

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 473

din 30.10.2017

Privind: Aprobarea valorii redevenței ce va fi plătită de S.C. „ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR” S.A. BRĂILA pe anul 2018, conform raportului de evaluare nr.1710021/02.10.2017.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Finanțelor Publice Locale, Direcției Tehnice, Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de H.C.L.M. nr. 319/27.09.2010 referitoare la „Delegarea de gestiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a târgurilor și oboarelor din Municipiul Brăila”.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990, legea societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr. 955/2004, pentru aprobarea reglementărilor – cadru de aplicare a O.G. nr. 71/2001, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 36 alin. (1) și alin. (9) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă valoarea redevenței în sumă de **340.038,00 lei/an**, respectiv **28.336,50 lei/lună**, ce va fi plătită de S.C. „ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR” S.A. Brăila, pentru bunurile concesionate, pe anul **2018**, conform raportului de evaluare nr.1710021/02.10.2017, prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Redevența va fi virată lunar, de către S.C. „ADMINISTRAȚIA PEȚELOR ȘI TÂRGURILOR” – S.A. Brăila, până pe data de 10 ale lunii, pentru luna anterioară, în contul IBAN. al Primăriei Municipiului Brăila nr.RO20TREZ15121360250XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale și S.C."ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR" S.A Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NEACȘU CORNELIA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARE

Brăila, str. Neagră nr. 5, Jud. Brăila, CUI: RO24149469, J09/618/04.07.2008

Cont: RO11UGBI0000382011734RON, Banca: GARANTI BANK

FAX: 0374.095.112 MOBIL: 0722.635.370 EMAIL: office@acos.ro web: www.acos.ro

RAPORT NR. 1710021/02.10.2017

ANEXĂ
la HCL Nr. 473 / 30.10.2017

RAPORT DE EVALUARE

**asupra redevenței construcțiilor și terenurilor situate în Brăila aflate în
domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea S.C.
ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA**

- redevența pentru construcții și teren

DATA: 02.10.2017

SOLICITANT: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

DESTINATAR: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu
Cuprinsul
Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului
Ipoteze și condiții limitative
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
Baza de evaluare, tipul valorii estimate
Materialele și sursele de informații utilizate
Drepturile de proprietate evaluate
Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor
Descrierea amplasamentului
Descrierea construcțiilor
Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare
Valoarea terenului
Metode de evaluare
Calificarea evaluatorului
Declarația de conformitate (Certificarea valorii)
Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării
Calcululele evaluării
Documentele evaluării

ANEXA NR 1 LA HOTĂRIRE
AGA NR 30/13.10.2017.Adoptat în sesiunea AGA
din data de 13.10.2017.**REZUMATUL LUCRĂRII.**

Prezentul raport alocă (pe fiecare activ în parte) redevența construcțiilor și terenurilor situate în Brăila aflate în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.

SOLICITANT: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

DESTINATAR: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data evaluării: 02.10.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,5991 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE INCLUD TVA.

Valoarea redevenței pe fiecare activ în parte:

Nr.	Denumire	REDEVENTA	
		Anuala	Lunara
A. Teren			
1	HALA CENTRALA	8.609,02 lei	717,42 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	11.428,65 lei	952,39 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	10.018,83 lei	834,90 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	4.986,57 lei	415,55 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	4.823,40 lei	401,95 lei
6	Piata Concordia	9.992,73 lei	832,73 lei
7	Piata Microhala	4.870,58 lei	405,88 lei
8	Piata Saraca	7.836,79 lei	653,07 lei
9	Piata Viziru	2.222,69 lei	185,22 lei
10	Piata Apollo	7.351,12 lei	612,59 lei
11	Piata Radu Negru Central	760,11 lei	63,34 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	1.019,72 lei	84,98 lei
13	Piata Calarasi IV	411,20 lei	34,27 lei
14	Piata Libelula	804,75 lei	67,06 lei
15	Piata Vidin	1.555,57 lei	129,63 lei
16	Piata Cezar Petrescu	589,39 lei	49,12 lei
17	PIATA DOI COCOSI	487,42 lei	40,62 lei
18	PIATA FANARIE	53,96 lei	4,50 lei
19	Targul Obor	11.183,10 lei	931,92 lei
20	Arenda	87.412,73 lei	7.284,39 lei

74



21	Atelier Mecanic	765,78 lei	63,81 lei
22	Gradina Zoologica	17.937,29 lei	1.494,77 lei
23	Parc Monument	68.379,26 lei	5.698,27 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	2.806,58 lei	233,88 lei

TOTAL A	266.307,24 lei	22.192,27 lei
----------------	-----------------------	----------------------

B. Construcții

1	HALA CENTRALA	11.819,00 lei	984,92 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	15.689,97 lei	1.307,50 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	13.754,48 lei	1.146,21 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	1.128,80 lei	94,07 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	617,37 lei	51,45 lei
6	Piata Concordia	1.331,50 lei	110,96 lei
7	Piata Microhala	617,37 lei	51,45 lei
8	Piata Saraca	115,18 lei	9,60 lei
9	Piata Viziru	951,08 lei	79,26 lei
10	Piata Apollo	8.967,79 lei	747,32 lei
11	Piata Radu Negru Central	121,77 lei	10,15 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	1.064,91 lei	88,74 lei
13	Piata Calarasi IV	6.883,83 lei	573,65 lei
14	Piata Libelula	810,91 lei	67,58 lei
15	Piata Vidin	977,41 lei	81,45 lei
16	Piata Cezar Petrescu	2.402,38 lei	200,20 lei
17	PIATA DOI COCOSI	1.416,29 lei	118,02 lei
18	PIATA FANARIE	568,98 lei	47,41 lei
19	Targul Obor	909,43 lei	75,79 lei
20	Arenda	- lei	- lei
21	Atelier Mecanic	845,46 lei	70,46 lei
22	Gradina Zoologica	2.678,15 lei	223,18 lei
23	Parc Monument	58,67 lei	4,89 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	- lei	- lei

TOTAL B	73.730,76 lei	6.144,23 lei
----------------	----------------------	---------------------

TOTAL GENERAL	340.038,00 lei	28.336,50 lei
----------------------	-----------------------	----------------------

Data: 02.10.2017

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





PREMISELE RAPORTULUI

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;



Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.



