

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 277

din 30.05.2022

Privind: Aprobarea schimbării destinației bunului proprietate publică a Municipiului Brăila, denumit generic „**Centrală Termică CT6**”, situat în Municipiul Brăila, Cartier Viziru I, NCP 97600, transmiterea acestuia către societatea Administrația Piețelor și Târgurilor Brăila S.A., completarea Contractului de concesiune prin gestiune directă a serviciului de utilitate publică de administrare a piețelor, târgurilor oboarelor și Grădinii Zoologice din Municipiului Brăila nr.28620/27.10.2020, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 471/17.09.2020, precum și acordarea servituți de trecere în favoarea Societății de Distribuție Energie Electrică România și Companiei de Utilități Publice „Dunărea” Brăila S.A., care dețin bunuri proprii în locația respectivă.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa doamnei consilier local municipal Neacșu Cornelia, membru în Adunarea Generală a Acționarilor la societatea Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila;

Văzând adresele societății Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila nr. 1092/22.02.2022 și nr. 2174/18.04.2022, înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6036/24.02.2022 și nr. 12173/18.04.2022, adresa Societății de Distribuție Energie Electrică România nr. 179850/12.08.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 23764/12.08.2021, precum și adresa Companiei de Utilități Publice „Dunărea” Brăila S.A. nr. S3967/26.08.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 25449/30.08.2021 ;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1,2 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 621, art. 871-873 Cod Civil, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Contractului de concesiune prin gestiune directă a serviciului de utilitate publică de administrare a piețelor, târgurilor oboarelor și Grădinii Zoologice din Municipiului Brăila nr.28620/27.10.2020, H.C.L.M. Brăila nr. 471/17.09.2020, H.C.L.M. Brăila nr.558/30.09.2021, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 60/11.02.2022;

În baza art. 286 alin.(1) și (4), art. 302 -309, art. 325 -326, art. 590 -594 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. a), art. 108 lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă schimbarea destinației bunului proprietate publică a Municipiului Brăila, denumit generic „**Centrală Termică CT6**”, din „construcție edilitară – punct termic” în «construcție destinată activității administrative», pentru imobilul situat în Municipiul Brăila, Cartier Viziru I, NCP 97600, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr. 325/2011, la **cap. D – „Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente”, poziția nr. 121**, având datele de identificare în **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă transmiterea bunului public „**Centrală Termică CT6**”, Viziru I, NCP 97600 –C1, în suprafață de 139,00 mp indiviz din suprafață construită de 427,00 mp și a terenului aferent în suprafață de 155,00 mp, indiviz din suprafață de teren de 427,00 mp, către societatea Administrația Piețelor și Târgurilor Brăila S.A, până la expirarea termenului prevăzut în Contractul de concesiune prin gestiune directă a serviciului de utilitate publică de administrare a piețelor, târgurilor oboarelor și Grădinii Zoologice din Municipiului Brăila nr.28620/27.10.2020, aprobat prin H.C.LM. Brăila nr. 471/17.09.2020, respectiv până la data de 27.10.2030, prin perfectarea unui act adițional la contract.

(2) Transmiterea bunului se va realiza pe bază de protocol de predare – primire, încheiat între reprezentanți desemnați ai Primarului Municipiului Brăila și reprezentanții societății Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila.

(3) Anexa nr.3 la contractul de concesiune se completează cu bunul prevăzut la alin.(1).

Art.3 (1) Se aprobă valoarea redevenței în sumă de 1.173,00 lei/an, respectiv 97,70 lei/lună, ce va fi plătită de Societatea Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila, pentru bunul ce face obiectul prezentei hotărâri, conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se majorează cuantumul redevenței aprobată prin H.C.L.M. Brăila nr. 60/11.02.0222 , cu suma prevăzută la alin. (1).

Art.4 Se aprobă instituirea dreptului de servitute de trecere în favoarea Societății de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brăila și acceptul ca societatea să exercite acest drept cu titlu gratuit pe toată perioada existenței echipamentelor postului de transformare amplasat în imobilul denumit „**Centrală Termică CT6**”, Viziru I.

Art.5 Se aprobă instituirea dreptului de servitute de trecere în favoarea Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila S.A. și acceptul ca societatea să exercite acest drept cu titlu gratuit pe toată perioada existenței stației de hidrofor amplasată în imobilul denumit „**Centrală Termică CT6**”, Viziru I.

