

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 713

din 20.12.2018

Privind: Aprobarea prețurilor și tarifelor percepute de societatea
ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila,
începând cu anul 2019.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnilor consilieri locali municipali Badiu Virginia – Loredana și Păun Dan, membri în AGA la societatea A.P.T. S.A. Brăila;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorilor, raportul de specialitate al societății Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.31/1990, privind Legea societăților, 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;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (6) lit. a) pct. 19 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă prețurile și tarifele percepute de societatea **ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila**, începând cu anul 2019, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă valoarea chiriei, în cuantum de 2646,30 lei/lună, pentru imobilul Atelier Mecanic, situat în Brăila, șos. Focșani nr.115, în suprafață totală de 1878,00 mp, conform **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin societatea Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va face publică și comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BUCUR CLAUDIA – RALUCA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Ion Drăgan
DRĂGAN ION**

Prețurile și tarifele
 pentru închirierea activelor publice special amenajate și a bunurilor mobile,
 proprii sau primite în administrare de către societatea APT SA Brăila
 incepand cu 01.01.2019

1. Piețele și târgurile din Municipiul Brăila sunt clasificate potrivit tabelului de mai jos, după zona amplasării și tipul de activitate al acestora, astfel :

DENUMIREA	ZONA	TIP
Piața Centrală	A	Piață mixtă
Piața Concordia	A	Piață mixtă
Piața Microhală	B	Piață mixtă
Piața Săracă	B	Piață mixtă
Piața Viziru	B	Piață mixtă
Piața Apollo	B	Piață mixtă
Piața Radu Negru Central	C	Piață mixtă
Piața Radu Negru Biserică	D	Piață mixtă
Piața Libelula	C	Piață mixtă
Piața Vidin	D	Piață mixtă
Piața Doi Cocoși, Fânărie	D	Piață mixtă
Târgul Obor	D	Agroindustrial
Parcul Zoologic	D	Agrement

2. Societatea Administrația Piețelor și Târgurilor SA din Brăila va sectoriza piețele și târgurile din Brăila, pe sectoare de desfășurare privind activitatea desfășurată, astfel:

- legume și fructe;
- flori, semințe, răsaduri;
- lapte și produse derivate, ouă;
- pește, carne și preparate din carne;
- produse agroalimentare industrializate;
- produse industriale nealimentare;
- păsări;
- animale;
- cereale;
- mijloace de transport;
- materiale de construcții;
- produse meșteșugărești (dogărie, rotărie, harnașament, diverse);
- prestări servicii;
- obiecte de ocazie.

Adoptat în sesiunea AGA
 din data de 29.11.2018

3. Folosirea activelor publice special amenajate (clădiri, boxe, module, chioșcuri, spații auxiliare, platouri de piață) primite în administrare de către societatea Administrația Piețelor și Târgurilor SA din Brăila se face pe bază de contract încheiat cu câștigătorul licitației organizate în acest scop, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
4. Prețurile din macheta de mai jos*/*** vor reprezenta nivelul minim de pornire a licitațiilor / negocierii directe pentru activele publice special amenajate, libere de sarcini, stabilit pentru fiecare piață, astfel:

4.1.

Nr. crt.	LOCAȚIA	Preț minim /lei/mp Spații comerciale		Preț minim /lei/mp Spații auxiliare		Preț minim /lei/mp Teren	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019
1.	P-ȚA CENTRALĂ	49	49	18	18	26	26
2.	P-ȚA CONCORDIA	55	55	22	22	26	26
3.	P-ȚA SĂRACA	35	35	12	12	23	23
4.	P-ȚA APOLLO	24	24	13	13	16	16
5.	P-ȚA MICROHALĂ	55	55	14	14	25	25
6.	P-ȚA VIZIRU	27	27	13	13	16	16
7.	P-ȚA LIBELULA	22	22	12	12	17	17
8.	P-ȚA RADU NEGRU BISERICA	23	23	12	12	17	17
9.	P-ȚA DOI COCOȘI, FÂNĂRIE	21	21	10	10	12	12
10.	P-ȚA RADU NEGRU CENTRAL	30	30	14	14	25	25
11.	P-ȚA VIDIN	40	40	10	10	15	15
12.	PARC ZOOLOGIC	24	24	12	12	12	12
13.	TÂRGUL OBOR	43	43	12	12	12	12

4.2. Pret minim lei/luna Imobil Atelier Mecanic – 2.646.3 lei/luna.

* Precizăm că acestea sunt prețuri per luna.

** Negocierea directă se aplică numai după parcurgerea a două termene de licitații, potrivit dispozițiilor legale în vigoare

*** Nivelul prețurilor minime de pornire a licitației / negocierii directe au fost propuse în baza Raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR.