Obiectul, scopul și utilizarea

Obiectul îl constituie **redevența construcțiilor și terenurilor situate în Brăila aflate în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.**

Scopul este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesionării.

Utilizarea propusă este, în cazul de față, este concesionarea

Utilizatorul evaluării este clientul, **S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.**

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **spațiilor comerciale, auxiliare și teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public și în administrare de S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA**, în vederea **concesionării**

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general.**



Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2017, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
- o SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- o Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GEV 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra construcție aparține **UAT Municipiul Brăila** conform:

- HCLM nr. 353/19.12.2014

Redevența este stabilită conform HCL 137/28.04.2017 la 340.038 lei/an.



Clauzele de nepublicare.

Raportul este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Spațiile comerciale se află în **Brăila** și se compun din:

Nr.	Denumire	Adresa	Zona	Numar cadastral	Carte Funciara	Teren	Suprafata construita
						[mp]	[mp]
1	HALA CENTRALA	str. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	2.638,00	1.923,03
2	PIATA HALELOR FRUCTE	str. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	3.502,00	2.552,86
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	str. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	3.070,00	2.237,95
						9.250,00	6.743,00
4	PIATA HALELOR GRIVITA	str. Grivita, lot 2	A	18471	43419	1.528,00	245,00
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	str. Piata Poporului Lot 1	A	18469	43417	1.478,00	134,00
						3.006,00	13.835,84
6	Piata Concordia	str. Grivitei nr. 1	A	84342	84342	3.062,00	289,00
7	Piata Microhala	intre Alea Invatatorilor si BL P1, P2, P3-Lot 1	B	18615	43716	2.344,00	851,00
		intre Alea Invatatorilor si BL P1, P2, P3-Lot 2	B	18616	43715	35,00	35,00
						2.379,00	886,00
8	Piata Saraca	intre str. Th. Aman, str. Moldovitei si str. Grafiei	B	18475	43748	4.868,00	2.725,00
9	Piata Viziru	intre Alea Stiintei si Calea Calarasilor, langa B11, Lot 2	B	18473	44039	1.204,00	503,00
10	Piata Apollo	str. Ion Ghica si dtr. Siretului	B	17623	41486	3.982,00	297,00
11	Piata Radu Negru Central	intre str. Ecat. Teodoru si str. Baraganului	C	18614	43714	1.773,00	1.095,00
12	Piata Radu Negru Biserica	Sos. Buzaului colt cu str. Chisinau	D	17630	41985	2.590,00	321,00
13	Piata Calarasi IV	Cartier Calarasi IV	C	17621	41487	373,00	51,00
14	Piata Ubeluka	Aleea Cocorilor colt cu str. Grigore Alexandrescu	C	18613	43712	730,00	730,00
15	Piata Vidin	Cart. Vidin, intre Bl. 6 si Bl. 9	D	17622	41483	3.951,00	278,00
16	Piata Cezar Petrescu	Cart. Brailita, str. Cezar Petrescu colt cu str. Smardan	D	-	-	1.497,00	186,00
17	PIATA DOI COCOSI	str. Comuna din Paris colt cu str. Viforului	D	18633	44068	1.238,00	395,00
18	PIATA FANARIE	Sos. Baldovinesti, complex cam Fanarie	D	18633	44068	137,06	158,69
						1.375,06	553,69
19	Targul Obar	Sos Ramnicu Sarat	D	17684	42346	28.404,00	299,00
20	Arenda	extravilan Braila - Platforma Braila-Dunare-Siret	D	-	-	222.020,00	0,00
21	Atelier Mecanic	Sos. Focsani nr. 11	D	-	-	1.945,00	415,00
22	Gradina Zoologica	Soseaua de Centura - parc zoologic	D	17697	17697	45.559,00	939,00
23	Parc Monument	Zona Parcul Monument	B	17683	17683	27.137,00	16,00
24	Parcare Piata Mare Halelor		A	-	-	860,00	0,00
Total						365.965,06	30.162,53

Activul este proprietatea **UAT Municipiul Brăila** domeniul public.

Inspectia s-a făcut în perioada de 25.09.2017 – 02.10.2017

Descrierea amplasamentului.

Descrierea amplasamentului este prezentată în Anexa A..



Descrierea construcțiilor.

Descrierea construcțiilor este prezentată în Anexa A.

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 inefficiente**. 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.



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.



Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

PIB-ul a crescut cu 3,7% în 2015, cea mai mare rată din 2008 și unul ridicat la nivel European. Principala sursă de creșterea economică au fost vânzările cu amănuntul, care s-au accelerat cu până la + 8,9%, vânzările de produse alimentare a crescut cu 19,1%, ca urmare o reducerii TVA-ului (de la 24% la 9%), în timp ce produse nealimentare a crescut cu 2,8%, iar serviciile cu 9,5%.

Acesta a fost primul an cu o inflație anuală negativă (-0.59%), în timp ce șomajul a scăzut în continuare la 6,7% (conform standardelor internaționale) și salariile nete au depășit pentru prima dată 400 Euro / luna. Producția industrială a încetinit la + 2,7% (+ 3,5% prelucrătoare), în timp ce exportul a atins un nou record de 54.6 miliarde de euro (+ 4,1%) iar importurile au crescut cu 7,6%. Ratele dobânzilor au scăzut în continuare și 3 miliarde de euro în investiții străine directe au fost atrase (+25%)

Pe plan intern, riscurile economice sunt concentrate asupra impactului relaxării fiscale asupra sustenabilității finanțelor statului pe termen mediu, dar incertitudinea politică este, de asemenea, o problemă majoră, iar tensiunile politice vor crește în contextul apropierii alegerilor, analiștii britanici nota.

O surpriză pozitivă pentru economia ar putea intra în lupta împotriva corupției, care a condus deja la reducerea evaziunii fiscale și creșterea veniturilor statului. Efectele de combatere a corupției ar putea reduce impactul relaxării fiscale asupra finanțelor de stat.