Art.6. Se aprobă perfectarea actului adițional la Contractul de concesiune prin gestiune directă a serviciului de utilitate publică de administrare a piețelor, târgurilor oboarelor și Grădinii Zoologice din Municipiului Brăila nr.28620/27.10.2020, prevăzut la art.2 alin.(1), cu toate prevederile din prezenta hotărâre, de către societatea Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila.

Art.7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Tehnică, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și de Administrația Piețelor și Târgurilor S.A. Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRICĂ – COSTEL POPA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,


ION DRĂGAN

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Cap. D - Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
121	1.6.5	Centrală termică	Cartier Viziru I – CT 6 C1-construcție Vecinătăți: Nord- NCP 18473 Est – NCP 18473 Sud – NCP 87865, proprietate publică Vest – proprietate publică Suprafață construită 139,00 mp indiviz din suprafața construită 427,00 mp Suprafață teren 155,00 mp indiviz din suprafața de teren 427,00 mp NCP 97600	1971 2021 2021	95.800,00 110.000,00	C.F. 97600 HCLM 107/2001 HCLM 325/2011 H.C.L.M 107/2002 H.C.L.M. 403/2020 HCLM 558/2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





ANDRONIU
CONSULTING

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

ANEXA NR. 2

LA HCLM NR. 277/30.05.2022

Brăila, str. Neagra nr. 5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

✓
[Signature]

SC ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR SA		
INTRARE/IESIRE Nr. 1580		
20 22	luna 03	ziua 22

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2203215/21.03.2022

Solicitant: S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI
TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Destinatar: S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI
TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

Imobil situat în Brăila, Cartier Viziru I
CT6, CF 97600, jud. Brăila
aflate în domeniul public al
Municipiului Brăila

Data evaluării: 17.03.2022

Data raportului: 21.03.2022

Adoptat în ședința AGA
la data de [Signature]

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute 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 intelegere 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 tranzactiei.

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 Autorizati din Romania).

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

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapetele parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>22</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>22</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>24</i>
4.3. <i>Metodele de evaluare bunuri imobile.....</i>	<i>24</i>
4.4. <i>Estimarea redevenței.....</i>	<i>26</i>

4.5. Calificarea evaluatorilor.....	28
4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	28
5. CONCLUZII.....	29
5.1. Alegerea valorii finale.....	29
6. ANEXE.....	30
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	30
6.2. Calculele evaluării.....	33
6.3. Informații de piață.....	38
6.4. Acte evaluării.....	43
6.5. Amplasament.....	48
6.6. Foto.....	49

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea chiriei pentru construcția situată în Brăila, Cartier Viziru I, CT6, CF 97600, jud. Brăila, aflate în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.

Destinatarul lucrării: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.

Data evaluării: 17.03.2022

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9447LEI/ EURO.

Valoarea redevenței este:

Redeventa:		
Anuală:		
	238,00 €	1.173,00 lei
Teren		
	104,00 €	515,00 lei
Construcție		
	134,00 €	658,00 lei
Lunară		
	19,90 €	97,70 lei
Teren		
	8,70 €	42,90 lei
Construcție		
	11,20 €	54,80 lei

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă 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



Adoptat în sedința nr. 06.04.2022
din data de 17.03.2022

2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie Brăila, Cartier Viziru I, CT6, CF 97600, jud. Brăila și teren cu suprafața de 1.065 mp, jud. Brăila, aflate în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.

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

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

Utilizatorul evaluării este clientul, S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR 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 PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA, cu sediul în Brăila, jud. 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 17.03.2022.

Data elaborării raportului este 21.03.2022.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii s-a facut in data de 17.03.2022

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 si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt urmatoarele:

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;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale utilajelor evaluate, se acceptă declarațiile proprietarului cu privire la starea de funcționare, la caracteristicile, la marca, la tipului și la dotările utilajelor prezentate. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru inexactitatea declarațiilor;

Se presupune că starea tehnică în care se află bunurile mobile evaluate este cea descrisă în raport și descrisă de proprietar.

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.

Conditii 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 așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii, 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 **IVS - Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2022, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 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 2022, 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 - Masini, echipamente si instalatii (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 Municipiului 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,
- Folosința - 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 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:

➤ **Extras CF 97600 nr. cerere 12939/18.02.2022;**

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.

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 se află în intravilanul Brăila, Cartier Viziru I, CT6, CF 97600, jud. Brăila, proprietatea S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Zona este periferică.

