

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 110

din 21.03.2019

Privind: Aprobarea valorii de impozitare a construcției C1 situată în Brăila, str. Ancorei nr.16, NCP 72439, conform prevederilor art. 460 alin. (5) lit. f) și alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresele nr. 669/20.02.2019 și nr. 761/01.03.2019 ale R.A. „Administrația Zonei Libere” Brăila, înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 5563/20.02.2019 și nr. 6750/04.03.2019;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr.1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 460 alin. (5) lit. f) și alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă valoarea de impozitare a construcției C1, situată în Brăila, str. Ancorei nr.16, NCP 72439, în cuantum de 94.489,00 lei, stabilită în baza raportului de evaluare prevăzut în anexa parte integrantă din prezenta hotărâre, conform prevederilor art. 460 alin. (5) lit. f) și alin. (6) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CIOCAN DOINIȚA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

LA HCLM ^{ANEXA} NR. 110/21.03.2019

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila

email: office@acos.ro

Mob: 0722.635.370

RAP. NR. 1902146

RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

Estimarea valorii impozabile a cladirilor deținute de către RA ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE BRAILA la 31.12.2018

Contribuabil **RA ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE BRAILA**

Utilizator desemnat / UAT **Braila**

Judet **Braila**

Evaluator **ANDRONIU IULIAN COSMIN**

Data Raportului **14.02.2019**

Recipisa BIF **BIF_10186_20190214_235894616**

Rezultatele evaluării

Ref.	Denumire	Categorie de utilizare R/ N/M	Localitate	Adresa	Numar cadastral distinct Da/ Nu	Valoare impozabila	
						R lei	N Lei
1	C1-Sala sport	N	Braila	Str. Ancorei nr. 16, jud. Braila	DA	0	94.489
2	C23-Cladire pavilion expozitional	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila	DA	0	2.599.797
3	C24-Cladire sediu administrativ	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila	DA	0	2.662.150
4	C25-Cabina poarta	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila	DA	0	81.780
5	Cladire PT	N	Braila	str. Fata Portului nr. 7, jud. Braila	DA	0	81.230
							5.519.446

Semnatura

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Androniu Iulian-Cosmin



Stampila

Rezultatele evaluării

Nota: Coloana 6 se va completa doar in cazul in care utilizarea cladirii este Mixta (celula din coloana 3 este completata cu "M")

Legenda - Variante completare coloana 6 - "Numar cadastral distinct":

DA - Se va completa valoarea impozabila estimata conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Titlul IX, Capitolul 2, Sectiunea a 5-a, art. 44, **pe baza suprafetei aferente fiecarui numar cadastral distinct.**

NU - Se va completa valoarea impozabila estimata conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Titlul IX, Capitolul 2, Sectiunea a 5-a, art. 46, **pe baza suprafetei integrate a cladirii, in ipoteza utilizarii nerezidentiale.**

Observatie: In cazul unei cladiri cu utilizare mixta, in coloana 8 - "Valoare impozabila - N" se va completa intotdeauna valoarea integrala a cladirii in ipoteza utilizarii nerezidentiale, cu exceptia situatiei in care suprafata nerezidentiale si cea rezidentiale rezulta separat din documentatii aferente unor numere cadastrale distincte. In situatia din urma, in cazul cladirilor mixte apartinand persoanelor juridice, se va completa valoarea impozabila a suprafetei cu utilizare rezidentiale, suprafata identificata cu numar cadastral distinct, in coloana 7 - "Valoare impozabila - R" si valoarea impozabila a suprafetei cu utilizare nerezidentiale, suprafata identificata cu numar cadastral distinct, in coloana 8 - "Valoare impozabila - N". In cazul cladirilor mixte apartinand persoanelor fizice, se va completa doar valoarea impozabila a suprafetei cu utilizare nerezidentiale, suprafata identificata cu numar cadastral distinct, in coloana 8 - "Valoare impozabila - N".

I. Sinteza

Client/ Contribuabil		RA ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE BRAILA
Data evaluarii		31.12.2018
Data inspectiei		14.02.2019
Data intocmirii		14.02.2019

Lista actelor prezentate		Acte prezentate
Ref.	Denumire	
1	C1-Sala sport	CF 72439
2	C23-Cladire pavilion expozitional	Certificat 42348/09,11,2018
3	C24-Cladire sediu administrativ	Certificat 42348/09,11,2018
4	C25-Cabina poarta	Certificat 42348/09,11,2018
5	Cladire PT	Certificat 27099/16.07.2018

I. Sinteza

Abordari in evaluare		Abordarea prin cost	Metoda Costului de Inlocuire	
		Abordarea prin piata	Metoda Comparatiei	nu se aplica
		Abordarea prin venit	Metoda Capitalizarii Directe	nu se aplica

