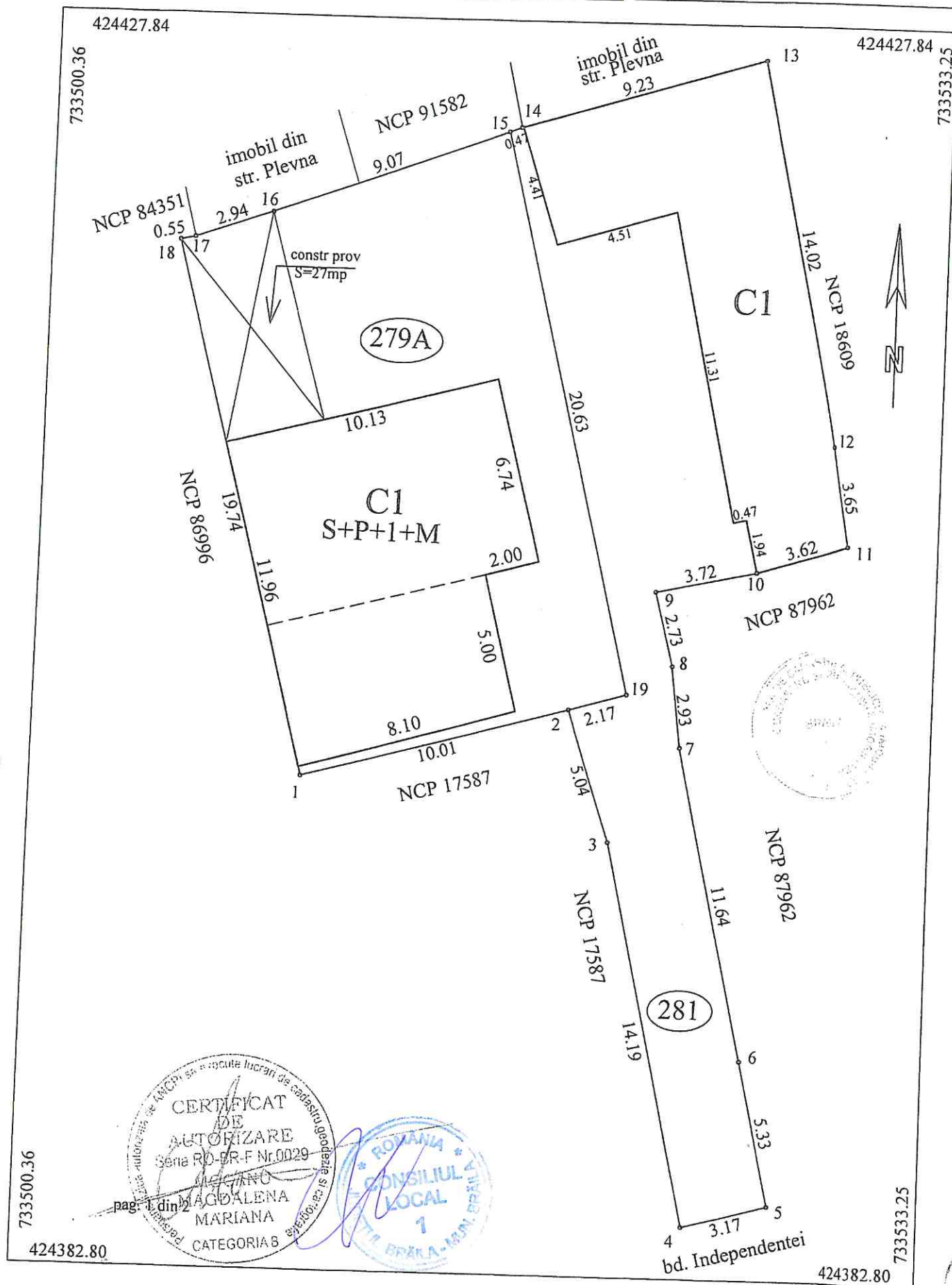
ANEXA NR 1

LA HELM NR. 252 / 11.05.2026

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
74444	483mp	B-dul. Independentei nr. 279A-281	
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 10998 Data 30 SEP 2019