Imobilul se compune din:

- Teren intravilan curți construcții cu suprafața de 155 mp real măsurat (147 mp în acte);
- Construcții CT-Centrala termică cu suprafața construită de 139 mp;

Inspecția s-a făcut în data de 17.03.2022.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferică a Municipiului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - Calea Călărașilor;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- 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)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de **155 mp.**

Pe teren există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces la alee

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

C1 - Centrala termică- are structura de rezistență din cadre din beton, pereți din zidărie din cărămidă, fundație din beton, acoperiș din beton armat învelit cu hidroizolație.

Suprafața de 139mp.

Regimul de înălțime este de P.

Finisajele sunt simple-deteriorate.

Utilități: instalație electrică -deterioarată

Starea tehnică satisfacătoare. Vechime cca 50 ani.

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 inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

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

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

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

Previziunile economice de primăvară pentru România: creștere PIB cu 5.1% în 2021, 4.9% în 2022

Potrivit previziunilor economice din primăvara anului 2021, economia UE va crește cu 4,2 % în 2021 și cu 4,4 % în 2022. Se preconizează că economia zonei euro va crește cu 4,3 % anul acesta și cu 4,4 % anul viitor. În ceea ce privește România, PIB-ul va crește cu 5,1% în 2021, respectiv cu 4.9% în 2022. În privința inflației, în cazul României, în 2021 se va înregistra o ușoară creștere la 2,9%, fiind urmată de o scădere la 2,7% în 2022.

Aceasta reprezintă o îmbunătățire semnificativă a perspectivelor de creștere în comparație cu previziunile economice din iarna anului 2021 pe care Comisia le-a prezentat în februarie. Ratele de creștere vor continua să varieze la nivelul UE, însă economiile tuturor statelor membre ar trebui să revină la nivelurile de dinainte de criză până la sfârșitul anului 2022.

România	PREVIZIUNILE ECONOMICE EUROPENE		
	PRIMĂVARA 2021		
	2020	2021	2022
Creșterea PIB (% de la un an la altul)	-3.9	5.1	4.9
Inflația (% de la un an la altul)	2.3	2.9	2.7
Rata somajului (%)	5	5.2	4.8
Deficit bugetar (% din PIB)	-9.2	-8	-7.1
Datoria publică brută (% din PIB)	47.3	49.7	52.7
Balanța contului curent (% din PIB)	-5	-4.9	-4.6

Direcția Generală Afaceri Economice și Financiare

Comisia Europeană

Creșterea economică se reia pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar măsurile de limitare a răspândirii bolii se relaxează

Pandemia de corona virus reprezintă un șoc de proporții istorice pentru economiile Europei. Economia UE s-a contractat cu 6,1 %, iar economia zonei euro cu 6,6 % în 2020. Deși, în general, întreprinderile și consumatorii s-au adaptat pentru a face față mai bine măsurilor de izolare, unele sectoare, cum ar fi turismul și serviciile prestate în persoană, continuă să sufere.

Redresarea economiei Europei, care a început vara trecută, a stagnat în al patrulea trimestru al anului 2020 și în primul trimestru al anului 2021, întrucât au fost introduse noi măsuri de sănătate publică pentru a limita creșterea numărului de cazuri de COVID-19. Se preconizează că economiile UE și ale zonei euro se vor redresa puternic pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar restricțiile sunt relaxate. Această creștere va fi determinată de consumul privat, de investiții și de creșterea cererii de exporturi ale UE din partea unei economii mondiale consolidate.

Se preconizează că investițiile publice, ca procent din PIB, vor atinge cel mai înalt nivel din ultimii zece ani în 2022. Acest lucru va fi susținut de Mecanismul de redresare și reziliență (RRF), instrumentul-cheie aflat în centrul NextGenerationEU.

Piețele forței de muncă se îmbunătățesc într-un ritm lent

Condițiile de pe piața forței de muncă se îmbunătățesc încet după impactul inițial al pandemiei. Ocuparea forței de muncă a crescut în a doua jumătate a anului 2020, iar ratele șomajului au scăzut față de nivelurile lor maxime în majoritatea statelor membre.

Schemele de sprijin public, inclusiv cele sprijinite de UE prin instrumentul SURE, au împiedicat creșterea dramatică a ratelor șomajului. Cu toate acestea, piețele forței de muncă vor avea nevoie de timp pentru a se redresa pe deplin, deoarece există posibilitatea ca programul de lucru să crească înainte ca întreprinderile să fie nevoite să angajeze mai mulți lucrători.

