

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 324

din 29.05.2025

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 26,00 mp, indiviz din suprafața de 253,00 mp, situat în Brăila, str. Castanului nr. 30B, NCP 79554, în favoarea solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasată construcția C2 proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 42779/26.02.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, 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. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 243/28.08.2014, anexa 1.65, poziția nr. 6;

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 superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 26,00 mp, indiviz din suprafața de 253,00 mp, situat în Brăila. str. Castanului nr. 30B. NCP 79554 în favoarea solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasată construcția 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 **8,35 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Architect 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,

CRISTIAN LAURENȚIU IOAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

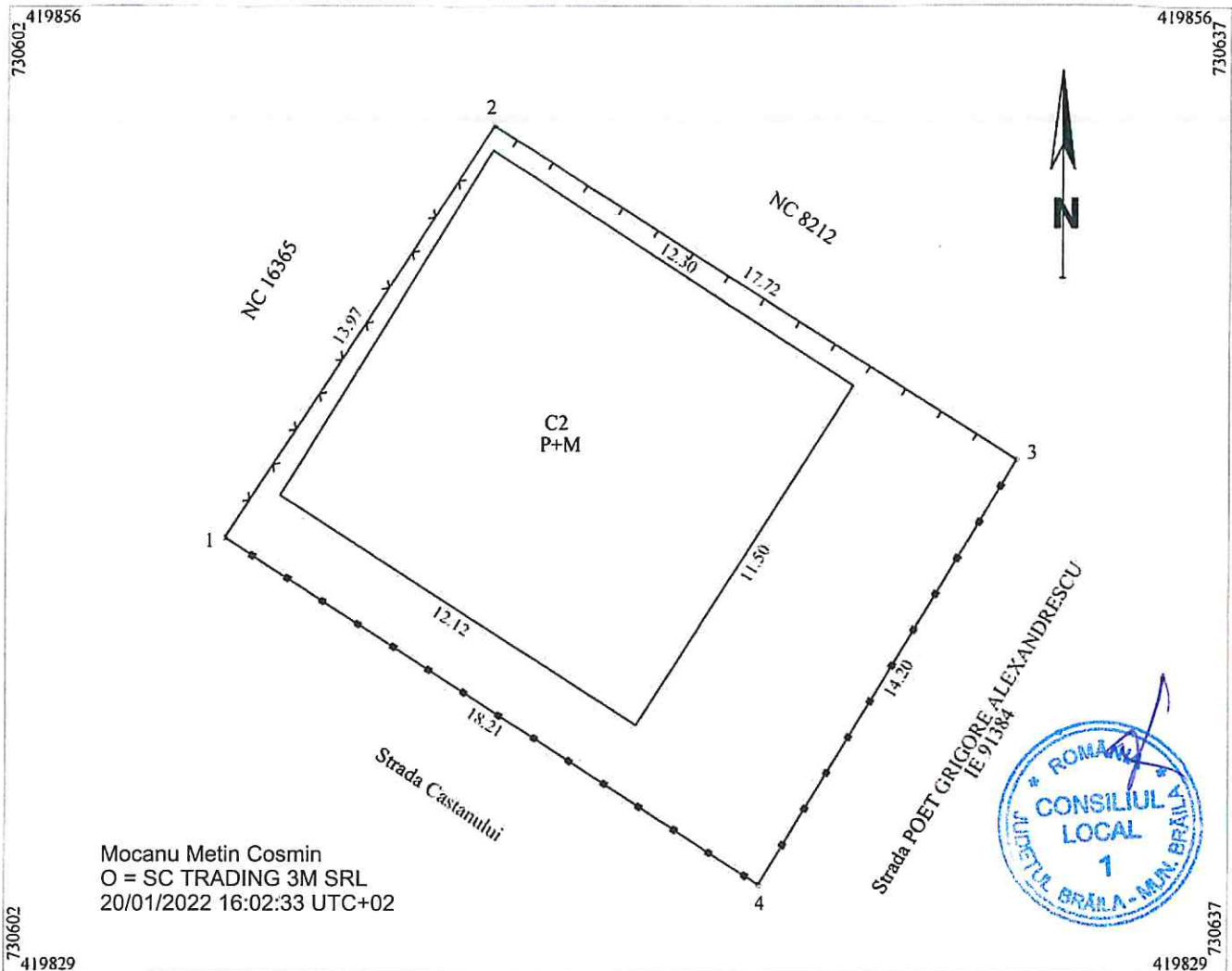
ION DRĂGAN 

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

RGI 4251/21.01.2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
79554	253	intravilan municipiul Braila, Str. Castanului, Nr. 30 B