**** Prețurile rezultate în urma adjudecării prin licitație a activelor publice special amenajate vor fi ajustate atunci când este cazul, cu rata inflației, prin indexarea prețului/mp .

5. Veniturile sub forma de taxe din închirierea tarabelor sunt stabilite în funcție de sector și zonarea piețelor și se achită anticipat. Taxele începând cu anul 2019, încasate în baza unui contract de închiriere, diferențiat pe cele două sectoare de activitate (sector legume, fructe, zarzavat și sector agroalimentar, industriale, flori) și zonare, sunt:

Adoptat în sedința AGA
din data de 29.11.2018

Sectorul de legume, fructe, zarzavat	ZONA lei/buc/zi							
	A		B		C		D	
An calendaristic	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Tarabă mijlocie (metalica, fibra)	7.55	7.65	7.55	7.87	7.20	7.30	6.50	6.59
Tarabă mare (metalica, fibra)	8.10	8.21	8.10	8.21	7.55	7.65	7.20	7.30

Sectorul agroalimentar, industriale, flori	ZONA lei/buc/zi							
	A		B		C		D	
An calendaristic	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Tarabă mijlocie (metalica, fibra)	8.10	8.21	7.55	7.65	7.20	7.51	6.50	6.59
Tarabă mare (metalica, fibra)	9.20	9.32	8.65	8.77	8.10	8.21	7.55	7.65

6. Tarifele incepand cu anul 2019 percepute pentru tarabele închiriate zilnic, sunt stabilite pentru cele două sectoare de activitate (sector legume, fructe, zarzavat și sector agroalimentar, industriale, flori) în funcție de sectorizare, și sunt:

Sectorul de legume, fructe, zarzavat	ZONA lei/buc/zi							
	A		B		C		D	
An calendaristic	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Tarabă mijlocie (metalica, fibra)	9.70	9.83	9.20	9.32	8.65	8.77	8.10	8.21
Tarabă mare (metalica, fibra)	10.80	10.94	10.25	10.39	9.70	9.83	9.20	9.32

Sectorul agroalimentar, industriale, flori	ZONA lei/buc/zi							
	A		B		C		D	
An calendaristic	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Tarabă mijlocie (metalica, fibra)	10.25	10.39	9.70	9.83	9.20	9.32	8.65	8.77
Tarabă mare (metalica, fibra)	11.35	11.50	10.80	10.94	10.25	10.39	9.70	9.83

7. Tariful incepand cu anul 2019 pentru închirierea activelor publice - suprafețe de teren mai mari de 10 m neamenajat, sezonier, dar nu mai mult de 3 luni calendaristice, din Grădina Zoologică, destinate amenajării și amplasării locurilor de joacă, este:

Tarif 2018	Tarif 2019
4.35 lei / mp / lună	4.41 lei / mp / luna

8. Tarifele zilnice incepand cu anul 2019, pentru comercializare en-gross de legume, fructe și zarzavat, direct din mijloacele de transport (pentru Târgul Obor sau alte locații din piețe stabilite ulterior) sunt:

8.1 - Tariful / tonă produs / zi :

Tarif 2018	Tarif 2019
5.40 lei / tona / zi	5.47 lei / tona / zi

8.2 - Tariful zilnic pentru ocupare suprafață platou cu mijloace de transport: ^

Adoptat în sesiunea AGA
din data de 29.11.2019

Tarif 2018	Tarif 2019
1.65 lei /mp/zi	1.67 lei / mp / zi

8.3 - Tariful zilnic pentru ocupare ocazionala platou cu mijloace de transport (rulote) :

Tarif 2018	Tarif 2019
3.80 lei /mp/zi	3.85 lei / mp / zi

9. Tariful zilnic incepand cu anul 2019 pentru depozitare și comercializare materiale de construcții, materiale lemnoase în incinta Târgului Obor Brăila, este:

Tarif 2018	Tarif 2019
0.75 lei /mp/zi	0.76 lei / mp / zi

10. Tarifele incepand cu anul 2019 pentru expunerea mijloacelor de transport în vederea comercializării acestora în Targul Obor în cadrul Targului auto, sunt cele prezentate în tabelul de mai jos:

	Tarif 2018	Tarif 2019
Bicicletă, bicicletă cu motor, motoretă, scuter, triciclu (cu sau fără ataș) / bucată	5,40 lei / zi	5,47 lei/zi
	54,00 lei / lună *	54,72 lei/lună*
	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D
	162,00 lei / lună	164,17 lei/lună
Autoturism / bucată	12,00 lei / zi	12,68 lei/zi
	135,00 lei / lună *	136,81 lei/lună*
	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D
	334.80 lei / lună	339,29 lei/lună
Autovehicul tip tv, dubiță, microbuz / bucată	16.20 lei / zi	16,42 lei/zi
	183.60 lei / lună *	186,06 lei/lună*
	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D
	475.20 lei / lună	481,57 lei/lună
Autocamion, autobasculantă, autobuz, autocar / bucată	32.40 lei / zi	32,83 lei/zi
	367.20 lei / lună *	372,12 lei/lună*
	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D
	864,00 lei / lună	875,58 lei/lună
Alte mijloace de transport cu tracțiune mecanică (inclusiv remorci) / bucată	19.50 lei / zi	19,76 lei/zi
	216,00 lei / lună *	218,89 lei/lună*
	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D
	572.40 lei / lună	580,07 lei/lună
Mijloace de transport cu	8,65 lei / zi	8,77 lei/zi

Adoptat în ședința AGA
la data de 29.11.2018

tracțiune animală / bucată	91.80 lei / lună *	93,03 lei/luna*
	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D	*pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S și D
	248.40 lei / lună	251,73 lei/luna

11. Pentru următoarele servicii tarifele zilnice începând cu anul 2019 sunt :

Tarif	Tarif 2018	Tarif 2019
Intrare grup sanitar	1,00 lei / pers	1,00 lei / pers
Închiriere cântar cu terezie și set greutăți	5,00 lei / buc / zi	5,07 lei / buc / zi
Închiriere cântar electronic	8,10 lei / buc / zi	8,21 lei / buc / zi
Închiriere halat alb	2,70 lei / buc / zi	2,74 lei / buc / zi
Închiriere tavă plastic	1,10 lei / buc / zi	1,11 lei / buc / zi
Sacrificare miei	16,20 lei / buc.	16,42 lei / buc
Închiriere țarc	8,10 lei / buc	8,21 lei / buc
Închiriere basculă romană 150 kg	9,50 lei / buc / zi	9,63 lei / buc / zi
Intrare(adulți) piața pasari	1,00 leu /intrare zi	1,00 lei/ intrare zi
Suprafata platou interior careu – depozitare (min 1,5 m)	2,00 lei / mp / zi	2,03 lei / mp / zi

Pentru piete in care expunerea de marfa se face pe verticala tarifele zilnice incepand cu anul 2019 sunt :

	Tarif 2018	Tarif 2019
Taxa expunere marfa pe schelet metalic	1.10 leu/mp/zi (suprafata minima pentru care se plateste tariful de utilizare temporara, este de 1,5 mp/zi)	1.11 leu/mp/zi (suprafata minima pentru care se plateste tariful de utilizare temporara, este de 1,5 mp/zi)

12. Tarifele zilnice începând cu anul 2019, pentru închirierea de bunuri specifice pentru sectorul lactate, sunt cele prezentate în următorul tabel:

Tarif	Tarif 2018	Tarif 2019
Închiriere galantar lactate	14.00 lei / zi	14,19 lei / zi
Închiriere vitrină frigorifică 1 loc	18.50 lei / zi	18,75 lei / zi
Închiriere vitrină frigorifică 2 locuri	30.50 lei / zi	30,91 lei / zi
Închiriere vitrină frigorifică 3 locuri	43.20 lei/zi	43,78 lei / zi
Depozitare lactate magazie, boxe	0,55 lei /10 kg / zi	0,56 lei / 10 kg / zi
Depozitare lactate vitrine / cutii	0,55 lei / mp / zi	0,56 lei / mp / zi

13. Tarifele zilnice începând cu anul 2019, pentru utilizarea și desfacerea diverselor produse în piețe și Târgul Obor, precum și cele pentru comercializare animale în Târgul de animale, sunt :

	Tarif 2018	Tarif 2019
Comercializare cereale, oleaginoase, plante tehnice	1,65 lei / sac / zi	1,67 lei / sac / zi

Adoptat în sesiunea AGA
din data de 29.11.2018

Comercializare baloți paie, lucernă sau fân	0,55 lei / balot / zi	0,56 lei / balot / zi
Comercializare brazi, molizi și pomi fructiferi	2,15 lei / buc / zi	2,18 lei / buc / zi
Comercializare produse dogărie și rotarie	3,80 lei / buc / zi	3,85 lei / buc / zi
Comercializare diverse produse (talcioc, industriale)**	1,10 lei / mp / zi	1,11 lei / mp / zi
Comercializare bovine, cabaline	16,20 lei / cap	16,42 lei / cap
Comercializare porcine (peste 6 luni)	10,80 lei / cap	11,95 lei / cap
Comercializare porcine (1 - 6 luni)	7,55 lei / cap	7,65 lei / cap
Comercializare miei/fezi	2,70 lei / cap	2,74 lei / cap
Comercializare păsări adulte	2,00 lei / cap	2,03 lei / cap
Comercializare pui, porumbei	1 leu / 10 cap	1,00 lei / 10 cap
Comercializare iepuri	2,15 lei / cap	2,18 lei / cap