În UE, rata șomajului este estimată la 7,6 % în 2021 și la 7 % în 2022. În zona euro, rata șomajului este estimată la 8,4 % în 2021 și la 7,8 % în 2022. Aceste rate rămân mai ridicate decât nivelurile din perioada anterioară crizei.

Inflația

Inflația a crescut puternic la începutul acestui an, ca urmare a creșterii prețurilor la energie și a unei serii de factori temporari și tehnici, cum ar fi ajustarea anuală a ponderilor acordate bunurilor și serviciilor în coșul de consum utilizat pentru calcularea inflației. Inversarea unei reduceri a TVA-ului și introducerea unei taxe pe emisiile de carbon în Germania au avut, de asemenea, un efect semnificativ.

Inflația va varia semnificativ în cursul acestui an, deoarece prețurile estimate ale energiei și variațiile ratelor TVA generează fluctuații semnificative ale nivelului prețurilor în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

În UE, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,9 % în 2021 și la 1,5 % în 2022. În zona euro, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,7 % în 2021 și la 1,3 % în 2021.

Datoria publică va atinge un nivel maxim în 2021

Sprijinul public pentru gospodării și întreprinderi a jucat un rol vital în atenuarea impactului pandemiei asupra economiei, dar a condus la creșterea nivelului datoriei statelor membre.

Se preconizează că deficitul public general agregat va crește cu aproximativ jumătate de punct procentual până la 7,5 % din PIB în UE în acest an și cu aproximativ trei sferturi dintr-un punct procentual, ajungând la 8 % din PIB în zona euro. Se preconizează că toate statele membre, cu excepția Danemarcei și a Luxemburgului, vor înregistra un deficit de peste 3 % din PIB.

Cu toate acestea, până în 2022, se preconizează că deficitul bugetar agregat va ajunge la jumătate, până la puțin sub 4 %, atât în UE, cât și în zona euro. Se preconizează că numărul statelor membre cu un deficit de peste 3 % din PIB va scădea semnificativ.

În UE, se preconizează că ponderea datoriei publice în PIB va atinge un nivel maxim de 94 % în acest an, înainte de a scădea ușor la 93 % în 2022. Se preconizează că ponderea datoriei în PIB în zona euro va urma aceeași tendință, urmând să crească la 102 % în acest an și apoi să scadă ușor la 101 % în 2022.

Riscurile privind perspectivele rămân ridicate, dar în prezent sunt în general echilibrate

Riscurile asociate perspectivelor sunt ridicate și vor rămâne astfel atât timp cât spectrul pandemiei de COVID-19 afectează economia.

Evoluțiile situației epidemiologice, precum și eficiența și eficacitatea programelor de vaccinare s-ar putea dovedi a fi mai bune sau mai slabe decât se presupunea în scenariul central al acestei previziuni.

Această previziune poate subestima tendința gospodărilor de a cheltui sau dorința consumatorilor de a menține niveluri ridicate de economii de precauție.

Un alt factor îl constituie momentul retragerii măsurilor de sprijin, care, dacă este prematur, ar putea pune în pericol redresarea. Pe de altă parte, o retragere întârziată ar putea duce la crearea unor denaturări ale pieței și a unor bariere în calea ieșirii de pe piață a întreprinderilor ineficiente.

Impactul dificultăților financiare ale întreprinderilor asupra pieței forței de muncă s-ar putea dovedi mai grav decât se anticipase.

O creștere mai puternică la nivel mondial, în special în SUA, ar putea avea un impact mai bun asupra economiei europene decât se preconizase. Cu toate acestea, o creștere mai puternică în SUA ar putea impulsiona randamentele obligațiunilor suverane ale SUA, ceea ce ar putea provoca ajustări necontrolate pe piețele financiare, cu un impact grav îndeosebi asupra economiilor emergente cu datorii valutare ridicate.

Context

Previziunile economice din primăvara anului 2021 se bazează pe o serie de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 28 aprilie 2021. Pentru toate celelalte date integrate în previziuni, inclusiv ipotezele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 30 aprilie, inclusiv. Cu excepția cazului în care politicile sunt anunțate în mod credibil și sunt detaliate în mod corespunzător, proiecțiile pornesc de la ipoteza că nu se modifică nimic la nivel de politici.