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
79554	BRAILA

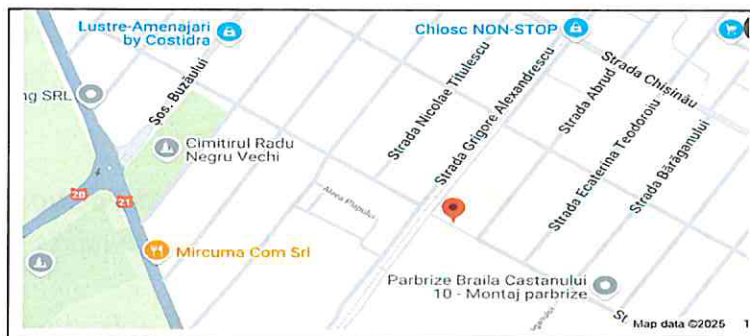


A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	253	Imprejmuit cu gard de tabla pct. 3-4-1; plasa 1-3; lemn 2-3.
Total		253	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C2	CL	140	Locuinta P+M cu supr.desfasurata de 280mp (P=140mp, M=140mp)
Total		140	
Suprafata totala masurata a imobilului = 253mp			
Suprafata din act = 253mp			
Executant: SC TRADING 3M SRL Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Confirmarea executarii masuratorilor la teren corectitudinea inregistrarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu situatia din teren. Semnatura si stampila Data: Ianuarie 2022		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea unui număr de cadastral Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2022.01.28 08:40:50 +02'00'	

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

RAPORT EVALUARE

Stabilirea dreptului de suprafacie pentru teren in suprafata totala de 26 mp situat in Braila, strada Castanului nr 30B, cart Radu Negru, jud Braila, , teren ce reprezinta diferenta intre suprafata real masurata de 253 mp si suprafata concesionata conform contract de concesiune nr 58/1997.



Solicitant: [REDACTED]

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila, Iordanescu Olimpia si Iordanescu Adrian

Evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM,
expert tehnic judiciar : Gabriela Oprisan

24.02.2025

Subsemnata Oprisan Gabriela, evaluator ANEVAR specializarea EPI - EBM, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si mobiliare, am fost solicitata de catre Iordanescu Olimpia si Iordanescu Adrian sa efectuez raportul de evaluare privind acordarea dreptului de suprafacie / estimarea pretului de suprafacie pentru teren in suprafata de 26 mp, situat in loc Braila , strada Castanului nr 30B, cart Radu Negru, proprietar Municipiului Braila, teren ce reprezinta diferenta intre suprafata real masurata de 253 mp si suprafata concesionata conform contract de concesiune nr 58/1997.

Obiectul evaluarii : Teren in suprafata totala de 26 mp- proprietatea Municipiului Braila, teren categoria intravilan curti-constructii, situat in loc. Braila, strada Castanului nr 30B, cart Radu Negru, jud Braila, inscris in CF 79554, avand nr cadastral 79554.

Pe terenul in suprafata totala de 253 mp real masurat, suprafata din care face parte si proprietatea evaluata, a fost identificata o constructie locuinta ce nu face obiectul evaluarii.

Dreptul de proprietate asupra constructiilor este detinut in mod exclusiv de Iordanescu Olimpia si Iordanescu Adrian

Scopul evaluării - stabilirea redeventei lunare/anuale; stabilirea superficiei cu titlu oneros pentru suprafata de 26 mp, teren situat in loc Braila , strada Castanului nr 30B, cart Radu Negru, jud Braila, teren in proprietatea Municipiului Braila.