Tabel de miscare parcelara pentru alipirea imobilelor							
SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de alipire)			
Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.	Nr. cad.	Supr (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.
94222	249	TDI	bd. Independentei nr. 279A teren cc si constr. C1	94444	483	TDI	bd. Independentei nr. 279A-281 teren intrav cc si constr. C1, C2
72146	234	TDI	bd. Independentei nr. 281 teren cc si constr. C1				
Total.	483				483		

Executant: P.F.A. Mocanu Magdalena Mariana. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 03.05.2019 <i>(Stampa circulara: AUTORIZARE DE EXECUTARE, P.F.A. MOCANU MAGDALENA, CATEGORIA B)</i>	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data Stampila B.C.P.I.
---	---

PRESEDINTE DE SEDINTA





ANEXA NR. 2
LA HOTĂRÂ NR. 252/11.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2603101/10.03.2026

Solicitant 

Destinatar: **MUNICIPIUL BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, B-dul
Independentei, Nr. 279A-281,
CF94444, jud. Brăila (51,40 mp
indiviz)

MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 07.03.2026

Data raportului 10.03.2026



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 stimulent 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 Alina Maria

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>2.12. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>11</i>
<i>2.13. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>12</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>24</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare</i>	<i>24</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>26</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	<i>26</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>28</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	29
5. CONCLUZII.....	30
5.1. Alegerea valorii finale.....	30
6. ANEXE.....	31
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	31
6.2. Calculele evaluării.....	34
6.3. Informații de piață.....	37
6.4. Actele evaluării.....	41
6.5. Amplasament.....	45
6.6. Foto.....	46



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, B-dul Independentei, Nr. 279A-281, CF94444, jud. Brăila (51,40 mp indiviz), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 07.03.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0941 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

23300 lei echivalent a 4580 euro (453,58 lei/mp echivalent a 89,04 euro/mp)

Suprafața este de 51,4 mp

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

996 lei echivalent a 196 euro (19,37 lei/mp echivalent a 3,8 euro/mp).

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

83 lei echivalent a 20 euro (1,61 lei/mp echivalent a 0,32 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 superficiarului”.

Expert Evaluator

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

jr. Alina-Maria Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, B-dul Independentei, Nr. 279A-281, CF94444, jud. Brăila (51,40 mp indiviz), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

Utilizatorul evaluării este clientul, MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Alina, expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10184.

2.3. Beneficiar

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 07.03.2026.

Data elaborării raportului este 10.03.2026.

2.5. Inspekția proprietății

*Inspekția proprietății s-a făcut în data de **07.03.2026***

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 propusă** 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 valorii.



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

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;*
- *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. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conformă cu reglementările de mediu.

2.11. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

- (a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;
- (b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreed din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verficatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.



2.12. 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 **indiviz** 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).

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:

➤ **Extras CF 94444/ Cerere de Inf. Nr. 19125/02.03.2026;**

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.



2.13. 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 oportuna 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, B-dul Independentei, Nr. 279A-281, CF94444, jud. Brăila (51,40 mp indiviz) proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat.

Zona este **centrala - Zona Centru**;

Teren cu suprafața de 51,40 mp în indiviziune din totalul de 483 mp real măsurat (483 mp în acte).

Inspekția s-a făcut în data de **07.03.2026**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este centrala a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – **Strada Calea Galati;**
- 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 **centrala** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 51,40 mp în indiviziune din totalul de 483 mp.

Pe teren există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces din Bulevardul Independentei.

