

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 90

din 29.03.2016

Privind: Aprobarea valorii de impozitare a imobilului situat în Brăila, Str. Ancorei nr.16, NCP 72439, conform prevederilor art.460 alin.(5) lit.f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa nr.671/19.02.2016 a R.A. Administrația Zonei Libere Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.7720/22.02.2016;

Văzând raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.460 alin.(5) lit.f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

În baza art. 36, alin. (1), alin. (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin.(3) și art. 115 alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă valoarea de impozitare a imobilului situat în Brăila, Str. Ancorei nr.16, NCP 72439, în baza prevederilor art.460 alin.(5) lit.f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale și R.A. Administrația Zonei Libere Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



NEGOIȚĂ DANIEL

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

ANEXA
LA HCLM NR. 90/29.03.2016

Expert Evaluator Androniu Alina Maria

MEMBRU TITULAR AL UNIUNII NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 31353959

IBAN: RO48BACX0000000941952000 deschis la Unicredit Țiriac Bank BRAILA,

Fax: 0339.814.435, Mob: 0726334544, <http://www.acos.ro>, mail: alina@acos.ro

RAP. NR. 1601212

RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

**Estimarea valorii impozabile a cladirilor deținute de catre R.A. ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE
Brăila la 31 decembrie 2015**

Contribuabil R.A. ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE Brăila

Utilizator desemnat / UAT BRAILA

Județ BRAILA

Evaluator ANDRONIU ALINA MARIA

Data Raportului 16.01.2016

Recipisa BIF BIF_10186_20160121_113432847

Rezultatele evaluării

Ref.	Denumire	Categorie de utilizare	Localitate	Adresa	Valoare impozabilă	
		R/ N			EUR	Lei
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	Nerezidențială	Brăila	Brăila, str. Ancorei nr. 16, jud. Brăila	24.424	110.507

Semnatura

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Androniu Alina Maria



Stampila



Nota:

- *R - utilizare rezidențială
- *N - utilizare nerezidențială

I. Sinleza

Client/ Contribuabil	R.A. ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE Brăila				
Data evaluării	31 decembrie 2015				
Data inspecției	18.12.2015				
Data întocmirii	16.01.2016				

Lista actelor prezentate					
Ref.	Denumire	Acte prezentate			
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. 26/30.01.2012; si 142/29.04.2009			

Abordari in evaluare	Abordarea prin cost	Metoda Costului de Inlocuire	
	Abordarea prin piata venit	Metoda Comparatiei Directe	nu se aplica, nu s-au identificat comparabile

Ref.	Denumire	Categorie de utilizare	Localitate	Adresa	Valoare impozabila	
					EUR	Lei
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	Nerezidentiala	Brăila	Brăila, str. Ancorei nr. 16, jud. Brăila	24.424	110.507

mențiuni	Nu este cazul
----------	---------------

II. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului			
Denumire	ANDRONIU ALINA MARIA *	Adresa	Aleea Parcului nr. 2, bl. A1 bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, Braila, jud. Braila *
CUI	31353959 *	Autorizatie/ Legitimatie ANEVAR	10184 *
Reprezentant Evaluator/ Legitimatie ANEVAR			
ANDRONIU IULIAN COSMIN / LEGITIMATIE T0186 *			
Client			
Client/ Contribuabil	R.A. ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE Braila *	Tip	Persoana Fizica *
CNP		Adresa	Grecia, Atena *
Utilizator desemnat			
UAT	BRAILA *	Judet	BRAILA *
Scopul evaluarii			
Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii valorii impozabile a cladirilor aflate in proprietatea acestuia si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii impozabile rezultate in urma aplicarii GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri" in scopul raportarii financiare, garantarii imprumutului, vanzarii sau oricarui alt scop cu exceptia impozitarii cladirii de catre Autoritatea Locala pe raza careia contribuabilul are obligatia legala a achitarii impozitului pe cladiri.			
Identificarea cladirilor supuse evaluarii			
Obiectul evaluarii pentru impozitare se refera exclusiv la cladirile/cladirile prezentate in Anexa 1 - "Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare".			
Tipul valorii estimate			
Valoarea impozabila este un tip al valorii estimat in scopul impozitarii unei cladiri si reprezinta rezultatul evaluarii pentru impozitare realizata in baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR - GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri".			
Valoarea impozabila nu reprezinta valoarea de piata, valoarea justa, valoarea de investitie sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de Evaluare ANEVAR, Standardele Internationale de Raportare Financiara, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale, cu exceptia prevederilor specifice ale GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri".			
Data evaluarii		Curs de schimb RON/ EUR	Data raportului
31 decembrie 2015 *		4,5245 *	16.01.2016 *
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare			
Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care derivă din punct de vedere legal.			
Declararea conformității cu SEV			
Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.			
Verificarea raportului de evaluare			
Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.			