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluarii va fi utilizata in scopul declarant si nu va fi folosita de catre alte persoane si in alte scopuri

Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piata** a proprietatii de mai sus, in vederea **constituirii unui drept de suprafacie** si estimarea redeventei-superficiei

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

Solicitant: [REDACTED]

Proprietar: Primaria Municipiul Braila

Beneficiar: Primaria Municipiul Braila , [REDACTED]

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a terenului in suprafata de 26 mp, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in loc. Braila, strada Castanului nr 30B, cart Radu Negru jud Braila, inscris in CF 79554/Mun. Braila, avand nr cadastral 79554 evaluat in vederea acordarii dreptului de superficie/ estimarea pretului de superficie este :

CALCUL DREPT SUPERFICIE	
VALOARE TEREN	5,430 lei
SUPRAFATA	26.00 m ²
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Superficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	217 lei/an
Superficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	8.35 lei/m ²
Superficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.70 lei/m ² /luna
Superficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	18 lei/luna

Expert evaluator EPI, EBM
Expert tehnic judiciar
Gabriela Oprisan



Certificarea evaluatorului

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

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

În plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardele de Evaluare 2020, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal de către evaluator.

PARTEA I

PREMISELE EVALUARII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

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

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Având în vedere scopul precizat în cadrul prezentului raport a fost estimată valoarea de piață a terenului în vederea stabilirii concesiunii

Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat

sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de superficie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia.

Terenul a fost evaluat in ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fără TVA.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am mentionat anterior terenul se afla in proprietatea Mun Braila, conform extrasului de CF 79554/Braila, Hotarare CLM Braila.

Evaluarea a fost facuta considerand ca proprietatea imobiliara este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea ca toate drepturile de proprietate au fost si pot fi transferate integral.

1.3. Data inspectiei si data estimarii valorii

- Data de referinta a evaluarii este : 24.02.2025
- Data inspectiei: 24.02.2025
- Data raportului: 24.02.2025
- Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,9773 lei/euro

1.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta defnita in Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR.

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piata utilizeaza in mod normal una sau mai multe abordari in evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizand informatii derivate din piata. Acest principiu arata ca o persoana prudenta nu va plati pentru un bun sau serviciu mai mult decat costul de achizitie pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, in absenta factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde sa reflecte valoarea de piata.

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, definitia valorii de piata este urmatoarea : « Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

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

Concesiunea (din latină concessio sau franceză concession) este o convenție juridică încheiată între stat și o persoană privată (fizică sau juridică), prin care aceasta din urmă dobândește dreptul de a exploata pentru o perioadă determinată anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul obligației de plată periodică a unei redevențe.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe

Redevența este un termen care desemnează o obligație financiară pe care o companie sau o persoană o are de plătit la intervale regulate. Această obligație se naște din uzul unei proprietăți și recompensează proprietarul de drept

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață sunt:

- ✓ *Costul de înlocuire net*
- ✓ *Comparatia vanzarilor*
- ✓ *Capitalizare veniturilor*

Cadrul legal care a stat la baza efectuării raportului de expertiză este :

Standarde generale

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102);

SEV 103 – Raportare (IVS 103);

SEV 104 – Tipuri ale Valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare (IVS 310);

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

1.5. Riscul evaluării

Riscul evaluării este dat de:

- *volatilitatea pieței proprietăților imobiliare, în sensul că într-un timp relativ scurt se pot modifica datele și condițiile în care s-a efectuat această evaluare, ceea ce ar implica o reevaluare a bunului imobil*
- *condițiile de exploatare a bunului imobil și evenimentele ce pot să apară ulterior inspecției, care să modifice valoarea estimată*

In conditii normale si similare cu cele existente pe piata la data efectuarii studiului de evaluare, bunul imobil este vandabil la valoarea estimata, atata timp cat sunt indeplinite conditiile :

- ✓ *Proprietatea exista*
- ✓ *Conditiiile pietii nu s-au modificat*
- ✓ *Starea proprietatii nu a suferit schimbari importante datorita exploataarii, intretinerii sau altor evenimente neprevazute*