Ref.	Denumire	Categorie de utilizare	Localitate	Adresa	Valoare impozabila	
					R Lei	N Lei
1	C1-Sala sport	N	Braila	Str. Ancorei nr. 16, jud. Braila	0	94.489
2	C23-Cladire pavilion expozitional	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila	0	2.599.797
3	C24-Cladire sediu administrativ	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila	0	2.662.150
4	C25-Cabina poarta	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila	0	81.780
5	Cladire PT	N	Braila	str. Fata Portului nr. 7, jud. Braila	0	81.230
						5.519.446

Observatii / mentiuni	Nu este cazul
------------------------------	---------------

II. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului			
CUI	ANDRONIU IULIAN COSMIN 20422930	*	Adresa Aleea Parcului nr. 2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, Braila, jud. Braila
Reprezentant Evaluator/ Legitimatie ANEVAR	ANDRONIU IULIAN COSMIN / LEGITIMATIE 10186	*	Autorizatie/ Legitimatie ANEVAR 10186
Client			
Client/ Contribuabil	RA ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE BRAILA	*	Tip Persoana Juridica
CUI	6088916	*	Adresa Braila
Utilizator desemnat			
UAT	Braila	*	Judet Braila
Scopul evaluarii			
Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii valorii impozabile a cladirilor aflate in proprietatea acestuia si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii impozabile rezultate in urma aplicarii GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri" in scopul raportarii financiare, garantarii imprumutului, vanzarii sau oricarui alt scop cu exceptia impozitarii cladirii de catre Autoritatea Locala pe raza careia contribuabilul are obligatia legala a achitarii impozitului pe cladiri.			
Identificarea cladirilor supuse evaluarii			
Obiectul evaluarii pentru impozitare se refera exclusiv la cladirile/cladirile prezentate in Anexa 1 - "Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii pentru impozitare".			
Tipul valorii estimate			
Valoarea impozabila este un tip al valorii estimat in scopul impozitarii unei cladiri si reprezinta rezultatul evaluarii pentru impozitare realizata in baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR - GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri". Valoarea impozabila nu reprezinta valoarea de piata, valoarea justa, valoarea de investitie sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de Evaluare ANEVAR, Standardele Internationale de Raportare Financiara, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale, cu exceptia prevederilor specifice ale GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri".			
Data evaluarii		Curs de schimb RON/ EUR	Data raportului
31.12.2018		4,6639 *	14.02.2019 *
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare			
Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care delin din punct de vedere legal			
Declararea conformitatii cu SEV			
Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.			
Verificarea raportului de evaluare			
Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.			

II. Termenii de referință ai evaluării

Cuprins Sinteza evaluării Termenii de referință ai evaluării Prezentarea datelor Evaluarea pentru impozitare Concluzii Anexele raportului de evaluare (Fise cladiri, fotografii etc.)	Recipisa BIF BIF_10186_20190214_235894616
--	---

Semnatura

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Androniu Iulian-Cosmin

Stampila



III. Prezentarea datelor

Identificarea cladirilor

Cladirile evaluate sunt proprietatea

Cladirile se compun din

Ref	Denumire	Categorie de utilizare R/ N/M	Localitate	Adresa
1	C1-Sala sport	N	Braila	Str. Ancorei nr. 16, jud. Braila
2	C23-Cladire pavilion expozitional	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila
3	C24-Cladire sediu administrativ	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila
4	C25-Cabina poarta	N	Braila	Parcul Industrial P1, str. Vadul Ghecetului nr. 3, jud. Braila
5	Cladire PT	N	Braila	str. Fata Portului nr. 7, jud. Braila
Inspectia s-a efectuat in		14.02.2019	Observatii:	Nu este cazul

III. Prezentarea datelor

Descrierea zonei de amplasare									
Ref	Denumire	Adrese importante în apropiere	Caracterul edilitar al zonei	Utilitati edilitare	Caracterul edilitar al zonei				
			Rezidential/Comercial/Mixt/Industrial	Retea	Electricitat	Apa	Canalizare	Gaz metan	Telefonie, cablu, internet
1	C1-Sala sport	str. Imparatul Traian	Rezidentiala	Urbana	DA	DA	DA	DA	DA
2	C23-Cladire pavilion expozitional	E87	Industriala	Urbana	DA	DA	DA	DA	DA
3	C24-Cladire sediu administrativ	E87	Industriala	Urbana	DA	DA	DA	DA	DA
4	C25-Cabina poarta	E87	Industriala	Urbana	DA	DA	DA	DA	DA
5	Cladire PT	str. Fata Portului	Industriala	Urbana	DA	DA	DA	DA	DA

