ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 584

din 30.10.2026

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Brăila, în suprafață de 225,00 mp, indiviz din suprafața de 457,00 mp, situat în Brăila, str. Roșiorilor nr. 306, înscris în Cartea funciară nr. 103499, având nr. cadastral 103499, în favoarea [redacted] teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 193117/19.10.2026, precum și cererea [redacted] în calitate de împuternicit al [redacted], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 130192/08.07.2026;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcţiei Juridic Contencios Administraţie Publică Locală, înregistrat sub nr. 180520/24.09.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 197924/28.10.2026 și nr. 197449/27.10.2026;

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) şi art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările şi completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 784/29.12.2025, anexa 1.192, poziția nr. 1;

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) şi (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 225,00 mp, indiviz din suprafața de 457,00 mp, situat în Brăila, str. Roșiorilor nr. 306, înscris în Cartea funciară nr. 103499, având nr. cadastral 103499, în favoarea solicitantei [redacted] teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acesteia.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de superficie, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit ***anexei nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de ***18,64 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 superficie 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 şi completările ulterioare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CLAUDIU - EDUARD BRĂILEANU

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

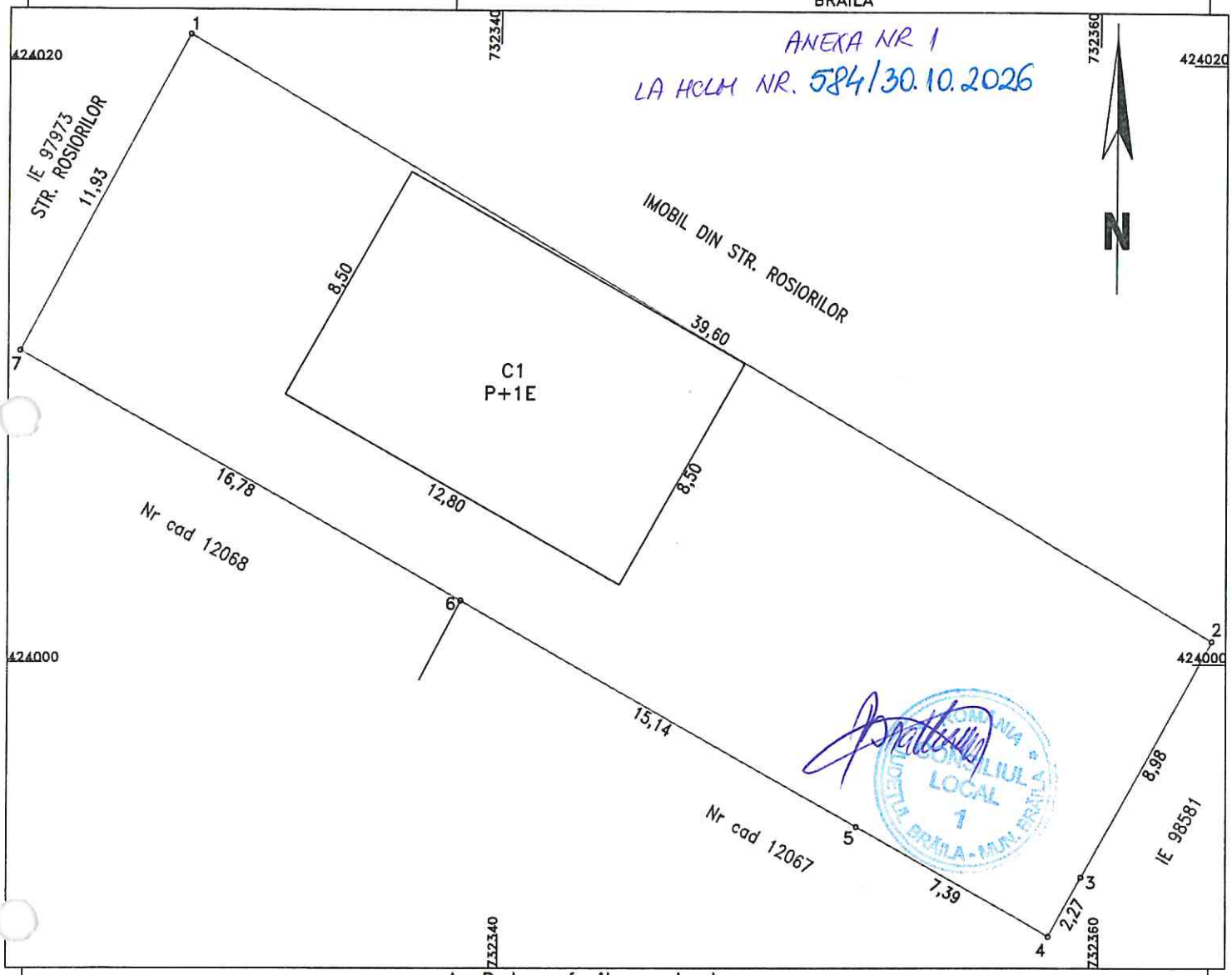
ANEXA 16 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

RGI 34601/07.04.2026

Nr.cadastral	Supr. masurata (mp)	Adresa imobilului
103499	457	MUN. BRAILA, STR. ROSIORILOR, NR. 306
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	457	Imobil imprejmuit
TOTAL		457	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	109	S. construita desfasurata= 218 mp, 2-NIVELE-P+1E
TOTAL		109	

Suprafata total masurata a imobilului = 457 mp

Suprafata din act = 464 mp

Executant (nume, prenume persoana autorizata)

SC Cadconstruct SRL
Seria RO-Br-J-Nr.2076/2021

MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
Seria RO-BR+R Nr.0055/2015

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea lucrarii, documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
DATA: APRILIE.2026

Digitally signed by MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
Date: 2026.04.08 14:05:56 +03'00'

Semnatura

Inspector Radu Elena

Semnat digital de Radu Elena
Data: 2026.04.15 15:39:38 +03'00'

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

VELICU CASIANA NICOLETA - Expert evaluator si Practician in insolventa
TELEFON 0744/576741 velicu_casiana@yahoo.com
Braila, strada General Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter – LICHIDARI JUDICIARE

Nr.341_AP/02.07.2026

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 584/30.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria curti constructii, in suprafata indiviza de 225 mp din suprafata totala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte , proprietatea Municipiului Braila, proprietate situata in Braila, strada Strada Rosiorilor 306, jud Braila



CLIENT: [redacted]
PROPRIETAR : MUNICIPIUL BRAILA – Domeniul Privat

Data evaluarii: 22.06.2026

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al **evaluatorului.**

VELICU CASIANA NICOLETA
Legitimatia Nr. 17047
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Scrisoarea de transmitere

Către ,

Stimate Domn,
Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru :

Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria curti constructii, in suprafata indiviza de 225 mp din suprafata totala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte , proprietatea Municipiului Braila, proprietate situata in Braila, strada Strada Rosiorilor 306, jud Braila, identificat cadastral sub nr 103499, inscris in CF 103499 Braila.

In conformitate cu termenii contractului de prestari servicii incheiat intre Velicu P. Casiana Nicoleta – Birou de Mediator, Expert Evaluator si C.I.I. in calitate de Evaluator Autorizat si [redacted] in calitate de Client, va transmitem anexat un exemplar al raportului de evaluare privind " ***Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria curti constructii, in suprafata indiviza de 225 mp din suprafata totala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte , proprietatea Municipiului Braila, proprietate situata in Braila, strada Strada Rosiorilor 306, jud Braila, identificat cadastral sub nr 103499, inscris in CF 103499 Braila."***

Scopul Raportului de Evaluare este stabilirea valorii de piata si valorii superficiei lunare si anuale, cu recuperarea in 25 ani a valorii terenului.