1.6. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata în lei si euro. Valorile nu includ TVA

1.7 Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- *documentelor prezentate de solicitant*
- *situația juridică a proprietății imobiliare*
- *informațiile furnizate de solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.*
- *presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală*
- *informații privind piața specifică a bunului imobiliar*
- *site-uri de specialitate*

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

1.8. Clauza de nepublicare

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

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

1.9. Valabilitatea raportului

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

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

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

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

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

PARTEA II

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietate imobiliara situata in loc. Braila, strada Castanului nr253, cart Radu Negru, jud Braila, compusa din teren in suprafata de 26 mp, teren ce reprezinta diferenta intre suprafata real masurata de 253 mp si suprafata concesionata conform contract de concesiune nr 58/1997

Terenul este categoria intravilan curti -constructii, forma plana, ingradit la strada, utilitati apa-canal, energie electrica, gaze

2.2. Descrierea amplasamentului

Bunul imobil supus evaluarii este situat in cartier Radu Negru , o zona mixta - rezidential / comercial, zona in curs de dezvoltare

Pe strada pe care este amplasata proprietatea sunt preponderent constructii cu destinatie rezidentiala regim de inaltime P si P+1 . Strada este asfaltata, cu cate o banda pe sens.

Utilitati existente in zona : apa-canal, en. el., gaze



PARTEA III

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI BUNURILOR IMOBILE

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

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele de pietelor eficiente:

- este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor;*
- este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale;*
- informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei – nu este prevazuta o schimbare a datelor pietei in viitorul apropiat pentru cazul studiat;*
- fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;*
- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu un grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat;*

Pentru delimitarea pietii imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmasorii factori:

- tipul proprietatii;*
- caracteristicile proprietatii;*
- aria proprietatii;*
- proprietati echivalente disponibile;*
- proprietati compatibile;*

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile care caracterizează piața după o perioadă de prognoză.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

PARTEA IV

METODE DE EVALUARE

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

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea determinării valorii de piață pentru proprietăți imobiliare, pot fi adecvate trei abordări de evaluare:

- *Abordarea prin comparația de piață;*
- *Abordarea prin capitalizarea venitului;*
- *Abordarea prin metoda cost.*

Procedura de evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.Ea trebuie sa fie:

- *permisibila legal*
- *posibila fizic*
- *fezabila financiar*
- *maxim productive*

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea rezidentiala

Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. Abordarea prin metoda comparatiei

Metoda comparației de piata utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice

Pentru proprietatea imobiliara in cauza aceasta abordare este adecvata

4.3. Abordarea prin metoda costului

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului (inclusiv amenajările acestuia), estimate la data evaluării.

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietății imobiliare prin estimarea costului de achiziționare a terenului și construirea unui imobil nou cu utilitate egală sau adaptarea unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costurile legate de timpul de construcție. În mod uzual, la costurile terenului și de construcție se adaugă un profit estimat pentru promotorul imobiliar. În cazul proprietăților vechi, abordarea prin cost ia în considerare o estimare a deprecierii, care include atât deteriorarea fizică, cât și deprecierea funcțională.

Pentru proprietatea imobiliară această abordare nu este adecvată

4.4. Abordarea prin metoda capitalizării venitului

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Prin aplicarea acestei metode se pleacă de la premiza că proprietarul (la data evaluării) poate închiria proprietatea la prețul pieței.

Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă câștigul estimat pentru un singur an într-o estimare a valorii proprietății. Transformarea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie înmulțind venitul respectiv cu un factor corespunzător. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare reprezintă o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată nu sunt date suficiente pe piața chiriilor, ca urmare această metodă nu a fost utilizată.