III. Prezentarea datelor

Descrierea amplasamentului					Utilitati				
Ref	Forma	Tip drum acces	Tip teren		Electricitate	Apa	Canalizare	Gaz metan	Telefonie, cablu,
1	plana, poligonala	asfaltat	exclusiv	247,00 mp	DA	DA	DA	DA	DA
2	plana, poligonala	asfaltat	exclusiv	56.776,00 mp	DA	DA	DA	DA	DA
3	plana, poligonala	asfaltat	exclusiv	56.776,00 mp	DA	NU	NU	DA	DA
4	plana, poligonala	asfaltat	exclusiv	56.776,00 mp	DA	NU	NU	DA	DA
5	plana, poligonala	asfaltat	exclusiv	- mp	DA	NU	NU	DA	DA

III. Prezentarea datelor

Descrierea cladirilor

Descrierea detaliata este facuta in Anexa Cost

Ref.	Denumire	Categorie de utilizare	Suprafata	Tipul cladirii/structura	An PIF	Utilitati	Starea tehnica generala	Mediul de folosinta
1	C1-Sala sport	N	172,00	Zidarie portanta din caramida si inlocuitori	1970	Instalatie electrica	Satisfacatoare (\$)	Mediu normal
2	C23-Cladire pavilion expozitional	N	1.584,82	Cadre din beton	2015	In conservare	Satisfacatoare (\$)	Mediu normal
3	C24-Cladire sediu administrativ	N	1.622,83	Cadre din beton	2015	In conservare	Satisfacatoare (\$)	Mediu normal
4	C25-Cabina poarta	N	80,74	Cadre din beton	2015	In conservare	Satisfacatoare (\$)	Mediu normal
5	Cladire PT	N	111,00	Zidarie portanta din caramida si inlocuitori	2000	Fara instalatie	Satisfacatoare (\$)	Mediu normal

IV. Evaluarea

Abordarea prin cost

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

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. Evaluarea

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

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

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

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

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) se determină astfel:

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

unde:

D_1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_1 ;

D_2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_2 .

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

IV. Evaluarea

Abordarea prin venit

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

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

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

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

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

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

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

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

Din studiile de piață efectuate precedent și din studierea valorilor de piață estimate pentru imobile similare rezulta ca valoarea clădirii estimată prin metodele prin piață și venit este mai mică decât valoarea obținută prin abordarea prin costuri. De aceea se aplică prevederea din GME 500 și se diminuează cu 10% valoarea obținută prin cost.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

IV. Evaluarea

Ref	Denumire	Utilizare	Aria pieței	Zona	Cotații preturi terenuri	Cotații chirii	Grad de ocupare	Rata capitalizare
1	C1-Sala sport	Comerciala	Urbana	Rezidentiala	120-180 euro/mp	2- 4 euro/mp	15%	12,00%
2	C23-Cladire pavilion expozitional	Comerciala	Urbana	Industriala	10-30 euro/mp	2- 4 euro/mp	15%	12,00%
3	C24-Cladire sediu administrativ	Comerciala	Urbana	Industriala	10-30 euro/mp	2- 4 euro/mp	15%	12,00%
4	C25-Cabina poarta	Comerciala	Urbana	Industriala	10-30 euro/mp	2- 4 euro/mp	15%	12,00%
5	Cladire PT	Comerciala	Urbana	Industriala	80-120 euro/mp	2- 4 euro/mp	15%	12,00%

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

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

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

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

Evaluarea terenului

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

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

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

Ref	Denumire	Tip teren	Evaluare
1	C1-Sala sport	exclusiv	Nu se evalueaza
2	C23-Cladire pavilion expozitional	exclusiv	Nu se evalueaza
3	C24-Cladire sediu administrativ	exclusiv	Nu se evalueaza
4	C25-Cabina poarta	exclusiv	Nu se evalueaza
5	Cladire PT	exclusiv	Nu se evalueaza

V. Concluzii

Client/ Contribuabil

RA ADMINISTRATIA ZONEI LIBERE BRAILA

Data evaluării

31.12.2018

Alocarea valorii

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

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

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

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

Reconcilierea valorii finale:

Rezultatul evaluării va fi selectat astfel:

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

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

V. Concluzii

Ref.	Denumire	Valorile obtinute						Valoare impozabila	
		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit			EUR	lei
		EUR	lei	Adecvata	EUR	lei	Adecvata		
1	C1-Sala sport	22.511	104.988	Da	0	0	Nu se aplica	20.260	94.489
2	C23-Cladire pavilion expozitional	619.366	2.888.663	Da	0	0	Nu se aplica	557.430	2.599.797
3	C24-Cladire sediu administrativ	634.221	2.957.944	Da	0	0	Nu se aplica	570.799	2.662.150
4	C25-Cabina poarta	19.483	90.867	Da	0	0	Nu se aplica	17.535	81.780
5	Cladire PT	19.352	90.256	Da	0	0	Nu se aplica	17.417	81.230
		6.132.718						5.519.446	

Observatii / mentiuni

Nu s-a aplicat alta metoda nefiind necesare conform GEV500

Semnatura

Stampila

Expert Evaluator

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

ec. Androniu Iulian-Cosmin