Economia României ar urma să avanseze cu 3,9% anul acesta, pentru a încetini treptat la 3,5% anul următor și la 2,9% în 2018, în timp ce pentru 2019 creșterea PIB este estimată de Oxford Economics la 3,2%.

"Perspectivele pentru economia României sunt dependente într-o măsură foarte ridicată de UE, destinația a 70% din exporturi. Chiar dacă amenințarea unei ieșiri a Greciei din zona euro s-a redus, creșterea economică a Europei este estimată să se tempereze în anii următori, astfel că avansul PIB al României este prognozat să încetinească la aproximativ 3% pe an în 2017-2019. Totuși, reformele anticorupție în derulare ar putea urca potențialul de creștere peste 3,5%, dacă sunt continuate", se arată în raportul firmei britanice de consultanță economică.

Riscurile economice din România sunt concentrate în prezent pe impactului pe care măsurile de relaxare fiscală îl au asupra stabilității pe termen mediu a finanțelor statului, iar lipsa unui acord cu Fondul Monetar Internațional lasă România vulnerabilă la o potențială deteriorare a condițiilor financiare, notează analiștii Oxford Economics.



Politica de relaxare fiscală va susține consumul pe termen scurt, dar va eroda probabil și baza fiscală, determinând majorarea deficitului bugetar la aproape 3% anul acesta.

Oxford Economics estimează că deficitul bugetar va rămâne în anii următori foarte aproape de pragul maxim de 3% admis în UE. Astfel, anul acesta deficitul bugetar se va situa la 2,9%, cel din 2017 la 2,7%, pentru 2018 estimează un nivel de 3%, iar pentru 2019 de 2,9%.

Recent, Comisia Europeană (CE) a îmbunătățit marginal prognozele de creștere economică pentru România, dar a avertizat asupra riscurilor reprezentate de legea dării în plată și de majorarea substanțială a deficitului bugetar în 2016 și în 2017, când acesta ar urma să treacă de limita de 3% admisă în UE.

Estimările privind ratele de creștere economică au fost revizuite pozitiv cu 0,1 puncte procentuale, atât pentru 2016 și 2017, la 4,2% și 3,7%, cât și pentru anul trecut, la 3,6%, potrivit prognozei economice de iarnă, publicată joi de CE. Anterior, Comisia estimase în toamnă o creștere economică pentru România de 3,5% pentru anul 2015, de 4,1% pentru 2016 și 3,6% pentru 2017.

Comisia și-a înrăutățit așteptările privind deficitul bugetar pentru acest an, la 3% (ESA), față de 2,8% cât anticipa anterior, în timp ce pentru anul următor așteaptă un deficit de 3,8%, față de estimarea precedentă de 3,7%.

Sursa: Oxford Economics.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de



transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri), clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare, 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

**Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței****Zona A**

Imobilul evaluat sunt de tip **construcție comercială**.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **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.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **100 – 185 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **6-15 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



Zona B

Imobilul evaluat sunt de tip **construcție comercială**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone median-centrală** de tip **rezidențial-comercial**, zona este puțin populată având un grad de construire peste 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **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.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **70 – 130 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **5-12 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



Zona C

Imobilul evaluat sunt de tip **construcție comercială**.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **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.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **50 – 90 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **4-8 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale. Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



Zona D

Imobilul evaluat sunt de tip **construcție comercială**.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
 - **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
 - **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
 - **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.
 - cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **10 – 40 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
 - cotații oferte chirie de piață **2-5 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale.
- Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



buna 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.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU=Administrativă



Valoarea terenului.

Metoda extracției

Metoda este o variantă a metodei alocării și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și depreciere. Proprietățile din zona rurală sunt estimate frecvent prin această metodă, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este, în general, scăzută și relativ ușor de identificat.

Valoarea terenului dată de metoda extracției poate fi utilizată pentru comparație cu prețurile din tranzacțiile terenurilor libere și este utilă mai degrabă pentru a estima niște parametri normalizați, decât valori absolute.

Calculul evaluării sunt prezentate în **Anexa nr. 1**.

Metodele de evaluare.

Metoda comparațiilor directe.

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

Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale imobilului evaluat. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

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 deprecierii. 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 pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

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.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 2**).

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

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:

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

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare la prețul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea venitului generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă și care pot fi ușor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată, a valorilor terenurilor și a construcțiilor amortizate total.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 3**).

Estimarea chiriei.

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea



prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

Estimarea chiriei minime este prezentată în **Anexa nr. 4 și 5**



Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

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

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru raportare financiară D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;



Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



Alegerea valorii finale.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin costuri este:

Total construcții:	17.616.872 lei
Teren	63.630.171 lei
TOTAL	81.247.043 lei

Valoarea de piață determinată prin metoda capitalizării venitului este:

Total construcții:	17.659.600 lei
Teren	63.630.171 lei
TOTAL	81.289.771 lei

În cazul activelor s-a considerat relevantă abordarea prin cost datorită destinațiilor speciale ale activelor evaluate.

Alocarea pe fiecare activ a **redevenței construcțiilor și terenurilor situate în Brăila aflate în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA**, este de

Nr.	Denumire	REDEVENTA	
		Anuala	Lunara
A. Teren			
1	HALA CENTRALA	8.609,02 lei	717,42 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	11.428,65 lei	952,39 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	10.018,83 lei	834,90 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	4.986,57 lei	415,55 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	4.823,40 lei	401,95 lei
6	Piata Concordia	9.992,73 lei	832,73 lei
7	Piata Microhala	4.870,58 lei	405,88 lei
8	Piata Saraca	7.836,79 lei	653,07 lei
9	Piata Viziru	2.222,69 lei	185,22 lei
10	Piata Apollo	7.351,12 lei	612,59 lei
11	Piata Radu Negru Central	760,11 lei	63,34 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	1.019,72 lei	84,98 lei
13	Piata Calarasi IV	411,20 lei	34,27 lei
14	Piata Libelula	804,75 lei	67,06 lei
15	Piata Vidin	1.555,57 lei	129,63 lei
16	Piata Cezar Petrescu	589,39 lei	49,12 lei
17	PIATA DOI COCOSI	487,42 lei	40,62 lei
18	PIATA FANARIE	53,96 lei	4,50 lei
19	Targul Obor	11.183,10 lei	931,92 lei
20	Arenda	87.412,73 lei	7.284,39 lei



