

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 481

din 14.08.2025

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 66,30 mp, indiviz din suprafața de 171,00 mp, situat în Brăila, str. Petre Ștefănescu Goangă nr. 4, NCP 91817, în favoarea solicitanților **NEAGU MILICA, NEAGU ALIN și ION VIOLETA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 492592/08.08.2025, precum și cererea domnilor Neagu Alin, Neagu Milica și Ion Violeta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 473621/24.07.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 491137/06.08.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 494099/13.08.2025 și nr.494127/13.08.2025;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 578/25.11.2017, anexa 1.102, 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 suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 66,30 mp, indiviz din suprafața de 171,00 mp, situat în Brăila, str. Petre Ștefănescu Goangă nr. 4, NCP 91817, în favoarea solicitanților **NEAGU MILICA, NEAGU ALIN și ION VIOLETA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, 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 **16,3 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MIRELA – ANDREEA MARCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02,01.05/rev.0

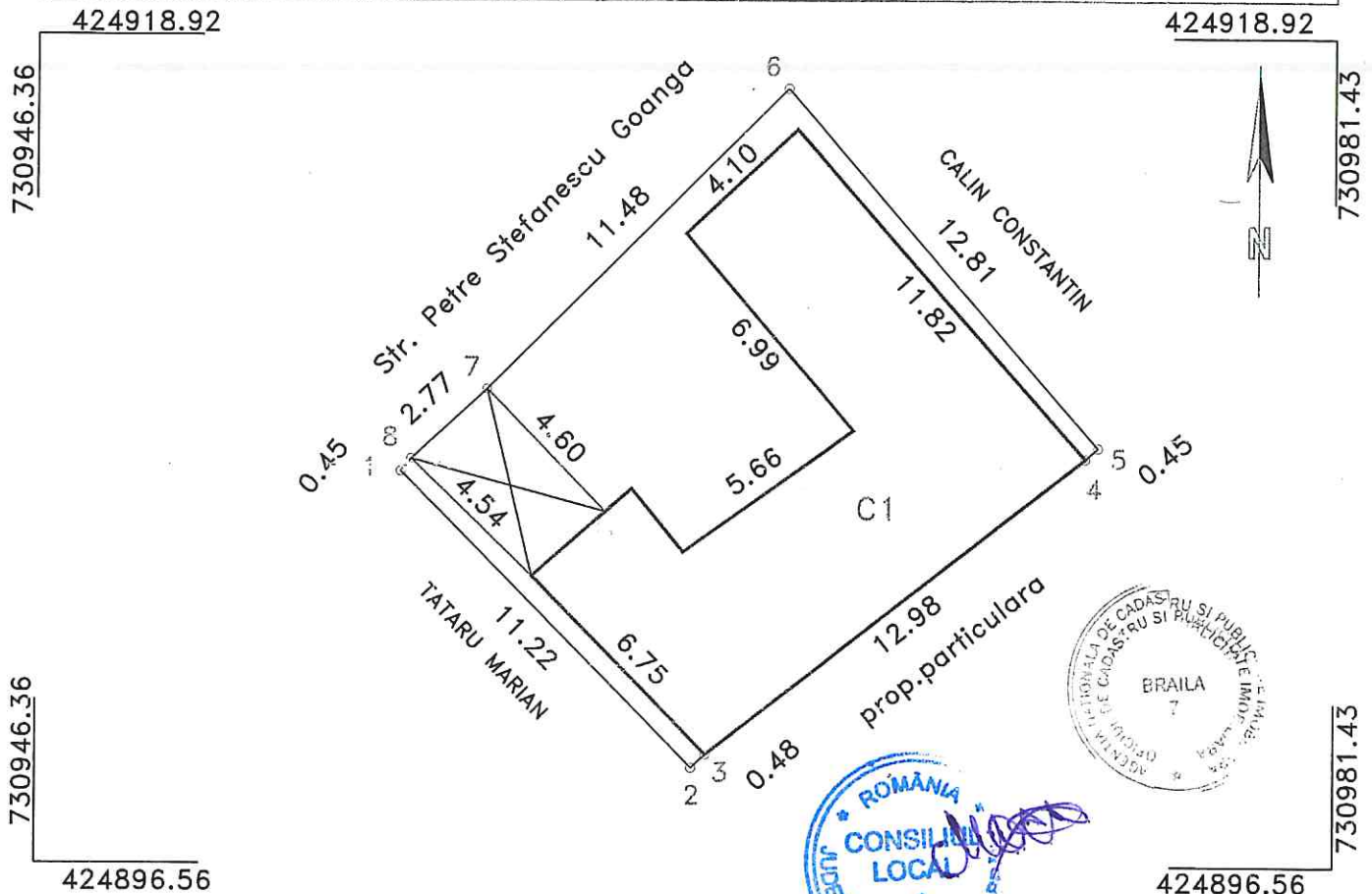
ANEXA NR.1
LA HCM NR. 481/14.08.2015

Pian de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200

10968/14. FEB. 2018

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului.
91817	171	Mun.Braila, Str. Petre Stefanescu Goanga, Nr.4

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata din măsuratori(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	Cc	171		Imobil imprejmuit astfel: 1-2-3 gard plasa, 3-4 constructie, 4-5-6 gard plasa, 6-7 gard beton, 7-8 constructie, 8-1 gard beton
Total		171		

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mențiuni
C1	CL	97		Locuinta - 1 nivel
TOTAL		97		

Nota: Pe teren se afla o constructie provizorie in suprafata masurata de 12 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 171 mp

Suprafata totala act = 171 mp

Executant SC MASTERS SRL BRAILA Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: Ianuarie 2018		Inspector Conform introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: BRAILA NEACȘU LĂCRĂMIOARA CONSILIER	