PARTEA V

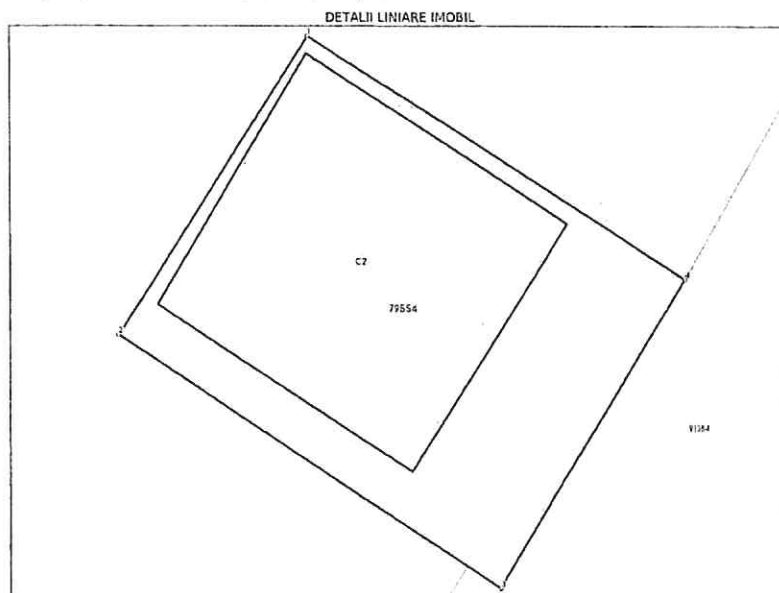
DESCRIERE SI EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Imobil reprezentand teren in suprafata de 26 mp , teren ce reprezinta diferenta intre suprafata real masurata de 253 mp si suprafata concesionata conform contract de concesiune nr 58/1997, situat in localitatea Braila, Strada Castanului nr 30B, cart Radu Negru, jud Braila, proprietar Municipiul Braila, conform extras carte funciara 79554.

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
79554	253	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	253	-	-	-	

✓ Evaluare teren

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta minima de terenuri pentru vanzare , informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vanzatori si de la agentii imobiliare.

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

Fişa de colectare a informaţiilor de piaţă

Elemente de comparaţie		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafaţă (mp)		26.00 m ²	253 m ²	1,073 m ²	256 m ²	256 m ²
Preţ de ofertă(euro)			43,999 €	130,000 €	38,400 €	49,500 €
Marja de negociere(euro/proprietate)			10%	10%	10%	10%
Pret oferta-marja de negociere(euro/proprietate)			39,599.10	117,000.00	34,560.00	44,550.00
Pret oferta/mp			173.91	121.16	150.00	193.36
Localizare		str Castanului	str David Praporgescu	cart Radu Negru	zona Radu Negru/Buzaului	zona Radu Negru/Buzaului
Zona în cadrul localitatii		zona cartier Radu Negru/Buzaului	zona Radu Negru/Buzaului	cart Radu Negru	zona Radu Negru/Buzaului	zona Radu Negru/Buzaului
Destinaţie		intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Situatia actuala		superficie	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Topografie/relief		plan	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	apa, en el, gaze	apa-canal, en.el., gaze	apa-canal, la limita proprietatii energie electrica si gaze	fara utilitati	fara utilitati	apa-canal, energie electrica
Forma în plan		regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Deschidere		sub 12 ml	sub 12 ml	peste 12 ml	sub 12 ml	peste 12 ml
Acces		asfaltat	similar	similar	similar	similar
Influenta coltului		nu	nu	nu	nu	nu
Teren in exces/surplus		nu	nu	nu	nu	nu
Adresa site anunt			https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-casa-buzaului-IDAGZc	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravila-zona-radu-negru-IDxYCx.html?_gl=1*vx3c8o*_gcl_aw*RONMLjE3MzkvODI5NTYuRUFIY	https://www.cristianimobiliare.ro/vanzari/terenuri-teren-constructii-buzaului/3298094	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-radu-negru-cu-toate-utilitatile-256-mp-IDCjnP.html?_gl=1*9xcund*_gcl_aw*RO

In ceea ce priveste cotația terenurilor situate in zona cartier Radu Negru, aceasta este cuprinsa intre 120-190 euro/mp, functie de amplasamentul in zona, deschirere la strada, utilitati, suprafata. .

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii care are corectia bruta totala este cea mai mica (se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii). Pentru a ajunge la o valoare, evaluatorul calculeaza care este suma valorilor absolute ale corectiilor si suma algebrica a corectiilor.