21	Atelier Mecanic	765,78 lei	63,81 lei
22	Gradina Zoologica	17.937,29 lei	1.494,77 lei
23	Parc Monument	68.379,26 lei	5.698,27 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	2.806,58 lei	233,88 lei
TOTAL A		266.307,24 lei	22.192,27 lei
B. Construcții			
1	HALA CENTRALA	11.819,00 lei	984,92 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	15.689,97 lei	1.307,50 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	13.754,48 lei	1.146,21 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	1.128,80 lei	94,07 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	617,37 lei	51,45 lei
6	Piata Concordia	1.331,50 lei	110,96 lei
7	Piata Microhala	617,37 lei	51,45 lei
8	Piata Saraca	115,18 lei	9,60 lei
9	Piata Viziru	951,08 lei	79,26 lei
10	Piata Apollo	8.967,79 lei	747,32 lei
11	Piata Radu Negru Central	121,77 lei	10,15 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	1.064,91 lei	88,74 lei
13	Piata Calarasi IV	6.883,83 lei	573,65 lei
14	Piata Libelula	810,91 lei	67,58 lei
15	Piata Vidin	977,41 lei	81,45 lei
16	Piata Cezar Petrescu	2.402,38 lei	200,20 lei
17	PIATA DOI COCOSI	1.416,29 lei	118,02 lei
18	PIATA FANARIE	568,98 lei	47,41 lei
19	Targul Obor	909,43 lei	75,79 lei
20	Arenda	- lei	- lei
21	Atelier Mecanic	845,46 lei	70,46 lei
22	Gradina Zoologica	2.678,15 lei	223,18 lei
23	Parc Monument	58,67 lei	4,89 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	- lei	- lei
TOTAL B		73.730,76 lei	6.144,23 lei
TOTAL GENERAL		340.038,00 lei	28.336,50 lei

SOLICITANT: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

DESTINATAR: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data: 02.10.2017

Expert Evaluator

Membru Titular U.N.E.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.



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

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate



Descrierea activelor

Anexa nr. A - Descrierea activelor																	
Nr. Denumire	Adresa	Zona	Numar cadastral	Carle Funciara	Teren	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Caracteristici									
								Regim de inaltime	Structura de rezistenta	Peretii	Finisaje	Acoperis	Instalatii	Vechime (cca)	Starea tehnica	Destinatie	
						[mp]	[mp]	[mp]	[ani]								
1	HALA CENTRALA	sfr. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	2.638,00	1.923,03	P si S+P	beton	zidarie	medii	tabla	A.C.E	1926	satisfacatoare	adm	
2	PIATA HALELOR FRUCTE	sfr. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	3.502,00	2.552,86	P si S+P	beton	zidarie	medii	tabla	A.C.E	1926	satisfacatoare	adm	
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	sfr. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	3.070,00	2.237,95	P si S+P	beton	zidarie	medii	tabla	A.C.E	1926	satisfacatoare	adm	
4	PIATA HALELOR GRIVITA	sfr.Givita, lot 2	A	18471	43419	9.250,00	6.743,00	8.995,00	P	b.a.	medii	tabla	A.C.E	1999	buna	adm	
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	sfr. Piata Poporului Lot 1	A	18469	43417	1.478,00	134,00	134,00	P	b.a.	medii	tabla	A.C.E	1999	buna	adm	
6	Piata Concordia	sfr. Givitei nr. 1	A	84342	84342	3.006,00	13.835,64	18.330,10	P	b.a.	pan termotoblate	medii	tabla	A.C.E	1999	buna	adm
7	Piata Microhala	intre Aleea Invatatorilor si Bl. P1, P2, P3-Lot 1 intre Aleea Invatatorilor si Bl. P1, P2, P3-Lot 2	B B	18615 18616	43716 43715	2.344,00 35,00	851,00 35,00	851,00 35,00	P P	b.a. b.a.	panouri pvc panouri tabla	medii simple	tabla tabla	A.C.E A.C.E	1999 1999	buna satisfacatoare	adm adm
8	Piata Saraca	intre sfr. Th. Aman, sfr. Moldovitel si sfr. Grafiei	B	18475	43748	4.868,00	2.725,00	2.725,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C.E	1985	satisfacatoare	adm
9	Piata Viziru	intre Aleea Sîntei si Calea Calarasilor, langa Bl. Lot 2	B	18473	44039	1.204,00	503,00	503,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C.E	1985	satisfacatoare	adm
10	Piata Apolla	sfr. Ion Ghica si sfr. Siretului	B	17623	41486	3.982,00	297,00	297,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C.E	1985	satisfacatoare	adm
11	Piata Radu Negru Central	intre sfr. Ecot, Teodorescu si sfr. Baraganului	C	18614	43714	1.773,00	1.095,00	1.095,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C.E	1987	satisfacatoare	adm
12	Piata Radu Negru Biserica	Sos. Buzăului colt cu sfr. Chisinau	D	17630	41985	2.590,00	321,00	321,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C.E	1999	satisfacatoare	adm
13	Piata Calarasi IV	Carlier Calarasi IV	C	17621	41487	373,00	51,00	51,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C.E	1986	satisfacatoare	adm
14	Piata Libelula	Aleea Cocorilor colt cu sfr. Grigore Alexandrescu	C	18613	43712	730,00	730,00	730,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C.E	1986	satisfacatoare	adm
15	Piata Vidin	Carl. Vidin, intre Bl. 6 si Bl. 9	D	17622	41483	3.951,00	278,00	278,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C.E	1985	satisfacatoare	adm
16	Piata Cezar Petrescu	Carl. Braila, sfr. Cezar Petrescu colt cu sfr. Smardan	D	-	-	1.497,00	186,00	186,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C.E	1985	satisfacatoare	adm
17	PIATA DOI COCOSI	sfr. Comuna din Paris colt cu sfr. Vitorului	D	18633	44068	1.238,00	395,00	395,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C.E	1999	satisfacatoare	adm
18	PIATA FANARIE	Sos. Baldoineshti, complex com Fanarie	D	18633	44068	137,06	158,69	158,69	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C.E	1999	satisfacatoare	adm
19	Targul Obor	Sos. Raminca Sarat	D	17684	42346	1.375,06	553,69	553,69	P	b.a.	panouri pvc	medii	tabla	A.C.E	2015	buna	adm
20	Aronda	extravilan Braila - Platforma Braila-Dunare-Siret	D	-	-	28.404,00	299,00	299,00	P	-	-	-	-	-	-	-	adm
21	Atelier Mecanic	Sos. Focșani nr. 11	D	-	-	222.020,00	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	adm
22	Gradina Zoologica	Soseaua de Centura - parc zoologic	D	17697	17697	1.945,00	415,00	415,00	P	zidarie/metalea	zidarie/panouri	simple	tabla	E	1980	satisfacatoare	adm
23	Parc Monument	Zona Parcul Monument	B	17697	17697	45.539,00	939,00	939,00	P	zidarie/lemn	zidarie/panouri	simple	tabla	E	1990	buna	adm
24	Parcare Piata Mare Halelor		A	-	-	27.137,00	16,00	16,00	P	metalica	panouri	simple	tabla	E	2000	buna	adm
Total						365.945,06	30.162,53	36.908,79									