II. Termenii de referință ai evaluării

Cuprins Sinteza evaluării Termenii de referință ai evaluării Prezentarea datelor Evaluarea pentru impozitare Concluzii Anexele raportului de evaluare (Fise cladiri, fotografii etc.)	Recipisa BIF BIF_10186_20160121_113432847
--	---

Semnatura

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Androniu Alina Maria



Stampila



III. Prezentarea datelor

Identificarea cladirilor

Cladirile evaluate sunt proprietatea

Cladirile se compun din

Ref	Denumire	Categorie de utilizare R/ N	Localitate	Adresa
1	Cladire-str. Ancorei nr. 16	Nerezidentiala	Braila	Braila, str. Ancorei nr. 16, jud. Braila
Inspectia s-a efectuat in		18.12.2015	Observatii:	Nu este cazul

Descrierea zonei de amplasare

Ref	Zona in cadrul localitatii	Artere importante in apropiere	Caracterul edilitar al zonei	Utilitati edilitare	Caracterul edilitar al zonei					Telefonie, cablu, internet
				Retea	Electricitate	Apa	Canalizari	Gaz metan	Termoficare	
1	Zona A	Str. Imparatul Traian	Spatii industriale	Urbana	DA	DA	DA	DA	NU	DA

III. Prezentarea datelor

Descrierea amplasamentului											
Ref	Forma	Tip drum acces	Tip teren	Deschidere a (m)	Suprafata (mp)	Utilitati Electricit ae	Apa	Canalizar e	Gaz metan	Termoficare	Telefonie, cablu, internet
1	plana, poligonala	asfaltat	exclusiv	24,00	213,00	DA	DA	DA	DA	NU	DA

Descrierea cladirilor									
Descrierea detaliata este facuta in Anexa C1 - Fisa cladii									
Ref.	Denumire	Se compune din corpurile	Categorie de utilizare	Suprafata	Tipul cladirii/structura	An PIF	Utilitati	Starea tehnica generala	Mediul de folosinta
1	Cladire str. Ancorei nr. 16	Corpul C1 – „sala de sport”	Nerezidentala	172,00	Zidarie portanta din caramida si inlocuita	1950	Instalatie electrica	Buna (B)	Mediu normal

IV. Evaluarea

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

În acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție și costurile de înlocuire preluate din catalagele de preturi menționate în Anexa A1.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Având în vedere GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei clădiri":

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe.

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE PRECUM ȘI METODA DE CALCUL A VÂRSTEI EFECTIVE, AVÂND ÎN VEDERE MODERNIZĂRILE/ EXTINDERILE ADUSE CLĂDIRII SUPUSE EVALUĂRII

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) pe baza tabelelor anexate la GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei clădiri":

Determinarea vârstei efective a clădirii prin una din următoarele două variante:

a) dacă vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul de performanță energetică aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare.

Precizare: Clădirea respectivă este utilizată în condiții normale de funcționare; în tabelele prezentate s-a ținut cont de faptul că lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale s-au efectuat la timp și în condiții corespunzătoare, acest lucru reflectându-se în starea tehnică a clădirii respective.

b) dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:

1) considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.

2) considerând aria desfășurată construită drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție.

Se vor considera numai acele lucrări de extindere / modernizare care au dus la creșterea duratei de viață a clădirii sau la creșterea capacității de exploatare. În categoria extindere sau modernizare intră alte lucrări decât cele de care s-a ținut cont în determinarea vârstei pentru clădirea inițială. Evaluatorul trebuie să se asigure că nu s-au dublat elementele constructive între clădirea inițială și modernizările luate în calcul.

Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

IV. Evaluarea

□ Foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.

□ Bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.

□ Satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

Se determină, dacă este cazul, deprecierea fizică accidentală produsă prin acte de vandalism, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) și/sau deteriorări structurale grave, deprecieri care se adaugă deprecierea normală. Aceste deprecieri se determină prin costul lucrărilor de readucere a construcției la nivelul la care ar putea fi încadrată în una din stările tehnice de mai sus.

Se determină deprecierea normală conform Tabelor 1 – 20 din GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei clădiri", corespunzător subgrupe, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierea pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină astfel:

$$D_{fn} = D_1 + \frac{D_2 - D_1}{V_2 - V_1} (V_{ef} - V_1)$$

unde:

D₁ este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V₁;

D₂ este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V₂.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa - Abordarea prin cost)

IV. Evaluarea

Abordarea prin venit

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

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

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

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

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- caracteristici oferta: mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii

- echilibru cerere – oferta : pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

- tendințe : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

IV. Evaluarea

Ref	Denumire	Utilizare	Aria piete	Zona	Cotații preturi terenuri	Cotații chirii	Grad de ocupare	Rata capitalizare
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	Comerciala	Urbana	Zona A	-	1,5 - 4,5	10%	11%

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa - Abordarea prin venit)

Evaluarea terenului

Terenurile aferente clădirilor se vor evalua doar în scopul alocării valorii proprietății imobiliare. Astfel, terenurile vor fi evaluate utilizând metodele de evaluare adecvate, prevăzute în standardele de evaluare în vigoare.

Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între clădire și teren reprezintă procesul de separare a valorii obținute prin aplicarea abordării prin venit sau a abordării prin piață, dacă aceste abordări au putut fi aplicate în conformitate cu prevederile din standard

Alocarea se face prin deducerea din valoarea proprietății imobiliare a valorii de piață a terenului aferent clădirii, estimată pentru cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU).

Ref	Denumire	Tip teren	Suprafata	Adresa	Evaluare
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	exclusiv	213,00	Brăila, str. Ancorei nr. 16, jud. Brăila	Da se evaluează în ANEXA Evaluarea Terenului

IV. Evaluarea

Evaluarea terenului

Terenurile aferente clădirilor se vor evalua doar în scopul alocării valorii proprietății imobiliare. Astfel, terenurile vor fi evaluate utilizând metodele de evaluare adecvate, prevăzute în standardele de evaluare în vigoare.

Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între clădire și teren reprezintă procesul de separare a valorii obținute prin aplicarea abordării prin venit sau a abordării prin piață, dacă aceste abordări au putut fi aplicate în conformitate cu prevederile din standard

Alocarea se face prin deducerea din valoarea proprietății imobiliare a valorii de piață a terenului aferent clădirii, estimată pentru cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU).

Ref	Denumire	Tip teren	Suprafata	Adresa	Evaluare
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	exclusiv	213,00	Brăila, str. Ancorei nr. 16, jud. Brăila	Da se evaluează în ANEXA B1

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

IV. Evaluarea

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și 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, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

IV. Evaluarea

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

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

- caracteristici cerere: redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- caracteristici oferta: mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii

- echilibru cerere – oferta : pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

- tendințe : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

Ref	Utilizare	Aria pieței	Zona	Cotații prețuri terenuri	Cotații chirii	Grad de ocupare	Rata capitalizare
1	Clădire pentru afaceri și comerț	Urbana	Zona A	11513163986 - 153.061224	1,5 - 4,5	10%	11%

Cea mai bună utilizare

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

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

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

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

IV. Evaluarea

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

Ref	Denumire	Suprafata	Tip teren	CMBU
1	Cladire-str. Ancorei nr. 16	213.00	exclusiv	Cladire pentru afaceri si comer

IV. Evaluarea

Valoarea terenului

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

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa - Evaluarea terenului)

Ref.	Denumire	Suprafata	Tip teren	Metoda	Valoarea	
					EUR	Lei
1	Cladire-sir Ancorei nr. 16	213.00	exclusiv	comparației directe	9.300	42.100

V. Concluzii

Client/ Contribuabil

R.A. ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE Brăila

Data evaluării

31 decembrie 2015

Alocarea valorii

Terenurile aferente clădirilor se vor evalua doar în scopul alocării valorii proprietății imobiliare. Astfel, terenurile vor fi evaluate utilizând metodele de evaluare adecvate, prevăzute în standardele de evaluare în vigoare.

Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între clădire și teren reprezintă procesul de separare a valorii obținute prin aplicarea abordării prin venit sau a abordării prin piață, dacă aceste abordări au putut fi aplicate în conformitate cu prevederile din Standard

Alocarea se face prin deducerea din valoarea proprietății imobiliare a valorii de piață a terenului aferent clădirii, estimată pentru cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU).

Concluzia evaluatorului asupra valorii impozabile implică selecția unei valori dintre cele determinate prin aplicarea mai multor abordări în evaluare. Nu este admisă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multor valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare, cu excepția cazurilor în care reglementările legale impun în mod explicit efectuarea unei medii a valorilor.

Reconcilierea valorii finale:

Rezultatul evaluării va fi selectat astfel:

a) dacă valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost este cea mai mică, va fi selectată această valoare;

b) dacă valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost nu este cea mai mică, iar dacă diferența existentă între această valoare și cea mai mică valoare rezultată este de maxim 10%, se va selecta valoarea cea mai mică dintre aceste două valori. Dacă această diferență este mai mare de 10% atunci se va selecta rezultatul abordării prin cost, care poate fi diminuat cu până la 10%.

Ref. Denumire

Valorile obtinute

Valoare impozabila

Abordarea prin cost

Abordarea prin venit

EUR

lei

Adecvata

EUR

lei

Adecvata

EUR

lei

1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	27.138	122.786	Da	21.029	95.144	Mai puțin	24.424	110.507
---	-----------------------------	--------	---------	----	--------	--------	-----------	--------	---------

V. Concluzii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea impozabilă este:

Ref.	Denumire	Categorie de utilizare	Localitate	Adresa	Destinație mixtă		Valoare impozabilă	
					Valoare rezidențială	Pondere nerezidențială	EUR	Lei
					lei	%		
1	Clădire-str. Ancorei nr. 16	Nerezidențială	Brăila	Brăila, str. Ancorei nr. 16, jud. Brăila	0	100%	24.424	110.507

Observații / mențiuni

Nu s-a aplicat alta metoda pentru ca terenul este in cota indiviza si nu este in proprietatea solicitantului

Semnatura

Stampila

Expert Evaluator

Membre Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Androniu Alina Maria