14. Tarif pentru recuperarea începând cu anul 2019 a cheltuielilor pentru utilități (energie electrică, apă, salubritate) pentru tarabe, vitrine, galantare, dozatoare cafea, suprafețe platou comercializare cartofi, cherestea, produse de sezon (pepeni, varză, struguri, brazi etc), amplasare locuri de joacă:

Tarif 2018	Tarif 2019
76,25 lei / lună	77,27 lei / lună

* În cazul închirierii zilnice, recuperarea cheltuielilor pentru utilități (energie electrică, apă, salubritate) se va face proporțional, considerând o medie de 30,5 zile/lună.

15. Tarifele pentru accesul persoanelor, pentru parcare auto în Târgul Obor, Grădina Zoologică, piețe și târguri, începând cu anul 2019:

Tarif	Tarif 2018	Tarif 2019
Intrare persoane în Târgul Obor (TVA 5 %)	1,50 lei / persoană	1,50 lei / persoană
Intrare în Târgul Obor cu mijloace auto, moto și hipo (TVA 5 %)	2,70 lei / bucată	2,75 lei / bucată
Intrare copii Grădina Zoologică (TVA 5 %) * / **	2,50 lei / persoană	2,50 lei / persoană
Intrare adulți Grădina Zoologică (TVA 5 %)	5,50 lei / persoană	5,60 lei / persoană
Abonament familial Grădina Zoologică (TVA 5 %)	205,20 lei / 30 intrări	207,95 lei / 30 intrări
Tarif parcare auto piețe, târguri, Grădina Zoologică	1,00 leu/ora	1,00 leu/ora
Plimbare cu atelajul	5,00 lei/copil/15 min.	5,00 lei/copil/15 min.
Plimbare cu poneiul	10 lei/copil/3 ture maneaj	10,15 lei/copil/3 ture maneaj
Organizare evenimente foisor de catre terte persoane	25 lei/ ora/zi	25,50 lei/ ora/zi

* Abonamentul permite accesul a două persoane: un copil cu un însoțitor adult, pe parcursul unei luni, dar nu mai mult de 31 de intrări.

** Tariful se aplica pentru copii cu varsta cuprinsa intre 2 ani – 14 ani

Adoptat în sesiunea AGA
din data de 29.11.2019

16. Tariful zilnic incepand cu anul 2019, pentru utilizarea temporară (ocazională) a suprafețelor* de teren, a platourilor de piață amenajate (vânzarea de cafea, sucuri, prăjituri, covrigi, mărtișoare, obiecte tradiționale, bijuterii, ziare, varza, pepeni, struguri, brazi, molizi, pomi fructiferi etc) este:

Tarif 2018	Tarif 2019
8.10 lei mp / zi	8,21 lei mp / zi

* Suprafața minimă pentru care se platește tariful de utilizare temporară a suprafețelor de teren este de 1,5 mp / zi.

Tariful este aplicabil și pentru utilizarea temporară (ocazională) a suprafețelor de teren, a platourilor de piață amenajată în imediata vecinătate (extindere) a tarabelor, caz în care suprafața maximă admisă este de 0,5 mp/zi.

17. Tariful pentru fotografiere și filmare în Grădina Zoologică, incepand cu anul 2019, este:

Tarif 2018	Tarif 2019
7.00 lei / persoană	7,00 lei / persoană

18. Tariful pentru depozitarea și expunerea permanentă de produse la tarabe, incepand cu anul 2019, este:

Tarif 2018	Tarif 2019
1,75 lei / zi	1,77 lei / zi

19. Tariful lunar, incepand cu anul 2019, pentru amplasarea de dozatoare cafea, sucuri, prajituri, covrigi etc., sau pentru amplasarea de mese pentru vânzarea produselor, este:

Tarif 2018	Tarif 2019
140.40 lei / buc / lună	142,28 lei / buc / lună

* Suprafața pentru care se platește tariful de utilizare temporară este de 1,5 mp / zi.