Nota: b.a. = beton armat; A = instalatie de alimentare cu apa; C = instalatie de incalzire; satist. = satisfacatoare; com = comercial; inds = industrial; rezid = rezidentia



Calculule evaluării

Anexa nr. 1 - Evaluarea terenului

Teren		Metoda extractiei														Valoarea		Valoarea		Valoarea																						
Nr.	Denumire	Zona	Suprafata	Suprafata constructiilor	Destinatia	Suprafata utila	Chiria lunar/m pAu	Venit anual		Grad de ocupare	Venit brut efectiv (VBE)	Cheltuieli de exploatare:		Venit net (VNE)	Rata de capitalizare	Valoarea prin capitalizare directa	Cost de constructii pe mp	Valoarea la data cost	Valoarea de plata unitara	Valoarea	Valoarea	Valoarea																				
								brut	potentia			(VBE)	%										[q]	%	[q]	%	[q]	%	[q]	%	[q]	%	[q]	%	[q]	%	[q]	%	[q]	%		
A. Teren																																										
1	HALA CENTRALA	A	2.638	1.319,00	0,50	adm	8	115.113		90%	103.601	10%	10.360	93.241	12%	777.011	250	329.750	170	780	447.261	2.054.998																				
2	PIATA HALA LOR FRUCTE	A	3.502	1.751,00	0,50	adm	8	152.815		90%	137.533	10%	13.753	123.780	12%	1.031.498	250	437.750	170	780	593.748	2.730.707																				
3	PIATA HALA LOR IARZAVAI	A	3.070	1.535,00	0,50	adm	8	133.964		90%	120.567	10%	12.057	108.511	12%	904.255	250	383.750	170	780	520.505	2.393.852																				
4	PIATA HALA LOR GRIVITA	A	1.528	764,00	0,50	adm	8	64.676		90%	60.009	10%	6.001	54.008	12%	435.065	250	191.000	170	780	259.065	1.191.468																				
5	PIATA HALA LOR INDIU STRIALE	A	1.478	739,00	0,50	adm	8	64.495		90%	58.045	10%	5.805	52.241	12%	435.338	250	184.750	170	780	250.598	1.152.480																				
6	PIATA Concordia	A	3.062	1.531,00	0,50	adm	8	133.615		90%	120.253	10%	12.025	108.228	12%	901.898	250	382.750	170	780	519.148	2.387.614																				
7	PIATA Microhoda	B	2.379	1.189,50	0,50	adm	6	77.858		80%	62.287	10%	6.229	56.058	12%	467.149	180	214.110	106	489	233.039	1.163.752																				
8	PIATA Sapoca	B	4.868	2.434,00	0,50	adm	6	159.316		85%	135.419	10%	13.542	121.877	12%	1.015.642	250	608.500	84	385	407.142	1.872.486																				
9	PIATA Vănu	B	1.204	602,00	0,50	adm	6	39.404		90%	35.463	10%	3.546	31.917	12%	265.975	250	150.500	96	441	115.475	531.079																				
10	PIATA Apollu	B	3.982	1.991,00	0,50	adm	6	130.320		90%	117.288	10%	11.729	105.559	12%	879.660	250	497.750	96	441	381.910	1.754.442																				
11	PIATA Faza Negru Central	C	1.773	886,50	0,50	adm	4	38.684		90%	34.815	10%	3.482	31.334	12%	261.115	250	221.625	22	102	39.490	181.616																				
12	PIATA Faza Negru Biserica	D	2.590	1.295,00	0,50	adm	3	42.382		90%	38.144	10%	3.814	34.329	12%	284.077	180	233.100	20	94	52.977	243.648																				
13	PIATA Cădărilor IV	C	373	186,50	0,50	adm	4	8.138		90%	7.324	10%	732	6.592	12%	54.933	180	33.570	57	263	21.363	98.249																				
14	PIATA Izbolita	C	730	365,00	0,50	adm	4	15.927		90%	14.335	10%	1.433	12.901	12%	107.509	180	65.700	57	263	41.809	192.284																				
15	PIATA Vădu	D	3.951	1.975,50	0,50	adm	3	64.653		90%	58.187	10%	5.819	52.369	12%	434.406	180	355.590	20	94	80.816	371.680																				
16	PIATA Căzar Petrescu	D	1.497	748,50	0,50	adm	603	3.24.496		90%	22.047	10%	2.205	19.842	12%	165.350	180	134.730	20	94	30.620	140.827																				
17	PIATA DOI COCOSI	D	1.238,00	619,00	0,50	adm	563	3.20.258		90%	18.222	10%	1.823	16.409	12%	136.743	180	111.420	20	94	25.323	116.462																				
18	PIATA FANARIE	D	137,06	68,53	0,50	adm	62	3.24.243		90%	2.019	10%	202	1.817	12%	15.139	180	12.335	20	94	2.804	12.894																				
19	Tăgău Obor	D	28.404,00	14.202,00	0,50	adm	12.911	3.464.793		90%	418.313	10%	41.831	376.482	12%	3.137.351	180	2.566.360	20	94	580.991	2.672.035																				
20	Aronda	D	222.000,00	111.000,00	0,50	adm	100.918	3.363.055		90%	3.269.749	10%	326.975	2.942.774	12%	24.523.118	180	19.981.800	20	94	4.541.318	20.885.976																				
21	Atelier Mecanic	D	1.945,00	972,50	0,50	adm	884	3.31.827		90%	28.465	10%	2.844	25.780	12%	214.834	180	175.050	20	94	39.784	182.971																				
22	Grădina Zoologică	D	45.559,00	22.779,50	0,50	adm	20.709	3.745.511		90%	670.960	10%	67.096	603.864	12%	5.032.199	180	4.100.310	20	94	931.889	4.285.849																				
23	Pac Monument	B	27.137,00	13.568,50	0,50	adm	12.335	6.888.120		90%	799.338	10%	79.931	719.377	12%	5.994.810	180	2.442.330	131	602	3.552.480	16.338.211																				
24	Pacare Piatra Mare Haidar	A	860,00	430,00	0,50	adm	391	8.37.527		90%	33.775	10%	3.377	30.397	12%	253.309	250	107.500	170	780	145.809	670.591																				
TOTAL																																									13.815.353	63.630.171