Tipul valorii adecvat scopului: valoarea de piata, conform SEV 102 editia 2025.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025** – SEV 102 , „valoarea de piata" este *suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".*

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele de evaluare, ediția 2025 si metodologia de lucru recomandate de catre **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Dreptul de folosinta temporara transmis la inchiriere/concesionare este integral.

Recuperarea investiției ținând cont de durata economică de funcționare Redeventa bunului imobil a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Conform prevederilor legale „ limita minima a pretului concesiunii 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 concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenului.

Valoarea dreptului de superficie asupra terenului s-a calculat plecand de la valoarea de piata a imobilului, estimata prin metoda comparatiilor. S-a impartit valoarea de piata a imobilului la perioada

contractuala, respectiv la 25 de ani apoi s-a impartit la 12 pentru a determina valoarea dreptului de superficie lunar. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de superficie lei/mp/an si lei/luna.

TEREN (mp)	89 eur /mp respective 466 lei /mp
Valoare de Piata TEREN (225 mp)	20.025 EUR respective 104.913 RON

Redeventa de piata propusa reprezinta rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

Redeventa anuala lei/mp	**18.64 lei**
Redeventa anuala totala (225 mp)	**4.194 lei**
Redeventa lunara lei/mp	**1.55 Leu**
Redeventa lunara totala(225 mp)	**350 lei**
Curs euro : (22.06.2026)	**5,2391 Lei /eur**

Opinia a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport, fiind valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de evaluator sau puse la dispozitie de client (beneficiar).

Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei/evaluarii;

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei specificate in raport;

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in prezentul Raport;

Piesele anexate şi documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ şi pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar: UAT BRAILA

Cu stimă,
Evaluator autorizat – Velicu Casiana Nicoleta,
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**
Legitimatie nr. 17047

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Cuprins

1. INTRODUCERE 5
   1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea 5
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 8
   2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport 8
   2.2. Identificarea clientului 8
   2.3. Identificarea proprictarului 8
   2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat 8
   2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat 8
   2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia 9
   2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii 10
   2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale 10
   2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii 11
   2.10. Identificarea evaluatorului si competenţa 12
   2.11. Clauza de nepublicare 12
   2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare 12
3. PREZENTAREA DATELOR 13
   3.1.Descrierea situatiei juridice 13
   3.2.Date despre piata imobiliara 13
   3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate 19
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 21

CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare 21

5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL 24

ABORDAREA PRIN PIAŢĂ 24

ABORDAREA PRIN VENIT 26

ABORDAREA PRIN COST 29

6. RECONCILIEREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII 31
7. ANEXE 33

1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –*Evaluarea Proprietăţii Imobiliare ;*

-EBM –*Evaluarea Bunurilor Mobile*, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Cu stima,

Evaluator Autorizat – Velicu Casiana Nicoleta Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**

Legitimatie nr. 17047



Datele,informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Sinteza raportului de evaluare			
1	Client		
2	Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA – DOMENIUL PRIVAT	
3	Utilizator desemnat	UAT BRAILA	
4	Scopul evaluarii	**Scopul declarat** al evaluarii este stabilirea valorii de piata si a pretului superficiei lunare si anuale, cu recuperarea in 25 ani a valorii terenului.	
5	Numar recipisa	Nu este cazul	
6	Data raportului de evaluare	02.07.2026	
7	Inspectia	Exterior – cu inspectie	Interior – nu este cazul
8	Data inspectiei	22.06.2026	
9	Data evaluarii	22.06.2026	
10	Evaluator autorizat ANEVAR (nume, nr. leg., specializari)	Velicu Casiana Nicoleta, legitimatie 17047, EPI, EBM	
11	Membru corporativ ANEVAR (nume, nr. autorizare)		
12	Cadru legal - Editia Standardelor ANEVAR	Standarde ANEVAR editia 2025	
13	Tip proprietate	Teren intravilan categoria curti constructii	
14	Adresa proprietatii	Localitatea Braila, strada Rosiorilor 306, jud Braila	
15	Carte Funciara	103499	
16	Numar cadastral	103499	
17	Drept de proprietate	In favoarea Municipiului Braila –Domeniul privat	
18	Sarcini inscrise	Cf Extras de carte funciara 103499/ nr cerere 56368/12.06.2026	
19	Zona amplasare	Mediana – strada Rosiorilor - Garii	
20	Descriere acces	Drum reglementat asfaltat – strada Rosiorilor	
21	Anul construirii		
22	Regim de inaltime		
23	Utilitatile zonei	Electricitate, apa, canalizare, gaze - disponibile.	
24	Finisaje	-	
25	Suprafete	mp	
	teren	225 mp indiviza din suprafata totala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte	
	construita (amprenta)		
	desfasurata (construita desfasurata)		
	utila (total)		
	terase/balcoane		
	indivize		
	anexe		
26	Descriere imobil	Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 225 mp indiviza din suprafata de 457 cf masuratori si 464 acte cu deschidere cca 12 ml la strada Rosiorilor.	
27	Utilizare actuala	Teren liber	
28	Cea mai buna utilizare	Industriala	
29	Valori	RON	EUR
	Valoare de piata / mp	466	89
	Valoare pret superficie anuala suprafata 225 mp	4.194	800
	Valoare pret superficie lunara suprafata 225 mp	350	67
	Valoare de piata TEREN (225 mp)	104.913	20.025
30	Curs valutar	5.2391	
31	Observatii speciale / Diferente constate intre descrierea din documente si situatia din teren		
32	Documente avute la dispozitie si incluse in raportul de evaluare	• Extras CF 103499 / Nr cerere 56368/12.06.2026 • Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil • Incheiere 56368/12.026.2026 • Adeverinta 558658/16.02.2026 • Hotararea 784/29.12.2025 • Certificat de mostenitor 262/22.07.2025	

	separat daca Certificat de Urbanism valabil/nevalabil, lipsa (nr/data)	
	separat daca Documentatie Cadastrala completa si actualizata pentru teren si toate constructiile, avizata OCPI (inclusiv plan de amplasament, plan de situatie, fisa imobil, memoriu tehnic, relevee constructii, stereo 70.....	
	separat daca Documente Acces in cazul in care nu se realizeaza direct la drumul public (servitute, cota indiviza, orice alt document juridic)	
33	Documente lipsa	
		Semnatura si stampila evaluator 

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare**:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluarii;
- 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 – Metodele de evaluare;
- SEV 106 – Documentare si Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadrul legal - legislatia in vigoare.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si 5 – Abordari in evaluare; 6 - Reconcilierea rezultatelor si concluziile; 7 - Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de evaluare, editia 2025, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

[redacted] **cu domiciliul in Braila , jud Braila.**

2.3.Identificarea proprietarului

Proprietarul imobilului este **Municipiul Braila – Domeniul Privat**, asupra suprafetei indivize de 225 mp din suprafata totala de 464 mp cf acte si 457 mp cf masuratori.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata indiviza de 225 mp din suprafata totala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte identificat cadastral sub nr 103499 , inscris in CF 103499/Braila, situat in Loc Braila, strada Rosiorilor 306, jud Braila cu deschidere cca 12 ml la strada Rosiorilor – strada asfaltata.

2.5.Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra imobilului analizat detinut de catre **Municipiul Braila – Domeniul Privat** conform datelor prevazute in Extrasul de Carte Funciara anexat asuprea suprafetei de teren de 225 mp indiviza din suprafata tortala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte.