--	--	--	--



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

ANEXA NR. 2

LA HELM NR. 481/14.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan curți-construcții S = 66 mp
mun Brăila, str Petre Ștefănescu Goangă nr 4,
jud Brăila

Beneficiar: p.f. Neagu Milica, CNP 2590719090027



UTILIZATOR RAPORT: UAT BRĂILA, p.f. Neagu Milica

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





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

SINTEZA EVALUĂRII

La solicitarea clientului/ p.f. NEAGU MILICA, cu domiciliul în mun Braila, str Petre Goangă Ștefănescu nr 4, jud Braila, având carte de identitate seria XR nr 597393, CNP 2590719090027, am întocmit un Raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară formată din:
– teren intravilan curți-construcții, în suprafața de 66 mp, indiviz din suprafața totală a imobilului de 171 mp, situat în mun Braila, str Petre Ștefănescu Goangă nr 4, jud Braila. Terenul evaluat aparține domeniului privat al mun. Brăila. Pe terenul în suprafața de 171 mp se afla construcțiile C1-locuința cu suprafața construită 97 mp și o construcție provizorie-anexă cu suprafața construită 12 mp. Proprietarii imobilului sunt Neagu Milica cu o cota de 2/8, Neagu Alin cu o cota de 3/8 și Ion Violeta cu o cota de 3/8, conform certificatului de moștenitor nr 29/16.04.2025.

Scopul/ Utilizarea desemnată a *Raportului de evaluare* este *stabilirea prețului anual în vederea utilizării dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului evaluat, cu recuperarea într-o perioadă de 25 ani a valorii terenului la data evaluării.*

Tipul de valoare estimată a terenului este *valoarea de piață.*

Prin *Raportul de evaluare* se estimează valoarea de piață unitară a terenului evaluat (€/m²) în baza abordării prin piață, apoi se estimează prețul anual prin raportarea valorii de piață totală a terenului la un factor de capitalizare (*capitalizarea unui flux de venit cu frecvența anuală pe o durată de timp limitată, respectiv 25 ani*).

Prețul se estimează în lei/m²/an și total preț anual, pe trimestru și pe lună.

Se consideră că starea terenului este aceeași la data inspecției și la data evaluării.

Evaluarea se realizează în ipoteza că cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, respectiv de proprietate rezidențială.