Anexa nr. 2. - Evaluarea construcțiilor

Depreciated Replacement Cost Method/ Metoda Costului de Inlocuire													
Denumire Active Constructii		Zona	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Anul dobandirii sau darii in folosinta inlocuire	Costul unitar de inlocuire	Cost de inlocuire		Depreciere			Valoare justa
Nr.								Total	Functional	Economica	Total	Cost de Inlocuire	
								[€]	[€]	%	DT	[€]	[lei]
1	HALA CENTRALA	A	1.923.03	2.565	2332	1999	420,00	1.077.416		25%	65		2.823.976 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	A	2.552.86	3.405	3096	1999	420,00	1.430.293		25%	65		3.748.887 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	A	2.237.95	2.985	2714	1999	420,00	1.253.854		25%	65		3.286.429 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	A	245,00	245	223	1999	420,00	102.900		25%	65		269.710 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	A	134,00	134	122	1999	420,00	56.280		25%	65		147.512 lei
6	Piata Concordia	A	289,00	289	263	1999	420,00	121.380		25%	65		318.143 lei
7	Piata Microhala	B	134,00	134	122	1999	420,00	56.280		25%	65		147.512 lei
8	Piata Saraca	B	35,00	35	32	1985	420,00	14.700		46%	65		27.521 lei
9	Piata Viziru	B	289,00	289	263	1985	420,00	121.380		46%	65		227.246 lei
10	Piata Apollo	B	2.725,00	2.725	2477	1985	420,00	1.144.500		46%	65		2.142.721 lei
11	Piata Radu Negru Central	C	35,00	35	32	1987	420,00	14.700		43%	65		29.094 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	D	297,00	297	270	1999	336,00	99.792		27%	60		254.445 lei
13	Piata Calarasi IV	C	2.725,00	2.725	2477	1986	336,00	915.600		48%	60		1.644.790 lei
14	Piata Libelula	C	321,00	321	292	1986	336,00	107.856		48%	60		193.755 lei
15	Piata Vidin	D	297,00	297	270	1985	420,00	124.740		46%	65		233.538 lei
16	Piata Cezar Petrescu	D	730,00	730	664	1985	420,00	306.600		46%	65		574.014 lei
17	PIATA DOI COCOSI	D	395,00	395	359	1999	336,00	132.720		27%	60		338.402 lei
18	PIATA FANARIE	D	158,69	159	144	1999	336,00	53.319		27%	60		135.949 lei
19	Targul Obor	D	186,00	186	169	2015	336,00	62.496		0%	60		217.294 lei
20	Aronda	D	0,00	0	0	0	0,00	0		0%	60		0 lei
21	Atelier Mecanic	D	415,00	415	377	1980	336,00	139.440		58%	60		202.011 lei
22	Gradina Zoologica	D	939,00	939	854	1990	336,00	315.504		42%	60		639.905 lei
23	Parc Monument	B	16,00	16	15	2000	336,00	5.376		25%	60		14.018 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	A	0,00	0	0	0	0,00	0		0%	60		0 lei
Total general constructii									3.830.504 €	17.616.872 lei			