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 şi de a dispune de el în mod exclusiv şi perpetuu cu respectarea dispoziţiilor legale.

Dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este afectat de sarcini conform Extras Carte funciara anexat şi aparţine Municipiului Braila.
Aceste informaţii au fost considerate credibile şi corecte, evaluatorul fara a verifica autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.
Dreptul de proprietate este deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:
• Posesia – de a stăpânii,
• Folosința – de a-l folosi şi de a-i culege foloasele materiale.
• Dispoziția – de a dispune de bun.
In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara prezentat, asupra proprietatii sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.
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 îşi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.
Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.
Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.
A fost evaluat dreptul de proprietate apartinand **Municipiul Braila** conform Extrasului de carte funciara anexat.
Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6.Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.
Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile.
Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025** – SEV 102 – Tipuri ale valorii „valoarea de piata" este *suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".*
In vederea stabilirii valorii de piata a imobilului supus evaluarii s-au avut in vedere standarde ANEVAR 2025 care sunt compuse din:

- Standardele Internationale de Evaluare, la care se adauga:
- Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluarii

- SEV 100 – cadrul general care include definitia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- 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 – Metodele de evaluare;
- SEV 106 – Documentare si Raportare

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Cadrul legal - legislatia in vigoare.

Metodologia de calcul a „valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul propietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.

2.7.Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (**data evaluarii**) este **22.06.2026.**
Data inspectiei/ Data evaluarii : 22.06.2026.
Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 5.2391 LEI.**

2.8.Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client si proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil şi tranzactionabil;
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe ;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a constructiilor, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeasi stare tehnică ca si celelalte. Numi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest Raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiilor;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu beneficiarii nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii constructiilor (partilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietatii imobiliare şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condiţiile tipului valorii selectate.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizand faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informaţiile deţinute au permis realizarea unei analize preliminare a pieţei imobiliare de unde au rezultat valorile minime şi maxime ale tranzacţiilor/ofertelor de vanzare sau inchiriere de pe piaţă, care a făcut posibilă şi adecvată aplicarea abordarii;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informaţiile pe care **le-a avut la dispoziţie** existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu îşi asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei şi până la data evaluării;
- Exactitatea si veridicitatea documentelor puse la dispoziţie de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- Evaluatorul nu a facut o masuratoare a proprietatii. Limitele proprietatilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie si indicate de beneficiari care poarta toata responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietatilor si a suprafetelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;
- Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop;
- Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate, false sau incomplete puse la dispoziţie de către beneficiari;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport şi încă un interval de timp limitat dupa această dată in cazul in care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb);
- 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

2.9.Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- obtinerea de informatii despre costurile de reconstructie-inlocuire a constructiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.

- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii** si **calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:
-Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziţie de către client/proprietar;
-Informaţii privind situaţia juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
-Anunţuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.imoradar24.ro.
-Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR la data evaluarii;
-**Standardele de Evaluare**, Ghiduriile metodologice si recomandarile ANEVAR ;
- alte date si informatii culese de pe piata.

2.10. Identificarea evaluatorului si competenţa

Prezentul raport de evaluare este intocmit de ***Velicu Casiana Nicoleta***, **evaluator autorizat** in specializarile **EPI** – *Evaluarea Proprietăţii Imobiliare*, **EBM** – *Evaluarea Bunurilor Mobile*, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 17047, cu sediul in Braila, strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud Braila, **telefon 0744576741**, e-mail: velicu_casiana@yahoo.com.

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.12. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, am aplicat urmatoarele abordari cadrul procesului de evaluare:

- **Abordarea prin piată-Da** pentru proprietatea subiect am utilizat abordarea prin piață deoarece am identificat pe piața imobiliară specifică suficiente informații adecvate pentru a utiliza această abordare.
- **Abordarea prin cost** –**Nu**
- **Abordarea prin venit**-**Nu** deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru care nu există o piață activă a inchirierilor. Astfel, nu am putut identifica date despre veniturile şi cheltuielile proprietăților imobiliare subiect şi cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzatoare proprietății imobiliare subiect şi ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să pot aplica metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de proprietar:

- ✓ Extras CF 1034999/ nr cerere 56368/12.06.2026
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- ✓ Certificat de mostenitor 262/22.07.2025
- ✓ Incheiere 56368/12.06.2026
- ✓ Adeverinta 558658/16.02.2026
- ✓ Hotararea 784/29.12.2025

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. Mentionez ca nu s-au pus la dispozitia evaluatorului alte documente care sa ateste dreptul de proprietate, indentificarea cadastrala si alte caracteristici tehnice referitoare la proprietatea evaluata.

A fost evaluat dreptul de proprietate apartinand **Municipiului Braila – Domeniul Privat** conform Extras de carte funciara anexat.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

3.2.Date despre piata imobiliara

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

Prețul tranzacției imobiliare este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025-Glosar și SEV 101 , termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

O **piață** este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O **piață activă** este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025-Glosar, ***"proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:***

- terenul
- toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii sau mineralele

- toate elementele care sunt adaugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca facând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale cladirii, cum ar fi instalațiile electrice, de incălzire, ca și elemente încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare."

Piața imobiliară diferă de piețele bunurilor sau serviciilor prin urmatoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică și amplasamentul său este fix
- numărul de vânzători și cumpărători care activează pe piața imobiliară este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere de cumpărare mare din partea cererii
- piața imobiliară este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă si poate fi influențată de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate
- evoluția pieţelor imobiliare este dificil de previzionat
- subtipuri de piețe imobiliare, clasificate pe baza nevoilor, dorințelor, motivațiilor, localizarii, tipului și vârstei participanților la piață, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, cu utilizare specială, cu utilizări mixte.

<u>Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași</u>:

- **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
- **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** (cererea pieței este comparată cu oferta pieței, atât în prezent cât și în viitor, pentru a determina dacă există cerere sau ofertă în exces).
- **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață.**

➢ **<u>Analiza productivității pieței:</u>** constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.

Identificarea proprietății: teren intravilan categoria curti constructii. Utilizarea proprietății imobiliare evaluate este industriala, iar cererea existentă în zonă este pentru preponderent rezidentiala sau comerciala, nefiind fezabilă o altă utilizare alternativă, așa cum am concluzionat și în cadrul analizei celei mai bune utilizări(CMBU)-Analiza celei mai bune utilizări.

➢ **<u>Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă):</u>** impune segmentarea

geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

Tipul proprietății imobiliare subiect: teren intravilan curti constructii.

Imobilul subiect al evaluarii noastre, este amplasat in zona urbana a orasului Braila, in intravilan – zona rezidentiala –strada Rosiorilor –zona Garii - zona mediana. Deschiderea terenului este simpla 12 ml la strada Rosiorilor – strada asfaltata cu o banda pe sens.

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE: Proprietatea este amplasata intr-o zona urbana mediana- rezidentiala , strada Rosiorilor – zona Garii, jud Braila . In zona sunt amplasate preponderent locuinte dar si spatii comerciale si institutii publice- Casa de Sanatate, Oficiul Postal, Scoli si Licee . Dotarile si retelele edilitare sunt bune iar ambientul este civilizat.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate apartinand **Municipiului Braila – Domeniul Privat** cf Extras de carte funciara anexat. Conform Extrasuui de Carte Funciara anexat exista sarcini inscrise asupra imobilului.

Modul de ocupare/utilizare: dreptul de proprietate și folosință este certificat conform documentelor anexate in copie la raport.