Sinteza evaluării:

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 66 mp	Val estimată preț / an	Val estimată preț / trimestru	Val estimată preț / luna
LEI	1.076,00	269,00	89,67
LEI / MP	16,3	4,08	1,36

Curs BNR din 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei. Valorile nu conțin TVA.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor ediția 2025*, aprobate în Conferința Națională a ANEVAR din 09.04.2025, intrate în vigoare cu data de 01.07.2025.

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

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

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

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



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN CURȚI-CONSTRUCȚII

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 0936/V030/22.07.2025
---------------------------	--------------------------

1.	EVALUATOR	P.F.A. RĂUREANU Marius
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 15717
	Asigurare profesională	Certificat –polița de asigurare– nr 51204 / 09.12.2024 - valabila 2025
	Nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO
	Parafa	Nr. 15717 – valabila 2025
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ Strada Pietatii nr. 14, c.p. 810259 ▪ Telefon: 0747.014.133 ▪ E-mail: marius_raureanu@yahoo.com ▪ Web site: www.evaluari-braila.ro
2.	CLIENT	▪ p.f. NEAGU MILICA ▪ CI seria XR nr 597393 ; CNP 2590719090027 ▪ domiciliul: mun Braila, str Petre Goangă Ștefănescu nr 4, jud Braila
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	▪ p.f. NEAGU MILICA ▪ U.A.T. BRĂILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Imobil format din: - teren intravilan curți-construcții, in suprafata de 66 mp, indiviz din suprafata totala a imobilului de 171 mp situat in mun Braila, str Petre Ștefănescu Goangă nr 4, jud Braila. Terenul evaluat apartine domeniului privat al mun. Brăila. Pe terenul in suprafata de 171 mp se afla constructiile C1-locuinta cu suprafata construita 97 mp si o constructie provizorie-anexa cu suprafata construita 12 mp. Proprietarii imobilului sunt Neagu Milica cu o cota de 2/8, Neagu Alin cu o cota de 3/8 si Ion Violeta cu o cota de 3/8,conform certificatului de mostenitor nr 29/16.04.2025. Constructiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
	PROPRIETAR	▪ Terenul evaluat apartine domeniului privat al mun. Brăila.
	AMPLASAREA TERENULUI EVALUAT	▪ mun Brăila, str Petre Ștefănescu Goangă nr 4, jud Brăila

I. DECLARAREA VALORII. SINTEZA EVALUARII

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 66 mp	Val estimata preț / an	Val estimata preț / trimestru	Val estimata preț / luna
LEI	1.076,00	269,00	89,67
LEI / MP	16,3	4,08	1,36

Curs BNR din 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei. Valorile nu contin TVA.

4.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL / UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	Stabilirea prețului anual în vederea utilizării dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului evaluat, cu recuperarea în 25 ani a valorii terenului la data evaluării
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	18.07.2025
	DATA EVALUĂRII	22.07.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	23.07.2025
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 5,0705 LEI

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

5. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE

5.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piață*.

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

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

- **DREPTUL DE SUPERFICIE** - este acel drept real, pe care îl are o persoană numita superficial, asupra construcțiilor, plantațiilor, ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra caruia superficialul are un drept de folosință. Se considera o perioadă de superficie de 25 ani.

5.2 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de

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

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

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

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

13. Valabilitatea raportului de evaluare:

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

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

Raportul de evaluare este valabil la data de 22.07.2025, care reprezintă data evaluării.