20. Tariful zilnic pentru închirierea bunurilor mobile (tarabe și vitrine frig) pentru utilizarea acestora de agenții comerciali, care își desfășoară activitatea în alte locații decât piețele aflate în administrarea societății, incepand cu anul 2019 :

Tarif	Tarif 2018	Tarif 2019
Închiriere taraba(metalica)	5,00 lei / buc / zi	5,07 lei / buc / zi
Închiriere vitrină frigorifică	18,50 lei / zi	18,75 lei / zi

21. Pentru spațiile comerciale / suprafețele de teren, obiect al contractelor de închiriere aflate în derulare, cu privire la care agentul economic va dovedi necesitatea, în funcție de specificul activității și normele sanitare specifice, se va aproba atribuirea unei suprafețe de depozitare, în baza cererii

Adoptat în sesiunea AGA
din data de 29.11.2018

agentului economic și numai cu acordul societății APT SA Brăila, dar nu mai mult de 30 % din spațiul comercial / suprafața de teren stabilit(ă) prin contract, suprafața pentru care se va aplica pretul adjudecat pentru depozitare în urma licitației, pentru cei care nu au oferit în cadrul licitației se va aplica pretul rezultat în urma unei negocieri directe, care va avea ca preț de pornire prețul minim stabilit pentru spații auxiliare la pct.4 din prezenta anexă.

22. În vederea asigurării destinației de utilitate publică a unor puncte de lucru, închirierea se va face pe o perioadă de maxim 90 de zile, în baza unei cereri a agentului economic, pentru care se va aplica pretul obținut în baza unei negocieri directe care va porni de la prețul minim stabilit la pct.4, urmând ca la expirarea perioadei să se aplice dispozițiile pct.3.

23. În vederea stimulării agenților economici conducerea societății poate aproba acordarea spre folosință gratuită agenților economici a unei tarabe în vederea comercializării produselor, în perioadele în care nivelul încasărilor este diminuat și în limita tarabelor disponibile din punctele de lucru, cu condiția încheierii unui contract de închiriere lunară a unei alte tarabe.

24. Pentru recuperarea unei cote părți reprezentând cheltuielile ocazionate de funcționarea și de întreținerea liftului, începând cu 01.01.2019, se stabilește pentru agenții economici care au închiriat **boxe în Hala Centrală:**

Tarif	Tarif 2018	Tarif 2019
Boxe în Hala Centrală	37,80 lei	38,31 lei

25. Agenții economici, în baza cererilor aprobate, pot rezerva tarabe, tariful pentru rezervare fiind un procent de 50 % din valoarea tarifului lunar de închiriere tarabă, corespunzător sectorului / zonei.

26. Pentru evenimentele organizate cu ocazia celebrării Zilei Internaționale a Copilului, a sărbătorilor de iarnă și pascale, ziua Orasului Brăila ziua internațională a animalelor salbatice sau alte evenimente stabilite de Directorul general, se acordă scutiri la tarifele de acces pentru copii în Grădina Zoologică. De asemenea, Conducerea societății poate acorda intrarea gratuită pentru grupuri organizate pentru care este asigurată supravegherea de către persoane autorizate, pe bază de cerere prealabilă, categoriilor sociale defavorizate (case de bătrâni, case de copii, persoane cu dizabilități etc.)

27. Tariful pentru recuperarea cheltuielilor de rebranșare/ branșare la utilități (energie electrică, apă) începând cu anul 2018 :

Tarif	Tarif 2018	Tarif 2019
Tarif branșare / rebranșare	40,00 lei	40,54 lei

Tariful va fi încasat în situația în care agentul economic nu respectă termenul de plată pentru utilități prevăzut în contractul încheiat, fiind necesară întreruperea furnizării de utilități. Agentul economic va fi notificat în prealabil în orice formă (telefonic, scris, afișat, presă etc).

Adoptat în sesiunea AGA
data de 29.11.2018

28. Comercializarea unor produse de sezon (brazi, molizi, pomi fructiferi, pepeni, varză, struguri etc) în locațiile aprobate de UAT Brăila anual, altele decât cele primite în administrare prin Contractul de delegare a gestiunii de către societatea Administrația Piețelor și Târgurilor SA Brăila se face pe bază de cerere aprobată, în condițiile respectării legislației în domeniu, a normelor sanitar-veterinare, tariful în aceste situații fiind compus din însumarea tarifului aprobat prin prezenta hotărâre pentru comercializarea produselor în cauză însumând suprafața de platou ocupată, tonaj, utilizarea mijloacelor de cântărire, utilități, diferențiat în funcție de produs.

29. Pentru piețele și târgurile ocazionale sau volante* având organizator persoană juridică, și care se va desfășura pe bază de cerere aprobată în locațiile special destinate și în perioadele aprobate, tariful începând cu anul 2019 este:

	Tarif 2018	Tarif 2019
Tarabă mijlocie(metalica, fibra)	8,65 lei / zi	8,77 lei / zi
Tarabă mare(metalica, fibra)	9,70 lei / zi	9,83 lei / zi
Suprafață de platou	6,50 lei / mp / zi	6,60 lei / mp / zi

* Desfășurarea activității se face în condițiile respectării legislației în domeniu, a normelor sanitar-veterinare, obținerea autorizațiilor și avizelor necesare căzând în responsabilitatea organizatorului târgului sau a comercianților în cauză, persoane fizice sau juridice, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