Dotări funcționale: Disponibile : apa, en electrica, canalizare si gaze .

Design-ul și funcționalitatea: adecvate utilizării rezidentiale.

Aria pieței: am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zonele limitrofe zonei analizate.

Căi de acces:Accesul fizic realizandu-se din strada Rosiorilor .

Proprietăți substitut disponibile: am identificat suficiente proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similară, proprietăți ce concurează cu proprietatea imobiliară subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelelate proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare cu destinație rezidentiala din zonele mediane, de cartier ale orasului Braila.

Piața acestor spații este o *piață cu caracter local* pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților rezidentiale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare. **Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane categoria curti constructii, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.**

Criza economică și nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menținerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieței, un număr redus de tranzacții.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip teren rezidential are câteva elemente definitorii:

– majoritatea spațiilor (terenuri) sunt deținute de către operatori persoane fizice;

– piața imobiliară a spațiilor tip teren este dominată de inchirieri/concesiuni; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau inchiriere;

– tranzacţiile sunt foarte rare
– chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriaşul (comerţ, prestări servicii, producţie, etc.)
– s-au folosit oferte din zonele limitrofe, pentru terenuri in zona adiacenta.
– Pentru terenuri cu suprafete similare ofertele sunt in jur de 80-100 EUR/mp.

Pentru o mai buna fundamentare a raportului de evaluare , evaluatorul a analizat in cadrul prezentului raport, piata proprietatilor imobiliare compuse din teren situat in intravilanul loc Braila, zona mediana dar si a zonelor limitrofe.

Specificul orasului Braila, compozilia sa sociala si activitatile economice se modifica in timp, iar obiectivele dezvoltarii actuale incurajeaza flexibilitatea instrumentelor de control privind folosinta terenurilor, ca raspuns al schimbarilor cantitative si calitative ale cererii de functiuni urbane.

Specificul pietei terenurilor il reprezinta produsul acestei piete si anume terenul intravilan periferic. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcela este unica si i se asociaza un set particular de calitati, care descriu amplasamentul si caracteristicile fizice.

In judet valorile estimative pentru intravilan au crescut fata de anul trecut conform studiului realizat de Corpul expertilor tehnici, astfel incat pretul terenurilor intravilane din judet inregistreaza o majorare a valorilor de circulatie. De exemplu, terenurile intravilane din judet, zona periurbana, situata in Chiscani, Varsatura sau Lacu Sarat sunt cotate la 80 lei/mp(18 eur/mp) fata de 30-50 lei /mp (7-11 eur/mp) in anul anterior .O zona interesanta pentru braileni este cea de la Cazasu. Aici cotatia este de 65 lei/mp (15 eur/mp) in urcare cu 15 lei/mp (3 eur/mp) fata de anul anterior.

In ceea ce priveste zona in care este amplasata proprietatea subiect de evaluat, si anume raza localitatii Braila zona mediana pretul /mp este la teren curti **constructii intre 80-100 eur/mp.**

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea zonei, prezenta investitorilor in zona, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

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

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

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară speciala

Se estimează că dezechilibrul între cerere şi ofertă pentru această zonă va genera şi va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare şi al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt şi pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deşi va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei

economice, cât şi ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influenţat şi de o creştere a inflaţiei cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieţei imobiliare a proprietăţii evaluate se va face analiza pieţei pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieţei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieţei in care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piaţă aplicată unei proprietăţi specifice are o importanţă deosebită în procesul de evaluare şi nu trebuie confundată cu analiza generală de piaţă sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietăţii ce face obiectul raportului, analiza de piaţă arată modul în care interacţiunea dintre cerere şi ofertă afectează valoarea proprietăţii. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotaţiilor şi comportamentului participanţilor de pe piaţă, evaluatorul poate stabili atitudinile de piaţă privindtendinţele curente, precum şi schimbările anticipate.

Analiza de piaţă oferă şi baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietăţii evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relaţia dintre cerere şi oferta concurenţială de pe piaţa proprietăţii evaluate. Această relaţie indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piaţa curentă.

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură determinată de poziţia sa competitivă pe piaţă. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piaţă oferă informaţiile esenţiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Piaţa imobiliară este totalitatea tranzacţiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor şi clădirilor. Tranzacţia imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piaţă, preţul tranzacţiei este determinat, în primul rând, de interacţiunea dintre cerere şi ofertă.

Imobilul evaluat sunt de tip teren arabil periferic.

Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice de tip rezidential, zona este populata.

Valorile de piaţă a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condiţiilor actuale ale pieţei imobiliare).

- caracteristici cerere: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergen]e a pre]urilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- caracteristici oferta: mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii
- echilibru cerere – oferta : pe piaţa proprietăţilor similare celei evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- tendinţe : o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotaţii oferte preturi unitare de vânzare terenuri (in zona preţul de vânzare este cuprins intre 40 – 60 euro/mp in funcţie de zonă, suprafaţă si accesul la utilităţi).

Piaţa imobiliară este puţin activă. Oferta este mai mare decât cererea. Piaţă a cumpărătorului.

➢ **<u>Analiza cererii</u>:** presupune măsurarea cererii actuale şi a celei viitoare manifestate în cadrul ariei delimitate a pieţei.

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru un anume tip de proprietate. Totodată, pentru fiecare proprietate analiza pieţei urmăreşte activităţi/utilizări care pot susţine proprietatea aşa cum este ea sau după unele lucrări de modificare

(dacă se demonstrează că ar fi logic a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes în a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au putere financiară) să îl achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții mai ales în zonele în care activitatea economică și segmentul de producție s-au restrâns. Tranzacțiile cu spații similare în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piața depășeste de multe ori 1-2 ani.

În ceea ce privește rata de neocupare, anul 2024 a marcat o crestere a numărului de spații similare disponibile, ca urmare a diminuării cererii și creșterii ofertei (piața cumpărătorului). Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriabile, rezultă că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-3 luni de la postarea acestora. Ca urmare, luând în considerare informațiile preluate din piață, tipul, caracteristicile fizice și localizarea proprietății imobiliare subiect, precum și profilul utilizatorului final, am apreciat că gradul de neocupare și/sau de neîncasare al chiriei pentru spațiile din zona în prima jumătate a anului este de 5-10%.

În acest moment se poate vorbi despre o stagnare sau chiar o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari. Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituiți în cerere nu este susținută de schimbările economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere semnificativă a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

- **Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței): presupune estimarea ofertei disponibile și care este așteptată să fie disponibilă pentru a satisfice cererea determinate în etapa precedent. Se fac investigații asupra concurenței, construcțiilor noi, demolărilor, conversiilor și spațiilor libere.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare.Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață si care prezintă caracteristici similare.

Proiectele de dezvoltare imobiliară cu destinație similara se regăsesc doar conjunctural, finanțate din propriile resurse financiare sau prin creditări bancare sau alte facilități acordate de acestea sau de alte instituții de stat sau private.

Se observă astfel o reticență din partea unor proprietari care, deși nu doresc păstrarea sau conversia proprietății imobiliare, preferă să o închirireze și studiază bine piața până să efectueze o

tranzacție, luând în considerare mult mai multe aspecte atunci când oferă spre vânzare proprietăți imobiliare de tip rezidential.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare sau spre inchiriere și care sunt asimilabile proprietății subiect.