Raport de evaluare imobiliară

Anexa nr. 3. - Evaluarea construcțiilor

Income Approach/ Abordarea prin venituri																			
Construcție		Cheltuieli																	
Nr.	Zona Denumire	Venit ul lunar	Suprafata utila	Suprafata de inchiriat	Venit anual brut potențial (VBP)	Grad de neocupare	Venit brut efectiv (VBE)	Interfiter e	%	Ag imobiliar	Asigurar e	Taxe proprietat e	Venit net exploatare (VNE)	Rata de capitalizare	Valoarea terenului utilizat	Valoarea de plata unitara	Valoarea de plata		
		[€/sqm]	[sqm]	[sqm]	[€]		[€]	[€]		a	0.5%	1.5%	[€]		[€]	[lei]	[lei]		
A. Spații comerciale																			
1	A HALA CENTRALA	8.0	1.632.45	1.632.45	156.715	70%	109.701	10.970	10%	2.194	549	1.646	94.342	12%	357.039	263	1.209	429.161	1.973.800
2	A PIATA HALELOR FRUCTE	8.0	2.167.11	2.167.11	208.043	70%	145.630	14.563	10%	2.913	728	2.184	125.242	12%	473.976	263	1.209	569.724	2.620.200
3	A PIATA HALELOR TARZAVAT	8.0	1.899.78	1.899.78	182.379	70%	127.665	12.767	10%	2.553	638	1.915	109.792	12%	415.508	263	1.209	499.392	2.296.800
4	A PIATA HALELOR GRIVITA	8.0	1.55.91	1.55.91	14.967	70%	10.477	1.048	10%	210	52	157	9.010	12%	34.099	263	1.210	41.001	188.600
5	A PIATA HALELOR INDUSTRIALE	8.0	85.27	85.27	8.186	70%	5.730	573	10%	115	29	86	4.928	12%	18.650	263	1.210	22.450	103.200
6	A Piata Concordia	9.0	183.91	183.91	19.862	70%	13.904	1.390	10%	278	70	209	11.957	12%	43.965	303	1.391	55.635	255.900
7	B Piata Micahala	6.0	85.27	85.27	6.140	71%	4.359	436	10%	87	22	65	3.749	12%	12.471	220	1.010	18.729	86.100
8	B Piata Saraca	6.0	22.27	22.27	1.604	70%	1.123	112	10%	22	6	17	965	12%	2.161	262	1.208	5.839	26.900
9	B Piata Văru	6.0	183.91	183.91	13.241	70%	9.269	927	10%	185	46	139	7.971	12%	21.166	246	1.131	45.234	208.000
10	B Piata Apollo	6.0	1.734.09	1.734.09	124.855	70%	87.398	8.740	10%	1.748	437	1.311	75.162	12%	171.305	262	1.207	455.095	2.093.000
11	C Piata Radu Negru Central	4.0	22.27	22.27	1.069	80%	855	86	10%	17	4	13	736	12%	511	251	1.154	5.589	25.700
12	D Piata Radu Negru Biserica	3.0	189.00	189.00	6.804	80%	5.443	544	10%	109	27	82	4.681	12%	4.368	183	843	34.632	159.300
13	C Piata Calarasi IV	4.0	1.734.09	1.734.09	83.236	80%	66.589	6.659	10%	1.332	333	999	57.267	12%	112.227	210	968	364.973	1.678.500
14	C Piata Libelula	4.0	204.27	204.27	9.805	80%	7.844	784	10%	157	39	118	6.746	12%	13.220	210	968	42.980	197.700
15	D Piata Valin	3.0	189.00	189.00	6.804	70%	4.763	476	10%	95	24	71	4.096	12%	4.484	157	721	29.616	136.200
16	D Piata Cezar Petrescu	3.0	464.55	464.55	16.724	70%	11.707	1.171	10%	234	59	176	10.068	12%	11.402	156	718	72.498	333.400
17	D PIATA DOI COCOSI	3.0	251.36	251.36	9.049	70%	6.334	633	10%	127	32	95	5.448	12%	6.118	156	719	39.282	180.700
18	D PIATA FANARIE	3.0	100.98	100.98	3.635	70%	2.545	254	10%	51	13	38	2.188	12%	2.458	156	717	15.742	72.400
19	D Targul Obar	3.0	118.36	118.36	4.261	70%	2.983	298	10%	60	15	45	2.565	12%	2.833	157	722	18.567	85.400
20	D Atenda	0.0	0.00	0.00	0	70%	0	0	10%	0	0	0	0	12%	0	0	0	0	0
21	D Atelier Mecanic	3.0	264.09	264.09	9.507	70%	6.655	666	10%	133	33	100	5.723	12%	6.320	157	721	41.380	190.300
22	D Gradina Zoologica	3.0	597.55	597.55	21.512	70%	15.058	1.506	10%	301	75	226	12.950	12%	14.300	157	720	93.600	430.500
23	B Parc Monument	6.0	10.18	10.18	733	70%	513	51	10%	10	3	8	441	12%	1.267	239	1.100	2.433	11.200
24	A Parcare Piata Mare Halelor	0.0	0.00	0.00	0	70%	0	0	10%	0	0	0	0	12%	0	0	0	0	0
TOTAL			12.295.68															2.903.549	13.353.800
Teren in exces			0.00		0													0	0

B. Spații auxiliare

1	A	HALA CENTRALA	5.2	699.6	699.62	43.656	85%	37.108	3.711	10%	742	186	557	31.913	12%	118.618	211	968	147.282	677.400
2	A	PIATA HALELOR FRUCTE	5.2	928.8	928.76	57.955	85%	49.262	4.926	10%	985	246	739	42.365	12%	157.467	211	968	195.533	899.300
3	A	PIATA HALELOR ZARZAVAT	5.2	814.2	814.19	50.806	85%	43.185	4.318	10%	864	216	648	37.139	12%	138.042	211	968	171.458	788.600
4	A	PIATA HALELOR GRIVITA	5.2	66.8	66.82	4.169	85%	3.544	354	10%	71	18	53	3.048	12%	11.329	211	968	14.071	64.700
5	A	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	5.2	36.5	36.55	2.280	85%	1.938	194	10%	39	10	29	1.667	12%	6.196	211	968	7.704	35.400
6	A	PIATA Conacodila	5.9	78.8	78.82	5.533	85%	4.703	470	10%	94	24	71	4.045	12%	13.363	258	1.186	20.337	93.500
7	B	PIATA Microhala	3.9	36.5	36.55	1.710	85%	1.454	145	10%	29	7	22	1.250	12%	3.887	178	821	6.513	30.000
8	B	PIATA Saraca	3.9	9.5	9.55	447	85%	380	38	10%	8	2	6	327	12%	798	199	911	1.902	8.700
9	B	PIATA Văciu	3.9	78.8	78.82	3.489	85%	3.135	314	10%	63	16	47	2.696	12%	8.164	182	836	14.336	65.900
10	B	PIATA Apollo	3.9	743.2	743.18	34.781	85%	29.564	2.956	10%	591	148	443	25.425	12%	76.980	182	836	134.920	620.500
11	C	PIATA Radu Negru Central	2.6	9.5	9.55	298	85%	253	25	10%	5	1	4	218	12%	217	166	765	1.583	7.300
12	D	PIATA Radu Negru Biserica	2.0	81.0	81.0	1.895	85%	1.611	161	10%	32	8	24	1.386	12%	1.789	120	552	9.711	44.700
13	C	PIATA Calarasi IV	2.6	743.2	743.18	23.187	85%	19.709	1.971	10%	394	99	296	16.950	12%	45.969	128	589	95.231	438.000
14	C	PIATA Libelula	2.6	87.5	87.55	2.731	85%	2.322	232	10%	46	12	35	1.997	12%	5.415	128	587	11.185	51.400
15	D	PIATA Vidin	2.0	81.0	81.00	1.895	85%	1.611	161	10%	32	8	24	1.386	12%	1.823	119	549	9.678	44.500
16	D	PIATA Cezar Petrescu	2.0	199.1	199.09	4.659	85%	3.960	396	10%	79	20	59	3.406	12%	4.072	122	562	24.328	111.900
17	D	PIATA DOI COCOSI	2.0	107.7	107.73	2.521	85%	2.143	214	10%	43	11	32	1.843	12%	2.204	122	563	13.196	60.700
18	D	PIATA FANARIE	2.0	43.3	43.28	1.013	85%	861	86	10%	17	4	13	740	12%	885	123	564	5.315	24.400
19	D	Targu Obar	2.0	50.7	50.73	1.187	85%	1.009	101	10%	20	5	15	868	12%	1.038	121	558	6.162	28.300
20	D	Avenda	0.0	0.0	0.00	0	85%	0	0	10%	0	0	0	0	12%	0	0	0	0	0
21	D	Atelier Meccanic	2.0	113.2	113.18	2.648	85%	2.251	225	10%	45	11	34	1.936	12%	2.315	122	560	13.785	63.400
22	D	Gradina Zoologica	2.0	256.1	256.09	5.993	85%	5.094	509	10%	102	25	76	4.381	12%	5.238	122	562	31.262	143.800
23	A	Parc Monument	3.9	4.4	4.36	204	85%	174	17	10%	3	1	3	149	12%	464	169	779	736	3.400
23	A	Parcare PIATA Mare Halelor	0.0	0.0	0.00	0	85%	0	0	10%	0	0	0	0	12%	0	0	0	0	0
TOTAL				5.269.58	0													936.226	4.305.800	
Teren in exces				0.00														0	0	
TOTAL																		3.839.775	17.459.600	