30. Tarif inchiriere lunara, a bunurilor mobile - casute din lemn pentru amplasarea acestora in piețele și târgurile ocazionale sau volante având organizator persoană juridică, și care se va desfășura pe bază de cerere aprobată, în locațiile special destinate și în perioadele aprobate, tariful este cel stabilit mai jos:

- **propus pentru anul 2019 – 2,16 / lei/mp/zi** *(in baza contractului incheiat pentru minim 30 zile)
- **propus pentru anul 2019 – 3.24 / lei/mp/zi** (pentru fractiuni de luna)

31. Tarif servicii copiere documente :

Tarif 2018	Tarif 2019
0,50 lei pag A4 (alb negru)	0,50 lei pag A4 (alb negru)

32. Tarif eliberare copii documente arhiva, pentru solicitari formulate de persoane fizice sau juridice eliberate cu aprobarea conducerii (exclusiv tarif copiere):

Tarif 2018	Tarif 2019
25 lei / solicitare	25,50lei / solicitare

33. Tariful zilnic, pentru utilizarea temporară a suprafețelor de teren pentru expunere si vanzare in fata spatiilor comerciale, utilizate in baza solicitarilor formulate de agentii economici si aprobate de conducerea societatii.

Adoptat in sedinta AGA
din data de 29.11.2018

Tarif 2018	Tarif 2019
2,50 lei mp / zi	2,53 lei mp / zi

Referitor la vânzarea și comercializarea produselor în piețe și târguri:

1. Vânzarea produselor agricole din mijloace de transport auto este permisă numai în perimetrul Târgului Obor. Prin excepție, este permisă comercializarea și în alte locații **strict precizate și numai cu** aprobarea conducerii societății și UAT Brăila.
2. Este **strict** interzisă ocuparea sau extinderea de către persoane fizice sau juridice a suprafețelor de platou din cadrul piețelor, cu tarabe, mese pliante și alte mijloace proprii în scopul comercializării de produse, fără aprobarea societății Administrația Piețelor și Târgurilor SA Brăila, încălcarea ducând la rezilierea contractului.
3. În piețe este permisă vânzarea în viu a animalelor, numai cu aprobarea DSVSA Brăila, și a societății Administrația Piețelor și Târgurilor SA Brăila, în locuri special amenajate în acest scop.
4. Este **strict** interzisă vânzarea de cereale, plante tehnice și oleaginoase, animale, materiale de orice fel, în locuri neautorizate.
5. Persoanele fizice sau juridice care ocupă spații în vederea comercializării de produse în piețe și târguri au obligația de a afișa la loc vizibil numele și prenumele persoanei fizice sau denumirea persoanei juridice, precum și prețurile practicate.

NOTĂ : Toate prețurile și tarifele practicate potrivit prezentului raport începând cu anul 2019 includ TVA, (conform Legii nr.227/2015, aflată în vigoare cu modificările și completările ulterioare).

DIRECTOR GENERAL,
Jr. Dragut Meluta

Director Operațiuni economic-financiare,
Ec. Constantin Silvia



Oficiul Juridic,
Jr. Ceafalau Oana

PRESEDINTE DE SEDINTA



Adoptat în ședința AGA
la data de 27.11.2018

**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre administratia pietelor si targurilor braila

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 16-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Servicii (%)
2018 - Octombrie	2017 - Octombrie	104,25	102,73

Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 16-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii**Perioada curenta Perioada de referinta IPC Servicii (%)****2018 - Octombrie 2017 - Octombrie 102,73****© 1998-2018 Institutul Național de Statistică**Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre administratia pietelor si targurilor braila

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 16-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii**Perioada curenta Perioada de referinta TOTAL IPC (%)****2018 - Octombrie 2018 - Ianuarie 102,43**Proiect finanțat de
Uniunea Europeană**© 1998-2018 Institutul Național de Statistică**

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

Brăila, str. Nedelcu nr. 3, et. 1, birou
email: office@androniu.ro
Mobil: 0730.633.870

ANEXA NR. 2

la HCLM nr. 713 / 20.12.2018

REPORT DE EVALUARE

05.12.2018/05.12.2018

Solicitant S.C. ADMINISTRATIA PIETELOR ȘI
TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Destinatar S.C. ADMINISTRATIA PIETELOR ȘI
TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

Atelier, situat în Brăila, Sos.
Focșani nr. 115, jud. Brăila.

Data evaluării -05.12.2018

Data raportului 05.12.2018



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din România).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.