Valoarea a fost corelata cu suprafata si preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona cartier Radu Negru , zona in care se incadreaza si terenul evaluat:

Grila datelor de piață - analiza comparativă					
Teren intravilan curti constructii, loc Braila, str Castanului nr.37, cartier Radu Negru/Buzaului zona mediana, jud Braila					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț de ofertă (€/mp)	-	173.91	121.16	150.00	193.36
Marjă de negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
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. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.					
Preț estimat de vânzare (€/mp)		156.51 €/m ²	109.03 €/m ²	134.99 €/m ²	174.01 €/m ²
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	superficie	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-16	-11	-13	-17
Preț ajustat (€)		140.86 €/m ²	98.13 €/m ²	121.49 €/m ²	156.61 €/m ²
Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corectiile sunt de -10% pentru teren concesionat sau drept de superficie..					
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		140.86 €/m ²	98.13 €/m ²	121.49 €/m ²	156.61 €/m ²

Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		140.86 €/m ²	98.13 €/m ²	121.49 €/m ²	156.61 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		140.86 €/m ²	98.13 €/m ²	121.49 €/m ²	156.61 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		140.86 €/m ²	98.13 €/m ²	121.49 €/m ²	156.61 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	str Castanului	str David Praporgescu	cart Radu Negru	zona Radu Negru/Buzaului	zona Radu Negru/Buzaului
	zona cartier Radu Negru/Buzaului	zona Radu Negru/Buzaului	cart Radu Negru	zona Radu Negru/Buzaului	cart Radu Negru
		mai favorabil	mai puțin favorabil	similar	mai favorabil
Ajustare (%)		-10%	15%	0%	-10%
Ajustare (€)		-14.09	14.72	0.00	-15.66
Preț ajustat (€)		126.77 €/m ²	112.85 €/m ²	121.49 €/m ²	140.95 €/m ²
Explicatii ajustari	Comparabilele A si D au fost ajustate negativ , fiind amplasate într-o zona mai atractiva. Comparabila B a fost ajustata pozitiv datorita amplasamentului mai puțin atractiv. Ajustarea a fost estimata conform pietei imobiliare locale				
Suprafața amplasament (mp)	26.00	253.00	1073.00	256.00	256.00
Ajustare (%)		-70%	-70%	-70%	-70%
Ajustare (€)		-88.74	-78.99	-85.04	-98.67
Preț ajustat (€)		38.03 €/m ²	33.85 €/m ²	36.45 €/m ²	42.29 €/m ²
Explicatii ajustari	Comparabilele au fost ajustate negativ conform pietei imobiliare locale, deoarece terenurile proprietatilor comparabile sunt in proprietate deplina . Procentul de ajustare este recunoscut de participantii la piata imobiliara				

Oprisan Gabriela –Evaluator membru titular ANEVAR
Legitimatie nr 15115, specializarea EPI, EBM
Tel : 0746074374 email: gabigabriela68@yahoo.com

Utilități disponibile	apa, en el, gaze	apa-canal, la limita proprietatii energie electrica si gaze	fara utilitati	fara utilitati	apa-canal, energie electrica
Ajustare (%)		10%	15%	15%	5%
Ajustare (€)		3.803	5.078	5.467	2.114
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	38.93 €/m ²	41.91 €/m ²	44.40 €/m ²
Explicatii ajustari	Ajustarile sunt de +/-5% pentru fiecare utilitate				
Acces	public	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	38.93 €/m ²	41.91 €/m ²	44.40 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Deschidere (ml)	sub 12 ml	sub 12 ml	peste 12 ml	sub 12 ml	peste 12 ml
Ajustare (%)		0%	-3%	0%	-3%
Ajustare (€)		0.00	-1.17	0.00	-1.33
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	37.76 €/m ²	41.91 €/m ²	43.07 €/m ²
Explicatii ajustari	Comparabilele B si D au fost ajustate negativ deoarece o deschidere la strada mai mare este mult mai atractiva				
Forma în plan/topografie	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	37.76 €/m ²	41.91 €/m ²	43.07 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Utilizare (CMBU)	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	37.76 €/m ²	41.91 €/m ²	43.07 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Situatia actuala	superficie	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	37.76 €/m ²	41.91 €/m ²	43.07 €/m ²
Explicatii ajustari	nu au fost necesare ajustari				
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		-70.00%	-43.00%	-55.00%	-78.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		-99.02	-60.36	-79.58	-113.54
Preț ajustat (€)		41.83 €/m ²	37.76 €/m ²	41.91 €/m ²	43.07 €/m ²