În urma adoptării finale a Regulamentului privind Mecanismul de redresare și reziliență și a progreselor semnificative înregistrate în pregătirea planurilor de redresare și reziliență, previziunile din primăvară încorporează măsurile de reformă și de investiții prevăzute în proiectele de programe de redresare și reziliență pentru toate statele membre. Cu toate acestea, la data limită, anumite planuri erau încă în discuție în mai multe state membre. În astfel de cazuri, au fost utilizate ipotezele de lucru simplificate pentru înregistrarea tranzacțiilor legate de Mecanismul de redresare și reziliență, în special în ceea ce privește profilul de timp al cheltuielilor (presupus a fi liniar pe durata de viață a Mecanismului de redresare și reziliență) și structura acestora (presupusă a fi împărțită între investițiile publice și transferurile de capital).

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_ro_en.pdf

Studiu RE/MAX Europe - Impactul Covid-19 asupra pieței imobiliare

În România, specialiștii estimează o corecție medie la nivel național între 5 și 10% a prețului la apartamente, arată rezultatele unui studiu despre impactul Covid-19 în piața imobiliară, realizat de RE/MAX, la nivel european.

Printre cele mai importante concluzii se numără: corecții de preț pe segmentul vânzări, scăderi de preț pe închirieri, precum și o ușoară scădere a volumului tranzacțiilor.

Studiul a fost realizat pe un eșantion de 2.130 de agenți și brokeri de top, din 27 de regiuni din Europa, cu o participare aproximativ egală de femei și bărbați, majoritatea cu vârste cuprinse între 30 și 45 de ani. Jumătate dintre participanții la studiu au o experiență de minim trei ani în cadrul agențiilor RE/MAX.

La nivel european, pe segmentul vânzări, peste 50% dintre specialiștii estimează scăderi ale prețurilor între 5-10%. Excepție fac Franța, Finlanda, Olanda, Cehia și Turcia, care prezic o creștere între 2-5% a prețului la case. În România, la nivel național, specialiștii estimează o corecție medie între 5 și 10% a prețului pentru apartamente, cu variațiuni în funcție de piață/oraș.

Pe segmentul închirieri, respondenții prezic o scădere a prețurilor cuprinsă între 10 și 15%. Totodată, 70% dintre participanții la studiu indică scăderi între 10-20% ale prețurilor pentru proprietăți comerciale. Pe plan local, 28% dintre respondenți estimează scăderi atât în mediul rural, cât și în cel urban.

Peste 40% dintre respondenți estimează o stagnare sau o ușoară scădere a volumului de tranzacții imobiliare în România.

În ceea ce ține de volumul tranzacțiilor, specialiștii estimează o ușoară tendință de scădere la nivel european, cu excepția Franței, Poloniei, Bulgariei, unde circa 50% dintre participanți preconizează creșteri pe segmentul case. Pe plan local, peste 40% dintre participanți estimează o scădere a volumului de tranzacții imobiliare, pentru toate tipurile de proprietăți.

De asemenea, mai mult de 65% dintre participanții la studiu preconizează o scădere a volumului de tranzacții pe segmentul comercial, atât la nivel de vânzări, cât și de achiziții. Totodată, peste 40% consideră că va scădea numărul tranzacțiilor pe segmentul proprietăți pentru investiții.

Potrivit rezultatelor obținute, printre motivele principale care determină scăderea volumului de tranzacții se numără rata ridicată a șomajului și incertitudinea generală, respectiv nesiguranța financiară din partea cumpărătorilor.

Sursa: www.remax.ro

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **industrial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferică** de tip rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 75%.

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**.
- **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 **20 - 80 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 - 4 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau șutești 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.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Da	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Nu	Nu
Concluzie CMBU: Comercială				

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.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Da	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Nu	Nu
Concluzie CMBU: Comercială				

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. 6.2.1.).

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 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 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 viață 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. 6.2.2.).

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

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

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

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

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

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.

Nu se aplică pentru că nu s-au identificat comparabile asemănătoare.

4.4. Estimarea redevenței

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri

Raport de evaluare

suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

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

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

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 15 ani.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 6.2.3.**

4.5. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 10186.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2021 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

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

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:**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea redevenței estimată pentru proprietatea situată în Brăila, Cartier Viziru I, CT6, CF 97600, jud. Brăila, este de:

Redeventa:		
Anuală:		
Teren	238,00 €	1.173,00 lei
Construcție	104,00 €	515,00 lei
Lunară	134,00 €	658,00 lei
Teren	19,90 €	97,70 lei
Construcție	8,70 €	42,90 lei
	11,20 €	54,80 lei

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această taxă 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: 17.03.2022

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Adoptat în ședința AGA
06.04.2022
data de