*În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **80-100 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilitati etc.*

- **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă:** presupune definirea raportului cerere-ofertă, în prezent și în viitor pentru a determina preferințele pieței, susținerea ierarhiei valorilor, prezentarea istoricului relevant de evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare masură, 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 ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață: prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evalutorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

In concluzie, raportul dintre oferta si cererea de proprietati imobiliare de tipul celei evaluate este intr-un **dezechilibru total, oferta surclasand cererea, deci este o piata a cumparatorului.**

3.3.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Teren intravilan categoria curti constructii in suprafata indiviza de 225 mp din suprafata de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte,teren identificat cadastral sub nr 103499 si inscris in CF 103499 localizat pe raza Localitatii Braila, strada Rosiorilor 306, jud Braila.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate apartinand Municipiului Braila – Domeniul Privat conform Extrasului de carte funciara anexat. Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare anexat exista sarcini inscrise .

Localizare proprietate conform www.googlemaps.ro



➢ **Date referitoare la amplasament**

- Topografie : plana
- Forma in plan : regulata
- Utilitati disponibile : apa, energie electrica ,gaze, canalizare.
- Influența colțului – nu este cazul
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.

Acces: Proprietatea este situata la drumul reglementat juridic , accesul fizic realizandu-se prin strada Rosiorilor.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților şi a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedeşte a fi mai avantajoasă.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025-Glosar, CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind ***" utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".***

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

⇒ Permisibilitatea legală

⇒ Posibilitatea fizică

⇒ Fezabilitatea financiară

⇒ Profitabilitatea maximă

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmeaza:

Utilizare analizata	Permisa legal	Posibil fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Industrial	Da	Da	Da	Nu3
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Premisele analizei celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect sunt:

1) **Analiza CMBU a terenului considerat liber** ⇒ presupune că terenul poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente

• ***Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil***

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite şi terenurile libere din Localitatea Braila zona Garii – zona mediana si zone similare.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

oMajoritatea terenurile construite sunt ocupate de proprietăți cu destinație rezidentiala sau comercială, in imediata vecinătate există puține terenuri libere; au fost identificate oferte de vânzare de terenuri libere către utilizatorii finali. Ca urmare, concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidentiala este probabilă în mod rezonabil.

• ***Testul de permisibilitate legală***

Observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala. Ca urmare, consider că dezvoltarea rezidentiala este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării.

• ***Testul pentru posibilitate fizică***

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate proprietăți rezidentiale si comerciale, aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul este destinat dezvoltării de proprietăți cu aceste destinații. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei proprietăți rezidentiale, conforme cu standardul zonei.

Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces în comparație cu loturile existente în vecinătate. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidentiala este fizic posibilă.

• ***Testul fezabilității financiare***

Analiza pieței a relevat tranzacții și oferte de vânzare către utilizatorii finali precum și construcții în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi proprietăți cu destinații admise de construcții rezidentiala, realizate direct de către proprietarii terenului, iar acest lucru nu s-ar fi realizat dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

• ***Testul valorii maxime***

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

• ***Concluzii***

oCea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidentiala.

o Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung

oCumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final

o*Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.*

2) Analiza CMBU a proprietății construite ⇒ presupune luarea în considerare a uneia dintre cele 3 situații/posibilități:

1) Păstrarea amenajărilor existente / continuarea utilizării prezente

2) Transformarea amenajărilor (conversia, renovarea sau modificarea construcției sau a destinației)

3) Demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului.

Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil ale proprietății imobiliare subiect realizată anterior, precum și identificarea celei mai bune utilizări ale terenului considerat liber conduc la concluzia că singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidentiala, astfel că variantele 2 și 3 le-am exclus, rămânând de demonstrat că cea mai bună utilizare a proprietății construite este rezidentiala.

• ***Testarea pastrarii amenajarilor existente (continuarea utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita)***

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă din punct de vedere legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va ramane fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decat o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existentă va rămane cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită

Avand in vedere concluzia CMBU pentru terenul liber si situatia existenta a proprietatii, aceasta varianta este legala si fezabila.

- ***Testarea transformarii amenajarilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita***

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, studierea productivității proprietății, poate arăta ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic şi permise legal.

- ***Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si redezvoltarea terenului***

Demolarea poate fi considerată o formă extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar şi cea mai profitabilă, decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construită.

Ținând cont că o utilizare alternativă a terenului ar implica costuri de demolare şi de reconstruire a terenului, s-a ajuns la concluzia ca CMBU a terenului construit este de proprietate rezidentiala.

Din punct de vedere al costurilor de demolare si redezvoltare, aceasta variantă nu este fezabilă.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă şi care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai buna utilizare în situația actuala care ar putea respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legală**: există pentru utilizarea prezenta. Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicand costurile necesare şi demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil la data evaluării şi luând în considerare scopul evaluării.
- **Fizic posibilă**: vecinătațile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), funcționalitate conduc la respectarea acestei conditii;
- **Fezabilă financiar şi maxima productivă**: pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății si tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie sa fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente şi a celor ideale descrise în concluzia analizei CMBU a terenului ca fiind liber. Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru teren ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate rezidentiala.

5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, metodologia de evaluare cuprinde trei abordări, care se bazează pe date de piață: abordarea prin piață (comparația directă sau comparatia vânzărilor), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

⇒ ***Abordarea prin piață*** (comparația directă sau comparatia vânzărilor) , definită ca "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate."

Abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață și este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure, valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Etapele parcurse în aplicarea abordării de piață sunt următoarele:

- ✓ **Identificarea proprietătii imobiliare subiect**
- ✓ **Cercetarea pieței imobiliare specifice**
- ✓ **Verificarea informațiilor**
- ✓ **Alegerea unor criterii de comparație relevante**
- ✓ **Elementele de comparație**

⇒ ***Elemente specifice tranzacției***

- **Drept de proprietate transmis**
- **Condiții de finanțare** – dacă prețul de tranzacționare a proprietății imobiliare diferă de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite
- **Condiții de vânzare** – reflectă motivația participanților la tranzacție, motivații care pot afecta prețul plătit sau chiar pot genera tranzacții diferite de cele efectuate pe piață
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – acele cheltuieli care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății subiect și pe care un cumpărător avizat le-ar putea negocia în prețul de achiziție
- **Condiții de piață** – reflectă modificările pieței la data tranzacției

⇒ ***Elemente specifice proprietății imobiliare***

- **Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci cand caracteristice de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate
- **Caracteristici fizice** – analiza comparativă și ajustările pentru localizare se realizează în cazul în care caracteristicile fizice ale proprietății comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate (dimensiunea, calitatea construcției și starea tehnică a construcției, stilul arhitectural, materialele de construcții utilizate, vechimea, utilitatea funcțională, atractivitatea pe piață).
- **Caracteristici economice** – includ toate atributele unei proprietăți imobiliare care au impact asupra venitului net din exploatare generat de aceasta.

• **Utilizare/zonarea** – în analiza comparativă se vor utiliza numai proprietăți imobiliare care au cea mai bună utilizare similară.

• **Componente non-imobiliare ale valorii** – se analizează separat de proprietatea în sine şi cuprind acele elemente care definesc personalitatea dar care nu sunt părți componente ale proprietății imobiliare dar care fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate evaluat.