5.3. SURSE DE INFORMARE. FOTOGRAFII

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

6. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

7. CERTIFICARE

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

8	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Documente prezentate (în copie): ▪ Extras de Carte Funciara nr 31505/17.04.2025 (Anexa nr 3.1, pag 21-24) ▪ Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil (Anexa nr 3.2, pag 25). ▪ Dreptul de proprietate – terenul apartine domeniului privat al mun Braila. ▪ Evaluarea se efectueaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
9	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA / SUPRAFATA TERENULUI	✓ Din Anexa nr 3.1 (Extras CF nr 31505/17.04.2025) rezulta urmatoarele: ▪ Cartea Funciara nr 91817/UAT Braila ▪ Nr cad teren: 91817 ▪ Suprafata teren: 66 mp, indiviz din suprafata totala a imobilului de 171 mp ▪ Tip teren: intravilan curți-construcții Pe terenul in suprafata de 171 mp se afla constructiile C1-locuinta cu suprafata construita 97 mp (nr cad 91817-C1) si o constructie provizorie-anexa cu suprafata construita 12 mp.

10	DESCRIEREA TERENULUI	▪ Teren intravilan, curți-construcții, forma plana, paralelipedica ▪ Terenul are utilitati (apa potabila+canalizare, energie electrica, gaze). ▪ Localizarea terenului: mun Braila, str Petre Ștefănescu Goangă nr 4, jud Braila ▪ Suprafata totala a imobilului: 171 mp ▪ Suprafata evaluata: 66 mp (teren domeniu privat al mun Braila), indiviz din suprafata totala de 171 mp
----	----------------------	---

11	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața urbana a terenurilor intravilane pentru construcții. Din site-urile cu anunturi imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.storia.ro) si din informatiile primite de la agentii imobiliare, s-a identificat un numar de 5 terenuri intravilane pentru construcții, situate in zone periferice ale municipiului, dintre care 3 au fost selectate ca si terenuri comparabile, fiind utilizate pentru calcul (conf Anexa nr 1.1).
	NATURA ZONEI	▪ Zona urbana periferica. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: judet cu economie în stagnare, rata șomajului aprox 6 %. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: usoara crestere
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoara scadere
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ Usoara crestere
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Usor dezechilibru în favoarea OFERTEI
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI; ▪ Tendința de usoara creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: posibilitatea cresterii prețurilor. ANEXA nr.1.1 cuprinde terenurile comparabile cu terenul evaluat si extrase privind ofertele de prețuri pe segmentul de piață al terenului, care susțin elementele de piață incluse în acest raport (pag 12-15).

IV. EVALUARE

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

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate și pe baza *Standardelor de Evaluare a bunurilor ediția 2025*, aprobate în Conferința Națională a ANEVAR din 09.04.2025, intrate în vigoare cu data de 01.07.2025.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a *Standardelor Internaționale de Evaluare* (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și un standard din *Standardele Europene de Evaluare* (EVS – European Valuation Standards) elaborate de

TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate

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

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

Evaluarea se realizează pentru utilizarea/destinația actuală a terenului, respectiv ca și *proprietate rezidențială*.

Modul de abordare a evaluării

Exista 3 abordari ale evaluării , dupa cum urmeaza:

a). Abordarea prin piata.

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

b). Abordarea prin venit.

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

c). Abordarea prin cost.

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

1. Abordarea prin piata

Determinarea valorii de piață a terenului intravilan curți-construcții – S = 66 mp

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

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

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

In ANEXA nr 1.1 (pag 12-15) s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat, iar in ANEXA nr. 1.2 (pag 16-17) este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordarii prin piata. In ANEXA nr 1.3 (pag 18-19) s-au prezentat explicatiile ajustarilor efectuate in ANEXA nr 1.2.

Ajustarea totala neta – ATN - reprezinta suma algebrica a tuturor ajustarilor aplicate.

Ajustarea totala bruta – ATB - reprezinta suma modulelor ajustarilor aplicate.

Concluzii: Intrucat terenul comparabil 3 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustarii totale brute, recomandam pretul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in masura pentru a reda valoarea de piata estimata pentru terenul intravilan curti-construcții liber evaluat, respectiv 56 euro/mp, ceea ce pentru suprafata de 66 mp reprezinta: $56 \times 66 = 3.696$ euro, echiv. 18.741 lei (fara TVA).

Curs BNR din 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei.