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces la curent electric, apă-canalizare și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Proprietarii construcțiilor C1-Locuinta (cu suprafata construita de 94 mp) regim de inaltime P si C2-Locuinta (cu suprafata construita de 110 mp si desfasurata de 302 mp) regim de inaltime S+P+1E+M sunt CAZANGIU STEFAN si CAZANGIU VIORICA. Anul constructiilor este 1993.

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.

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.

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 înclinate 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.

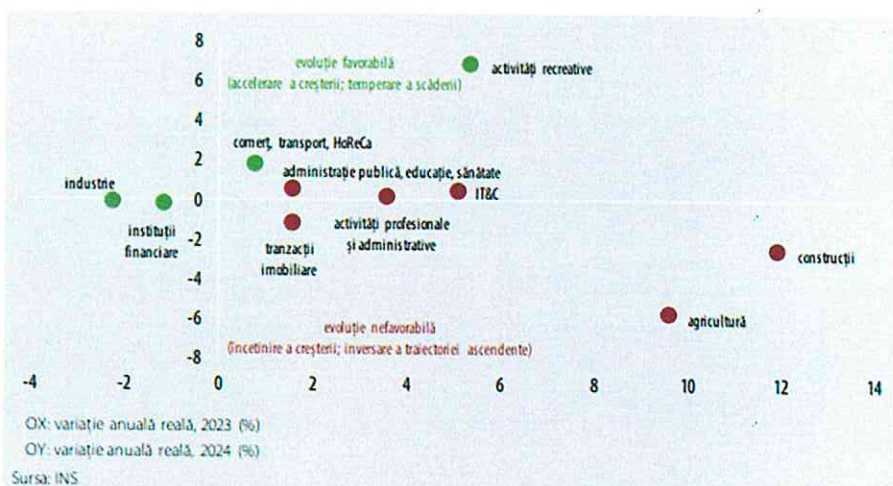
Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en?prefLang=ro&etrans=ro

Creșterea economică

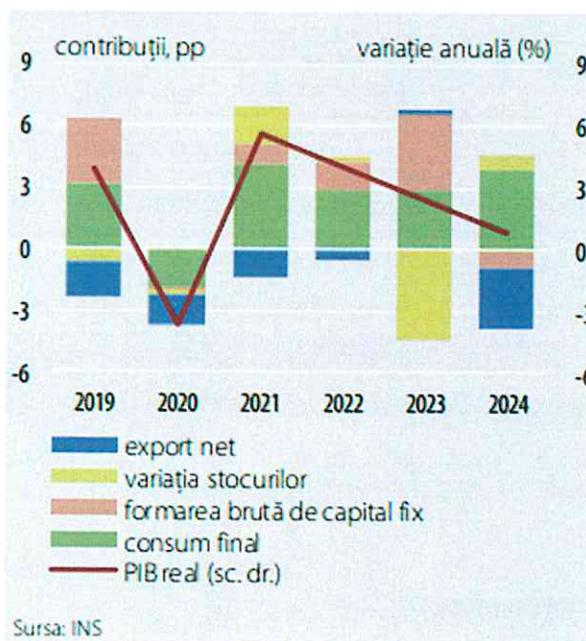
În anul 2024, economia României a înregistrat o creștere modestă (0,8 la sută), rezultantă a unor evoluții neconvingătoare la nivelul principalelor sectoare de activitate. Astfel, industria a fost puternic afectată de fragilitatea cererii externe, îndeosebi din partea economiilor europene, agricultura 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 ingineresti, 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).