✓ **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**

✓ **Analiza rezultatelor evaluării şi formularea concluziei asupra valorii**

Conform concluziei analizei celei mai bune utilizări, ținând cont de specificul proprietății imobiliare subiect şi de amplasarea acesteia, utilizarea rezidentiala de la momentul dării în folosiță a proprietății până în prezent, precum şi de datele prezentate anterior, rezultă că cea mai bună utilizare a acesteia este utilizarea**, de proprietate imobiliară de tip industrial.**

Ca urmare, am utilizat abordarea prin piață deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind oferte de vânzare recente, care au putut fi verificate. Am putut să identific suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analizarea şi efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora şi cele ale proprietății imobiliare subiect, referitoare la elementele de comparație: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, zonare, elemente non-imobiliare ale valorii, sa conduca la definirea unui interval de valori în care este aşteptat să se situeze şi valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

Abordarea prin piață - pentru teren

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2025, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile, in cadrul evaluarii terenului valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

1. comparația directă,
2. extracția,
3. alocarea,
4. metoda reziduală,
5. capitalizarea rentei funciare,
6. analiza parcelării şi dezvoltării.

In cadrul acestei lucari s-a folosit metoda **Comparatiei directe,** care este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

In cadrul utilizarii acestei metode se aplica prevederile generale descrise în secţiunea „Abordarea prin piaţă" a Ghidului GEV 630, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piaţă şi procesul de ajustare.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate informaţiile privind tranzacţiile şi/sau ofertele şi alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie.

Elementele de comparaţie includ:

- drepturile de proprietate transmise,
- condiţiile de finanţare,
- condiţiile de vânzare,
- cheltuielile efectuate imediat după cumpărare,
- condiţiile de piaţă,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- utilităţile disponibile şi
- zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii şi nu de natura/tipul acesteia.

⇒ Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală si capitalizarea rentei funciare, si
- *metoda actualizarii* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii şi dezvoltarii.

- Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.
- Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Metoda de evaluare a terenului utilizată în prezentul raport de evaluare este **metoda comparaţiei directe**, justificarea alegerii constând în existenţa pe piaţă de oferte de vânzări comparabile. Analiza comparativă a constat într-un proces de îmbinare tehnicilor cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, metoda grafica, pentru a identifica pentru care elemente de comparaţie sunt necesare ajustări şi pentru a cuantifica aceste ajustări.

Valoarea de piaţă estimată este în concordanţă cu scopul evaluării şi este o valoare stabilită pe bază de oferte de vânzare reale şi recente, valabile la data evaluării, pentru care informaţiile au fost verificate. Am considerat toate informaţiile primite ca fiind corecte şi reale. În cazul în care aceste informaţii sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-şi nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	457	**305**	**477**	**501**
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		98	125.00	99.60
Marja de negociere		**Oferta**	**Oferta**	**Oferta**
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-9.84	-12.50	-9.96
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**112.50**	**89.64**
Explicatii ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari			
Drepturi de proprietate	Integral	**Integral**	**Integral**	**Integral**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**112.50**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Conditii de finantare		**La piata**	**La piata**	**La piata**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**112.50**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Conditii de piata	actuale	**Actuale**	**Actuale**	**Actuale**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**112.50**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Localizare	Braila,Str Rosiorilor 306	Braila, Dorobantilor - similar	Braila, Scolilor - superior	Braila, Calarasi IV - similar
Ajustare (%)		0%	-18%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	-20.25	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**92.25**	**89.64**
Explicatii ajustare	Au fost aplicate ajustari. Comparabilele 1 si 3 sunt amplasate similar . Comparabila 2 este amplasata superior dpdv al distanteifata de principale repere ale orasului, mijloace de transport , etc..Ajustarea s-a efectuat utilizand comparabilele 2 si 3			
Drum acces	strada asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata	sosea asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**92.25**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Destinatia (utilizarea terenului) CMBU	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**92.25**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost aplicate ajustari. Toate comparabilele au aceeasi destinatie.			
Utilitati	Disponibile	**Disponibile**	**Disponibile**	**Disponibile**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**92.25**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Toate comparabilele au utilitati disponibile.			
Suprafata	457	**305**	**477**	**501**
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**88.52**	**92.25**	**89.64**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Comparabilele au o suprafata adecvata dezvoltarii optime.			
Front stradal (ml)	deschidere simpla- 12 ml (rap lat 0.3)	**8 ml**	**9 ml**	**16 ml**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.56	0.42	-0.56
Pret corectat (EURO/mp)		**89.08**	**92.67**	**89.08**
Explicatii ajustare	Au fost necesare ajustari. Din analiza datelor secundare , pentru dezvoltarea la cote optime a terenului, o deschidere mai mare este in avantaj.In cazul de fata am utilizat comparabila 1 si 3 , rezultand o ajustare valorica corespunzatoare diferentei in ml la deschidere..			
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	**Regulat, Plan**	**Regulat, Plan**	**Regulat, Plan**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**89.08**	**92.67**	**89.08**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Altele - Constructii demolabile	nu	**nu**	**nu**	**nu**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**89**	**93**	**89**
Explicatii ajustare	Nu au fost necesare ajustari			

Ajustare totală netă (EURO)		0.56	-19.83	-0.56
Ajustare totală netă (%)		1%	-16%	-1%
Ajustare totală brută (EURO)		0.56	20.67	0.56
Ajustare totală brută (%)		1%	17%	1%
Suprafata teren (mp)	457	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	89	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	40,673	EURO	Valoare estimata (ron)	213,090
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

□ **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -5% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ 5-10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

□ **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare.

□ **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

□ **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

□ **Localizare, amplasare:**

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă ,de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării în zonă. Au fost aplicate ajustari. Comparabilele 1 si 3 sunt amplasate similar . Comparabila 2 este amplasata superior dpdv al distanteifata de principale repere ale orasului, mijloace de transport , etc..Ajustarea s-a efectuat utilizand comparabilele 2 si 3..

□ **Drum acces:**

Nu am aplicat ajustari pentru drum de acces.

□ **Destinatia terenului:**

Nu au fost aplicate ajustari.

□ **Suprafata:**

Au fost necesare ajustari. Comparabilele au o suprafata ce permite o dezvoltare optima, Subiectul avand o suprafata foarte mica.

□ **Caracteristici economice / Front stradal:** Nu au fost necesare ajustari.

□ **Topografie:** Nu au fost necesare ajustari.

□ **Utilitati: Nu au** necesitat ajustari comparabilele intrucat au utilitati disponibile.

Estimarea redeventei

Conform ***prevederilor legale*** „ limita minima a pretului concesiunii 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."

„Recuperarea" investiției ținând cont de durata economică de funcționare

o Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat următorul raţionament: s-a stabilit pretul de vanzare al terenului apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiţiei), astfel a fost stabilit preţul de pornire la licitaţie în cazul concesiunii.

Valoarea dreptului de superficie asupra terenului s-a calculat plecand de la valoarea de piata a imobilului, estimata prin metoda comparatiilor. S-a impartit valoarea de piata a imobilului la perioada contractuala, respectiv la 25 de ani apoi s-a impartit la 12 pentru a determina valoarea drpetului de superficie pe luna. Ulterior s-a calculat valoarea dreptului de superficie lei/mp/an si lei/luna.