Obs: Conform " Valori orientative de vanzare-cumparare a terenurilor intravilane si extravilane din jud Braila" pentru Camera Notarilor Publici Galati, intocmit de evaluatori ing Ion Marcel si ing Dinu Valerica, pentru anul 2025, valoarea orientativa minima de vanzare pentru teren intravilan curti constructii, zona periferica (zona 4) in mun Braila, jud Braila, este de 250 lei/mp (aprox 50 euro/mp).

Valoarea de piata estimata pentru terenul intravilan curți-construcții – S = 66 mp	18.741 lei echivalent 3.696 euro
Valoarea nu conține T.V.A. Curs BNR din 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei.	

2. Abordarea prin cost

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

Premiza in aceasta abordare este ca participantii pe piata imobiliara fac o legatura intre cost si valoare.

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

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu valoarea unei proprietati existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietatii imobiliare va fi data de relatia:

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

VP teren este valoarea de piata a terenului, considerat fiind liber si in conditiile celei mai bune utilizari. Nu este reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piata a terenului, intrucat terenul nu se depreciaza; in plus exista elemente de piata suficiente referitor la terenul evaluat si terenuri similare cu cel evaluat.

3. Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii *venitului*, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*. (Paragraf 30.1, pag 28 - SEV 103 – Abordari in evaluare)

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

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

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

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

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

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

$$\text{Valoarea proprietății} = \text{venitul net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

3.1. Capitalizarea unui flux de venit cu frecvență anuală care se va obține pe o durată de timp limitată (25 ani)

Pentru determinarea redevenței anuale, se folosește procedeul de capitalizare a unui flux de venit cu frecvență anuală care se va obține pe o durată de timp limitată (se consideră o perioadă de suprafață a terenului de 25 ani).

Capitalizarea unui flux de venit pe durată limitată se realizează cu ajutorul formulei:

$$V_c = V_0 \times FVPA, \text{ în care:}$$

V_c = valoarea actualizată a unui flux viitor periodic limitat (val de piață)

V_0 = mărimea inițială a venitului periodic (val redevenței)

FVPA = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic)

Prețul anual în vederea utilizării dreptului de suprafață asupra terenului evaluat se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a valorii terenului la data evaluării.

Pentru aceasta, s-a estimat factorul de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp), factor ce se calculează având la bază o rată medie a dobânzii bancare $i = 3\% = 0,03$, pentru $n=25$ ani.

Formula de calcul a factorului de capitalizare este:

$$FVPA_{an} = [1 - (1+i)^{-n}] / i, \text{ în care:}$$

n = nr de ani în care se obține venitul (durată de suprafață) = 25 ani

i = rată medie a dobânzii bancare

$$FVPA \text{ (factorul de anuitate)} = [1 - (1+0,03)^{-25}] / 0,03 = 17,413$$

Redevența anuală = val terenului / factorul de capitalizare

Teren intravilan curți-construcții: S = 66 mp

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 66 mp	Val estimata preț / an	Val estimata preț / trimestru	Val estimata preț / luna
LEI	1.076,00	269,00	89,67
LEI / MP	16,30	4,08	1,36

Curs BNR din 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei. Valorile nu contin TVA.

V. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

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

- Adecvarea abordarii
- Precizia informatiilor
- Cantitatea de informatii

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

În urma analizei celor 3 criterii pentru cele 2 abordari, in opinia evaluatorului, criteriile de reconciliere sunt bine reprezentate in cazul *abordarii prin piață* pentru determinarea valorii de piață a terenului si in cazul *abordarii prin venit* pentru determinarea prețului pentru utilizarea dreptului de superficie pentru o perioada de 25 ani.

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este urmatoarea:

Sinteza evaluarii:

Proprietate: teren intravilan curți-construcții S = 66 mp	Val estimata preț / an	Val estimata preț / trimestru	Val estimata preț / luna
LEI	1.076,00	269,00	89,67
LEI / MP	16,3	4,08	1,36

Curs BNR din 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei. Valorile nu contin TVA.

*Expert evaluator proprietati imobiliare si
bunuri mobile*

Membru titular ANEVAR

ing Răureanu Marius

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și SEMNĂTURA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