Grafic 1.8
Principalele activități economice (VAB)

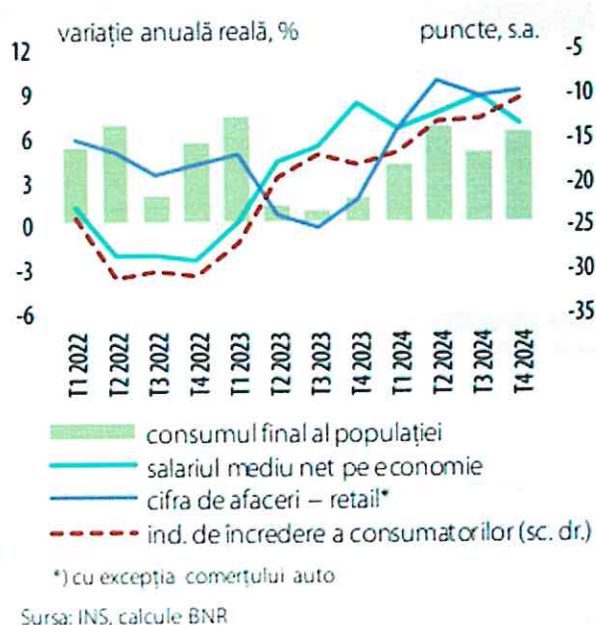


Grafic 1.9
Cererea



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, Raport de evaluare

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 impulsat 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 maximul 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).



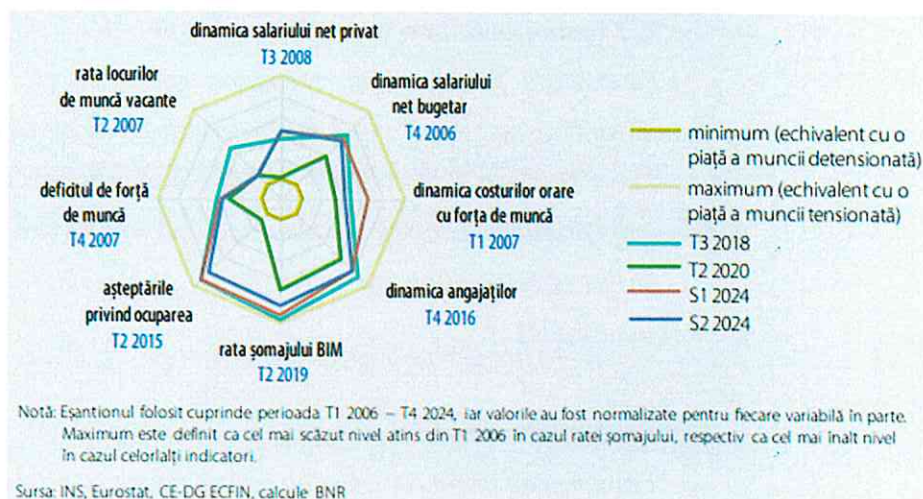
Grafic 1.10
Consumul populației

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **170 – 250 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 – 10 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.



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: rezidențială

**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	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

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	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

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 arendaț/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Pentru determinarea redevenței 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:

Venit net = Pretul terenului x rata de capitalizare

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.



4.4. Calificarea evaluatorilor

Jr. Alina-Maria Androniu

Licențiată în asistența-socială, absolvent al Universității din București, Facultatea de Asistență Socială, promoția 2000.

Licențiată în drept, absolvent al Universității Danubius Galați, Facultatea de Drept, promoția 2008.

Expert evaluator de bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 10184.

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Bunuri Mobile”.

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

Certificat de „Expert Achiziții Publice” eliberat de SMART EXPERT EDU SOLUTION Furnizor Național Autorizat de Pregătire Profesională 2012.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

23.300 lei echivalent a 4.580 euro (453,58 lei/mp echivalent a 89,04 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, B-dul Independentei, Nr. 279A-281, CF94444, jud. Brăila (51,40 mp indiviz) proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

23300 lei echivalent a 4580 euro (453,58 lei/mp echivalent a 89,04 euro/mp)

Suprafața este de 51,4 mp

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

996 lei echivalent a 196 euro (19,37 lei/mp echivalent a 3,8 euro/mp).

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

83 lei echivalent a 20 euro (1,61 lei/mp echivalent a 0,32 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: 10.03.2026

Expert Evaluator

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

jr. Alina-Maria Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