TEREN 89 eur /mp respective 466 lei /mp		
Redeventa anuala lei/mp	**18.64 lei**	
Redeventa anuala totala (225 mp) lei		**4194 lei**
Redeventa lunara lei/mp	**1.55 Lei**	
Redeventa lunara totala(225 mp)		**350 lei**
Curs euro : (22.06.2026)	**5,2391 Lei /eur**	

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o propietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a propietatii respective.
In aplicarea abordarii prin venit, evaluatorul poate sa utilizeze doua metode evaluarea a unei propietati imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizarii venitului (capitalizare directa) *in care un venit anual se imparte la o rata de de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii.*
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) *care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar impreuna cu valoare terminala ce sunt apoi convertite in valoare a propietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata a rentabilitatii sau prin aplicarea unei rate totale care reflecta schema de evolutie a venitului, modificarea valorii propietatii in timp si rata rentabilitatii.*

Etapele parcurse în vederea aplicării abordării prin venit sunt următoarele:

- Am analizat datele despre veniturile şi cheltuielile proprietăţii imobiliare subiect şi cele ale comparabilelor.
- Am estimat forma de venit corespunzătoare proprietăţii imobiliare subiect.
- Am estimat rata de capitalizare corespunzătoare proprietăţii subiect.
- Am aplicat metoda capitalizării venitului pentru a obţine o estimare a valorii proprietăţii imobiliare subiect prin abordarea prin venit.

ABORDAREA PRIN COST

✓ ***Abordarea prin cost*** este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediţia 2025, ca fiind "procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcţiei/construcţiilor[1] a deprecierii cumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."

Abordarea prin cost se utilizează pentru determinarea valorii de piaţă a proprietăţilor însumând valoarea terenului cu cea a construcţiilor aferente acestuia, luând în considerare şi profitul dezvoltatorului imobiliar.
Abordarea prin cost este credibilă în special când valoarea amplasamentului este bine susţinută de piaţă şi este adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

[1] Construcţii/construcţie-cumulul clădirilor/clădirii şi al construcţiilor speciale edificate pe teren-Standardele de Evaluare a bunurilor, ediţia 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

⇒ construcții noi sau construcții relativ nou construite;

⇒ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;

⇒ construcții aflate în faza de proiect;

⇒ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. ***Metoda comparațiilor unitare***
2. ***Metoda costurilor segregate***
3. ***Metoda devizelor***

Aplicarea abordării prin cost

Etape parcurse în evaluare pentru a estima valoarea proprietății imobiliare prin abordarea prin cost:

Etapa 1. *Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa .*

Etapa 2. *Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025-Glosar:

Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Etapa 3. *Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii și construcțiilor speciale*

Etapa 4. *Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului imobiliar*

Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezintă o sumă derivată de pe piață, pe care un dezvoltator o primește pentru inițiativă, pentru contribuția sa la proiect și pentru riscul asumat.

Etapa 5. *Însumarea costurilor construcției obținute în etapa 3 cu profitul dezvoltatorului estimate în etapa 4 pentru a obține* ***costul de nou*** *al construcțiilor*

Etapa 6. *Estimarea deprecierii cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, **deprecierea** este definită ca *"o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare".*

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună.

✓ **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generata de folosirea regulate a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

✓ **Deprecierea funcțională** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

✓ **Deprecierea externă (economică)** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui active, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanent a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției.

Etapa 7. *Scăderea deprecierii cumulate (etapa 6) din costul de nou al cladirilor (etapa 5), respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a* ***costului de înlocuire net***.

Etapa 8. *Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net al tuturor construcțiilor de pe amplasament ⇒se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.*

6. RECONCILIEREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din :

Proprietate imobiliara de tip Teren intravilan categoria curti constructii, in suprafata indiviza de 225 mp din suprafata totala de 457 mp cf masuratori si 464 mp cf acte, situat pe raza localitatii Braila, strada Rosiorilor 306, jud Braila.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piață / pretului superficiei lunare si anuale cu recuperarea in 25 ani a valorii terenului , la un pret corect si real, in functie de preferintele pietei tinand cont si de caracteristicile terenului.

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată ***este cea mai adecvata*** pentru estimare valorii de piață a proprietatii evaluate si valoarea pretului superficiei lunare si anuale cu recuperarea in 25 ani a valorii terenului .

TEREN 89 eur /mp respective 466 lei /mp

În **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru preţul superficiei anuale si lunare cu recuperarea in 25 de ani a valorii terenului este :

Redeventa anuala lei/mp	**18.64 lei**	
Redeventa anuala totala (225 mp) lei		**4194 lei**
Redeventa lunara lei/mp	**1.55 Lei**	
Redeventa lunara totala(225 mp)		**350 lei**
Curs euro : (22.06.2026)	**5,2391 Lei /eur**	

Recuperarea investiţiei ţinând cont de durata economică de funcţionare Pretul superficiei/ redevenia a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Redevenia de piata propusa reprezinta rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie si cantitatea informatiilor utilizate.

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

Adecvarea – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Astfel, am considerat abordarea prin piata cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, deoarece tendința pe piața specifică este în mod specific de tranzactionare şi nu de inchiriere.

Precizia – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor şi ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul şi mărimea ajustarilor aplicate, am considerat că abordarea prin piata este cea mai precisă în acest caz.

Cantitatea informatiilor - ***Adecvarea*** şi ***precizia*** influenţează *calitatea* şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii,* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul aplicării abordarii prin piata conduce la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2025, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate şi rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională şi logică.

Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

7. ANEXE

Anexa 1 - FOTO - Fotografii proprietate











Anexa 2 – informatii piata / Comparabile

Comparabile utilizate in procesul de evaluare

Comparabila 1 : https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-casa-braila-IDHzmt?_gl=1*1efeaqg*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwmJjSBhB-EiwAkZgxi47Z3W3InioR0LmogTJp-vtd05YMemNXoAXCRtiJOmfiiTYxbVt5xhoC5NwQAvD_BwE&gbraid=0AAAADRGGqAAH_m8Vpt29g-JlBK2dT38u



Loc de casa braila

30 000 € 98,36 €/m²

Dorobantilor, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	305 m²
Tip teren:	altul
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă gaz