Cuprins

Declarație de conformitate.....	2
1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII	5
2. CONSIDERATII GENERALE.....	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare	6
2.3. Beneficiar.....	6
2.4. Data estimării valorii.....	6
2.5. Inspecția proprietății.....	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate	8
2.8. Declararea conformității cu SEV	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate	9
2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	11
3. PREZENTAREA DATELOR	12
3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse)	12
3.2. Identificarea activelor	12
3.3. Descrierea zonei de amplasare	13
3.4. Descrierea amplasamentului.....	14
3.5. Descrierea construcției.....	14
3.6. Studiul pieței.....	14
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	19
4.1. Cea mai bună utilizare	19
4.2. Valoarea terenului	20
4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile	21
4.4. Estimarea chiriei.....	23
4.5. Calificarea evaluatorilor.....	24



4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	25
5. CONCLUZII	26
5.1. Alegerea valorii finale	26
6. ANEXE	27
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	27
6.2. Calculele evaluării	30
6.3. Acte evaluării	40
6.4. Informații de piață	47
6.5. Amplasament	51
6.6. Foto	52



Prezentul raport estimează valoarea chiriei minime pentru atelier, situat în
Brăila, Sos. Focșani nr. 115, jud. Brăila, aflat în domeniului public al Mun. Brăila.

Data evaluării: -05.12.2018

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,6519 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin venit):

Total:	547100 lei echivalent a 117600 euro
Teren:	479000 lei echivalent a 103000 euro
Constructii:	99100 lei echivalent a 21300 euro

Valoarea chiriiilor minime estimate:

Valoarea estimată a chirie minime anuale este de:

31755 lei echivalent a 6826 euro

Valoarea estimată a chirie minime lunare este de:

2646,3 lei echivalent a 568,9 euro

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **atelier, situat în Brăila, Sos. Focsani nr. 115, jud. Brăila, aflat în domeniului public al Mun. Brăila.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea închirierii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este închirierea.

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

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

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

2.3. Beneficiar

S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA, cu sediul în Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este -05.12.2018.

Data elaborării raportului este 05.12.2018.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a făcut în data de -05.12.2018

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Ipoteze:

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;

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în



mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Condiții 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.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

Deoarece scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea închirierii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.



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 **SEV 100 – Cadrul general**.

2.8. Declaraarea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- 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)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)



➤ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)

o Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:

- GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
- GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
- GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - 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.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **domeniului public al Mun. Brăila**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosinta – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de rapoart de evaluare



moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Evidențe contabile;**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare 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 de evaluare 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 de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

dispoziții legale în materie.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea activelor

Imobilul Atelier, situat în Brăila, Sos. Focsani nr. 115, jud. Brăila, aflat în domeniului public al Mun. Brăila.

Zona este periferică.

Se compune din:

- teren cu suprafața de 1.878 mp;
- construcții

Inspecția s-a făcut în data de -05.12.2018.



Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **periferică**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Șos Focșani;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale și comerciale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu) și superior
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **perifeircă** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.



3.4. Descrierea amplasamentului

Proprietatea se află în zona centrală a mun. Brăila, cu ieșire la Șos Focșani și str. Mureșului.

Amplasamentul este plan, formă poligonală.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: asfaltat.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canal, gaz metan.



3.5. Descrierea construcției

Descrierea este făcută în Anexa A.

3.6. 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.

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 practice 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

Economia românească a înregistrat valori pozitive în trimestrul I al anului 2017, raportând o creștere de 5,6% a PIB-ului, cea mai mare dintre țările UE. Evoluția a fost determinată de serviciile de producție și IT, în timp ce vânzările cu amănuntul au fost temperate la o creștere de 7,3%, după o creștere de 13,5% în 2016.

Rata șomajului a scăzut la 5,3%, deoarece numărul total al angajaților a ajuns la 4,85 milioane la mijlocul anului 2017, față de 4,1 milioane la începutul anului 2011.

Indicatori Macroeconomici

	H1 2017 (y/y)	Directional outlook
GDP Growth rate (%)	5.6*	→
GDP per capita (€)	6,500	↗
Gov. debt as a % of GDP	37.1*	↘
Budget deficit (%)	0.77	↗
Monetary policy rate (%)	1.75	→
CPI (%)	0.9	↗
Construction works y/y (%)	-8.9	→
Retail sales y/y (%)	7.3	→
Unemployment rate (%)	5.3	↓
Average exchange rate (1 € to RON)	4.55	↗

Source: BNR, INSEE, Eurostat

*Q1 2017

În prima jumătate a anului 2007, volumul total investit în proprietăți comerciale în România a atins 530 milioane euro, comparativ cu 370 milioane euro



în cursul anului H1 2016 (creștere de 43%). Bucureștiul a atras 125 milioane de euro, ceea ce reprezintă doar 24% din valoarea totală a investiției.