Ajustare totală brută procentuală (%)		90%	103%	85%	88%
Ajustare totală brută absolută (€)		205.65	160.32	170.09	231.32
Comparabila cu cea mai mică ajustare bruta absoluta si care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila D astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei D, respectiv 57.61 eur/mp					
Suprafața amplasament (mp)	26.00 m ²	Pret euro/mp	42 €/m ²		
		Pret lei/mp	209 lei/m ²		
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect reprezentand 26 mp (diferența teren dintre suprafața real masurată si suprafața conform Contract de concesiune))			1,090 €		
			5,430 lei		

Estimarea redevenței – superficiei

Conform **prevederilor legale** „ limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^n (1/1+k)^i}$$

$$r/s = \text{redeventa-superficiea anuala}$$

Pentru estimarea redevenței este necesara determinarea factorului de actualizare. Factorul de actualizare se va determina pe baza cumularii riscurilor astfel:

$$K = Rb + Ri$$

Unde : R_b = rata de baza fara risc (Aceasta s-a determinat ca fiind media ratei dobanzii de referinta a Bancii Nationale a Romaniei).



Rate dobânzi BNR

valabile din data de 8 aug.2024

Politică monetară 6,50%

Facilitatea de creditare 7,50%

Facilitatea de depozit 5,50%

<https://www.bnr.ro/>

R_i = Riscul investitiei

Riscul investitiei s-a determinat ca suma riscurilor:

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Adj. Default Spread	Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Corporate Tax Rate
Romania	2.39%	7.81%	3.21%	16.00%

Risc exterior	-11.02%
risc de tara	-3.21%
risc additional	-7.81%
Risc interior	7.50%
localizare	0.50%
dimensiune/calitatea spatiului	7.00%
TOTAL	-3.52%

$K = 6.5\% - 3.52\% = 2.98\%$	25.13
-------------------------------	-------

Calculul se efectueaza pentru suprafata de 26 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.
 Se considera o perioada de recuperare de 25 ani in cazul dreptului de suprafacie.

Pentru **determinarea chiriei anuale** utilizam formula:

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

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	209 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	26.00 m ²
Valoare teren (lei)	5,430 lei
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	8.32 lei/m ²
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	216 lei/an
Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.69 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	18 lei/luna

CALCUL DREPT SUPERFICIE	
VALOARE TEREN	5,430 lei
SUPRAFATA	26.00 m ²
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	217 lei/an
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	8.35 lei/m ²
Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.70 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	18 lei/luna

Partea VI

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- *valoarea este o predictie*
- *valoarea este subiectiva;*
- *evaluarea este o comparare;*
- *orientarea spre piata*

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

*In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, **valoarea de piata a terenului in suprafata de 26 mp**, apartinand Municipiului Braila_ Domeniul privat, amplasat in Braila, **strada Castanului nr 30B**, jud Braila, inscris in CF 79557/Mun. Braila, avand nr cadastral 79554 **evaluat in vederea acordarii dreptului de suprafacie/ estimarea pretului de suprafacie**, este de*

CALCUL DREPT SUPERFICIE	
VALOARE TEREN	5,430 lei
SUPRAFATA	26.00 m ²
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani
PRETUL DREPTULUI DE SUPERFICIE	
Suprafacie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	217 lei/an
Suprafacie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	8.35 lei/m ²
Suprafacie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.70 lei/m ² /luna
Suprafacie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	18 lei/luna

Data: 24.02.2025
Expert evaluator EPI, EBM
Expert tehnic judiciar
Gabriela Oprisan