calinconstantin421
Anunt adaugat de pe OLX.ro
0746411953

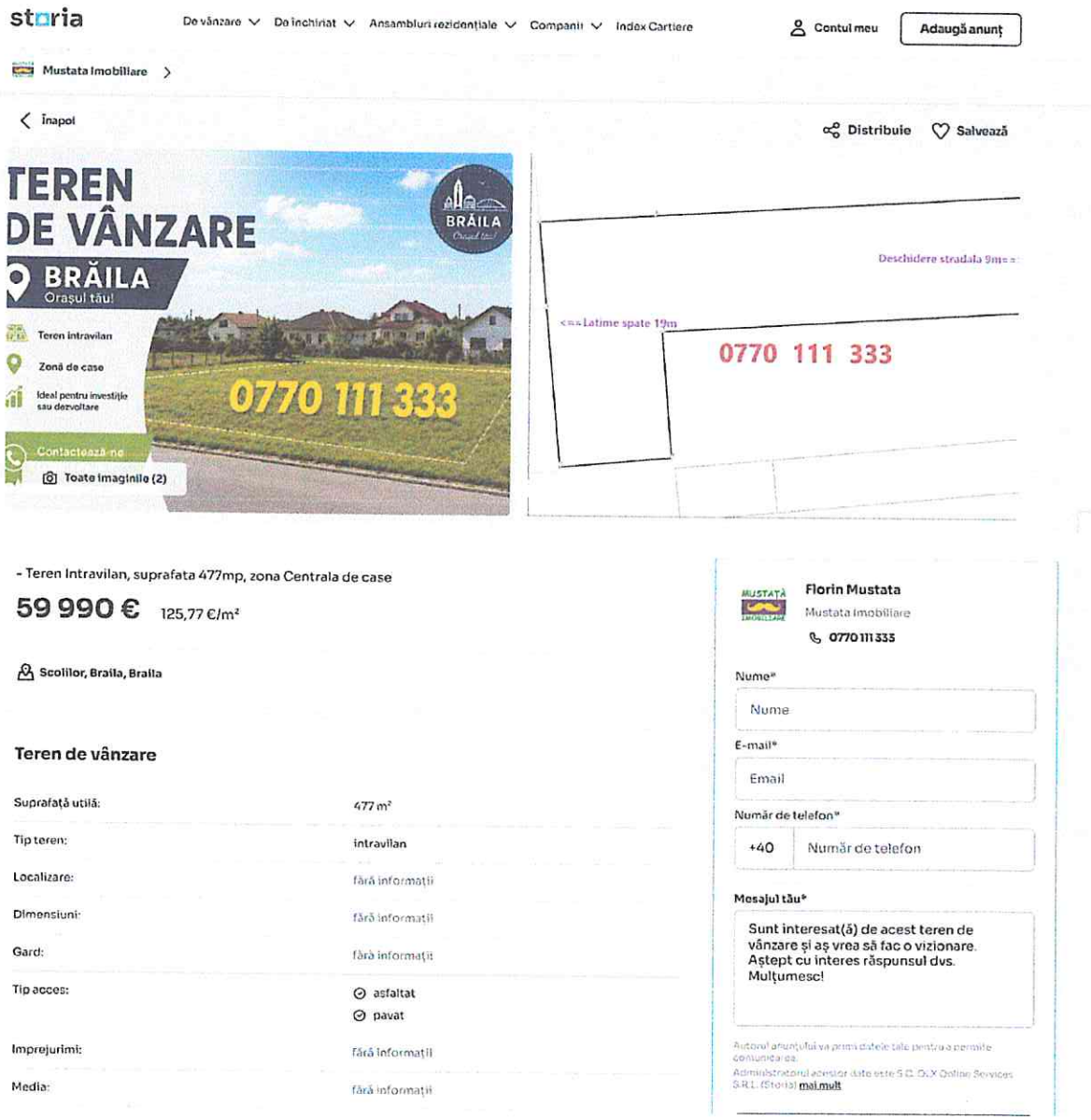
Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Descriere

Teren de vanzare 305. Garaj mare gard apa la poarta gaze si curent pe strada

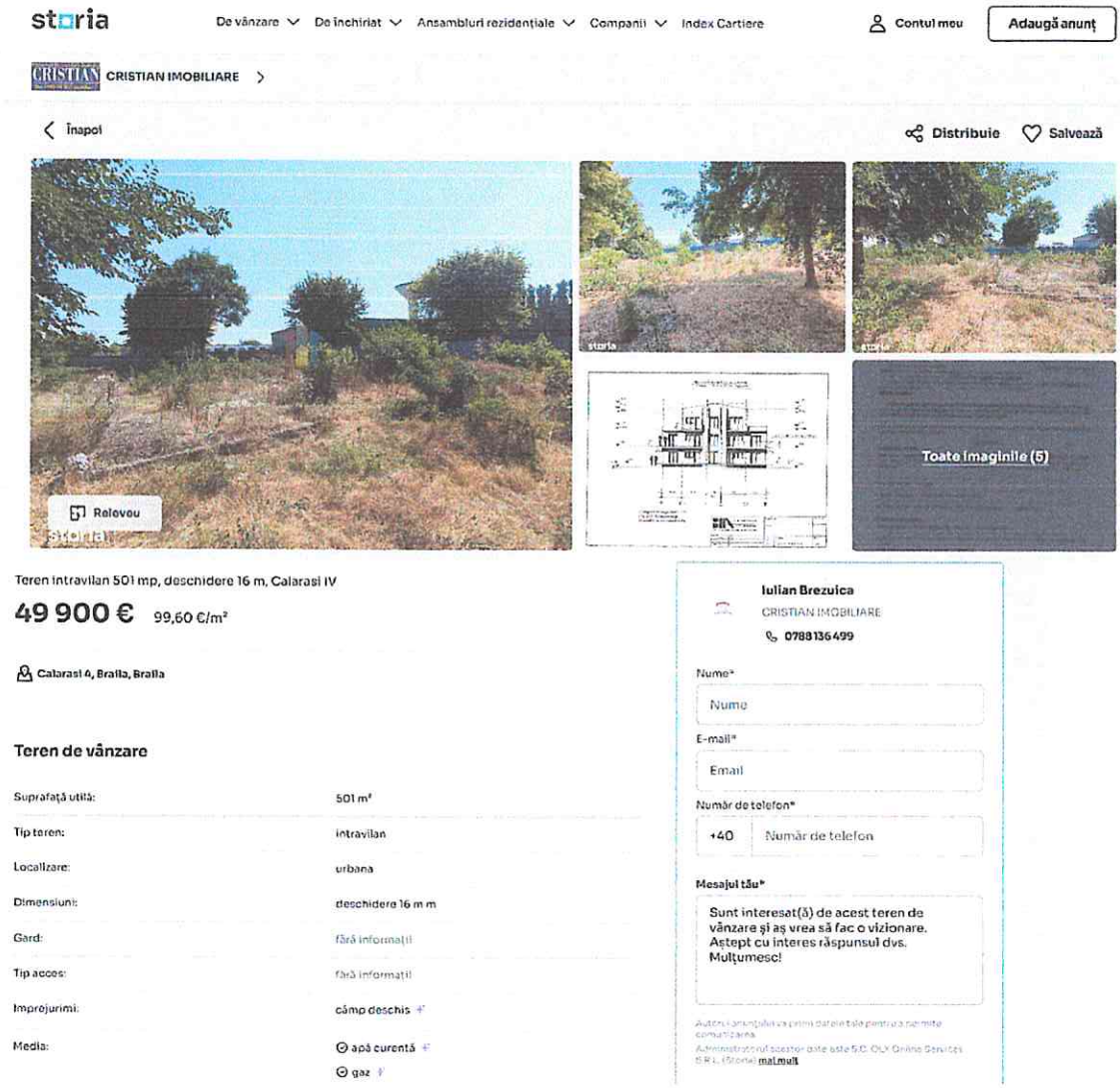
Comparabila 2 : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-suprafata-477mp-zona-centrala-de-case-IDHhv1?_gl=1*w2ab7b*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwmJjSBhB-EiwAkZgxi47Z3W3InioR0LmogTJp-vtd05YMemNXoAXCRtiJOmfiiTYxbVt5xhoC5NwQAvD_BwE&gbraid=0AAAADRGGqAAH_m8Vpt29g-JlBK2dT38u



Descriere

Teren Intravilan, suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala.
Terenul este in zona de case, este liber - fara constructii pe el.
Pretabil Investitie sau Dezvoltare.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.
Prima fotografie, este cu caracter informativ.

Comparabila 3 : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-501-mp-deschidere-16-m-calarasi-iv-IDEwpZ?_gl=1*1796ugs*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwmJjSBhB-EiwAkZgxi47Z3W3InioR0LmogTJp-vtd05YMemNXoAXCRtiJOmfiiTYxbVt5xhoC5NwQAvD_BwE&gbraid=0AAAADRGGqAAH_m8Vpt29g-JlBK2dT38u



Descriere

Teren intravilan de constructii zona Calarasi IV
* Suprafata teren 501 mp
* Deschidere 16 m
* POT max = 45%, CUT max = 0,75
* Certificat de urbanism pentru Constructie imobil locuinte colective, regim inaltime P+2
* Posibilitati de utilitati
* Teren imprejmuit cu gard din plasa
* Acte la zi
Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila
CRS7346
&03