**Rata de capitalizare industriale**

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chiria (euro/mp/lună)
CBRE - "Romania	Orase secundare	10,5-11,5%	2,5-3
Colliers International	Orase secundare	11,00%	3,75-4,25
DTZ Echinox	Orase secundare	11-11,5%	3-4
Jones Lang Lasale	Orase secundare	10,5-11,5%	2,5-3
Knight Frank	Orase secundare	11-12%	2-3,5
Rata de capitalizare estimată	Orase secundare	12,00%	



Anexa nr. 4. - Alocare redeventa

Nr.	Denumire	REDEVENTA	
		Anuala	Lunara
A. Teren			
1	HALA CENTRALA	8.609,02 lei	717,42 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	11.428,65 lei	952,39 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	10.018,83 lei	834,90 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	4.986,57 lei	415,55 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	4.823,40 lei	401,95 lei
6	Piata Concordia	9.992,73 lei	832,73 lei
7	Piata Microhala	4.870,58 lei	405,88 lei
8	Piata Saraca	7.836,79 lei	653,07 lei
9	Piata Viziru	2.222,69 lei	185,22 lei
10	Piata Apollo	7.351,12 lei	612,59 lei
11	Piata Radu Negru Central	760,11 lei	63,34 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	1.019,72 lei	84,98 lei
13	Piata Calarasi IV	411,20 lei	34,27 lei
14	Piata Libelula	804,75 lei	67,06 lei
15	Piata Vidin	1.555,57 lei	129,63 lei
16	Piata Cezar Petrescu	589,39 lei	49,12 lei
17	PIATA DOI COCOSI	487,42 lei	40,62 lei
18	PIATA FANARIE	53,96 lei	4,50 lei
19	Targul Obor	11.183,10 lei	931,92 lei
20	Arenda	87.412,73 lei	7.284,39 lei
21	Atelier Mecanic	765,78 lei	63,81 lei
22	Gradina Zoologica	17.937,29 lei	1.494,77 lei
23	Parc Monument	68.379,26 lei	5.698,27 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	2.806,58 lei	233,88 lei
TOTAL A		266.307,24 lei	22.192,27 lei
B. Constructii			
1	HALA CENTRALA	11.819,00 lei	984,92 lei
2	PIATA HALELOR FRUCTE	15.689,97 lei	1.307,50 lei
3	PIATA HALELOR ZARZAVAT	13.754,48 lei	1.146,21 lei
4	PIATA HALELOR GRIVITA	1.128,80 lei	94,07 lei
5	PIATA HALELOR INDUSTRIALE	617,37 lei	51,45 lei
6	Piata Concordia	1.331,50 lei	110,96 lei
7	Piata Microhala	617,37 lei	51,45 lei
8	Piata Saraca	115,18 lei	9,60 lei
9	Piata Viziru	951,08 lei	79,26 lei
10	Piata Apollo	8.967,79 lei	747,32 lei
11	Piata Radu Negru Central	121,77 lei	10,15 lei
12	Piata Radu Negru Biserica	1.064,91 lei	88,74 lei
13	Piata Calarasi IV	6.883,83 lei	573,65 lei
14	Piata Libelula	810,91 lei	67,58 lei
15	Piata Vidin	977,41 lei	81,45 lei



16	Piata Cezar Petrescu	2.402,38 lei	200,20 lei
17	PIATA DOI COCOSI	1.416,29 lei	118,02 lei
18	PIATA FANARIE	568,98 lei	47,41 lei
19	Targul Obor	909,43 lei	75,79 lei
20	Arenda	- lei	- lei
21	Atelier Mecanic	845,46 lei	70,46 lei
22	Gradina Zoologica	2.678,15 lei	223,18 lei
23	Parc Monument	58,67 lei	4,89 lei
24	Parcare Piata Mare Halelor	- lei	- lei
TOTAL B		73.730,76 lei	6.144,23 lei
TOTAL GENERAL		340.038,00 lei	28.336,50 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