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere al valorii a fost încheiată de grupul sud-african Atterbury, care a achiziționat o participație de 50% din centrele comerciale Iulius Mall din Iași, Suceava, Cluj-Napoca și Timișoara, Iulius Business Center Cluj, United Business Center Cluj și United BC II în Timișoara.

Dimensiunea totală a portofoliului tranzacționat (ponderat cu 50% din capital) depășește 100.000 de metri pătrați de spații comerciale și 18.000 de metri pătrați de birouri. Aceasta a fost prima achiziție făcută în România de Atterbury, al patrulea investitor imobiliar sud-african cu prezență locală (de-a lungul NEPI Rockastle, Growthpoint - acționar majoritar al Globalworth și Prime Kapital - MAS).

Globalworth și grupul belgian Mitiska-REIM au fost, de asemenea, printre investitorii cei mai activi, cu câte două tranzacții. Globalworth a achiziționat Centrul Logistic Dacia și Green Court C pentru 80 milioane de euro, în timp ce Mitiska a consolidat poziția locală prin achiziționarea restului de 50% din portofoliul Intercora (8 parcuri de vânzare cu amănuntul cu aproximativ 30.000 de metri pătrați GLA) Property Development portofoliu (11 parcuri de retail cu un GLA total de 55.000 mp).

Cel mai activ segment a fost sectorul de retail. Valoarea estimată a tranzacțiilor cu proprietăți cu amănuntul a fost de aprox. 350 milioane EUR, reprezentând 66% din valoarea totală a investiției. Sectorul de birouri a înregistrat tranzacții în valoare de 123 milioane EUR, reprezentând 23% din volumul total, restul de 11% fiind acoperite de logistică.

Piața imobiliară este totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este determinat, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Prețurile locuințelor sunt în creștere de la an la an, ceea ce arată că piața imobiliară a revenit din criza economică, potrivit consultanților imobiliari. Indicii calculați de aceștia atestă ceea ce am simțit fiecare dintre noi pe piață, și anume prețurile locuințelor. Indicele proprietății rezidențiale a înregistrat creșteri atât pe parcursul anului, cu 8,3%, cât și pe cele trimestriale de 1,0% în al doilea trimestru al anului 2017. Schimbarea pozitivă anuală a indicelui național este amplificată de o creștere a prețurilor pe an cu 1,5% ultimii cinci ani, dar și prin creșterea tendințelor ascendente la nivel regional, care evidențiază revenirea pieței.

Sursa: Oxford Economics.



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **industrial**.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (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**.
- **tendențe :** 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 **150 – 250 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirie de piață **2-4 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **1,5-3 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În Conceptele 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.

CMBU: industrial



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.

4.2. Valoarea terenului

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.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 1**).



4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile

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 activelor evaluate. 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 metoda costurilor segregate.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:



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 înlocuire pentru clădire comercială independentă cu destinația de restaurant (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 normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive 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 viața consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normală 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**).

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 metoda actualizării venitului generat de proprietate.

Această metodă se bazează pe actualizarea tuturor beneficiilor economice proiectate (fluxuri de lichidități) ale proprietății agricole în totalitate, utilizând o rată de actualizare se reprezintă costul capitalului pentru acea investiție.

Valoarea proprietății calculată prin metoda CFNact.

$$V_0 = \sum_{p=1}^{p=n} \frac{CFNI}{(1+k)^p} + \frac{V_{termin_n}}{(1+k)^n}$$

V_0 = valoarea de piață;

p = numărul de ani ai perioadei de previziune explicită;

CFNI = cash-flow net disponibil pentru investitori (la dispoziția firmei);

V_{termin} = valoarea terminală la finele anului n ;

k = rata de actualizare

Rata de actualizare se determină pe baza relației:

$k = c + g$, unde c este rata de capitalizare iar g este creșterea economică.

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

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

4.4. 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 minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:



Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2017- 2018

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea chiriei minime 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 recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

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 chiriei anuale utilizăm formula:

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

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 4.

4.5. Calificarea evaluatorilor

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, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România din anul 2003.



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.

4.6. 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.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

556.200 lei echivalent a 119.600 euro

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

547100 lei echivalent a 117600 euro

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață mai accentuat.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **Atelier, situat în Brăila, Sos. Focsani nr. 115, jud. Brăila, aflat în domeniului public al Mun. Brăila**, este de:

Total:	547100 lei echivalent a 117600 euro
---------------	--

Teren:	479000 lei echivalent a 103000 euro
---------------	--

Construcții:	99100 lei echivalent a 21300 euro
---------------------	--

Valoarea estimată a chirie minime anuale este de:

31755 lei echivalent a 6826 euro

Valoarea estimată a chirie minime lunare este de:

2646,3 lei echivalent a 568,9 euro

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data: -05.12.2018

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

