

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 709
din 14.12.2023

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 93,00 mp, indiviz din suprafața de 193,00 mp, situat în Brăila, str. Griviței nr.470, NCP 99606, în favoarea
teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila

sub nr. 148771/29.09.2023;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 762/27.12.2022, anexa 1.156, poziția nr. 4;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) 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 constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 93,00 mp, indiviz din suprafața de 193,00 mp, situat în Brăila, str. Griviței nr.470, NCP 99606, în favoarea

, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acesteia.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **20,81 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiara dreptului de suprafață are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU JANTEA – CRICAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 109/14.12.2023

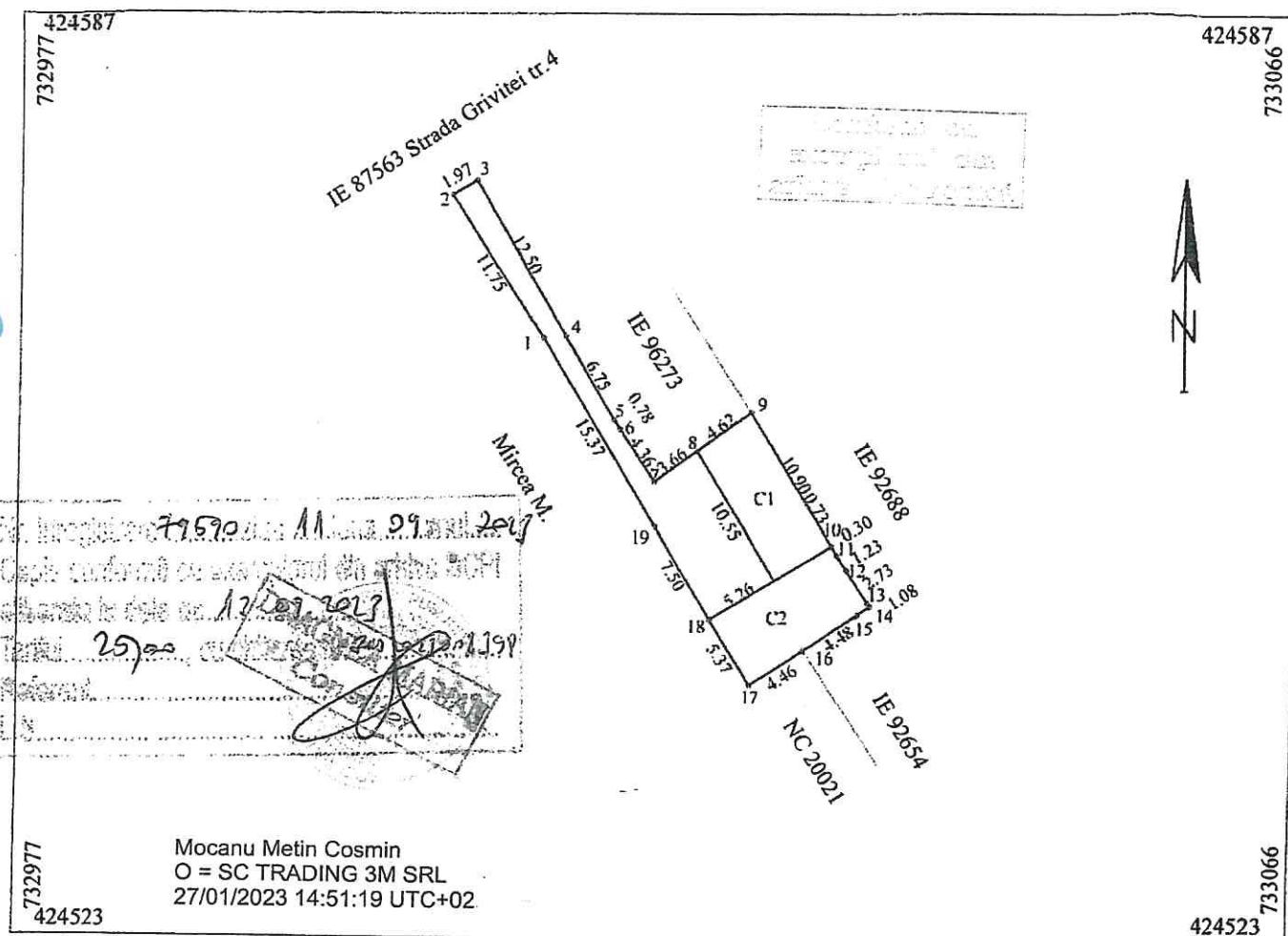
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

6016 din data 30-01-2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
99606	193	Municipiul Braila, Strada Grivitei nr 470

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	193	Imprejmuit cu gard tabla pct.9-13. constructii intre pct. 1-9,13-16,16-1 ;
	Total	193	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	49	Locuinta cu supr.desfasurata = 49 mp
C2	CL	52	Locuinta cu supr.desfasurata = 52 mp
	Total	101	
Suprafata totala masurata a imobilului = 193mp Suprafata din act = 193mp			
Executant: SC TRADING 3M SRL priming, Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2077 Autorizatia seria RO-B-E nr 0756 Confirm executarea masurarii terenului corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila (Data: Octombrie 2022)		Inspector Digitally signed by Carmen Vlas Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral 09:52:29 +02'00' Semnatura si parafa Data	
BG		Stampila BCPI	



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 70/14.12.2023

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2309271/27.09.2023

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: **MUNICIPIULUI BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, str. Griviței,
nr. 470, CF99606, (93 mp indiviz),
jud. Brăila

MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 25.09.2023

Data raportului 27.09.2023



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



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	26
5. CONCLUZII.....	27
5.1. Alegerea valorii finale.....	27
6. ANEXE.....	28
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	28
6.2. Calculele evaluării.....	31
6.3. Informații de piață.....	34
6.4. Actele evaluării	39
6.5. Amplasament.....	42
6.6. Foto	43



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din Brăila, str. Griviței, nr. 470, CF99606, (93 mp indiviz), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 25.09.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9479 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

41100 lei echivalent a 8280 euro (442 lei/mp echivalent a 89 euro/mp)

Suprafața este de 93 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

1935 lei echivalent a 390 euro (20,81 lei/mp echivalent a 4,19 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

161 lei echivalent a 33 euro (1,73 lei/mp echivalent a 0,35 euro/mp).

**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).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”:

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 **terenul din Brăila, str. Griviței, nr. 470, CF99606, (93 mp indiviz), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 25.09.2023.

Data elaborării raportului este 27.09.2023.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de **25.09.2023**

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.

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 prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, 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.



Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Declarația conformității cu SEV

In 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;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2022;**
- 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 2020, 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)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 - 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 faloasele 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 **Municipiului Brăila - domeniul privat**.

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 faloasele 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 nr. 99606 nr. cerere 76917/01.09.2023.**

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 (Etapale parcurse)

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

Etapale 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 oportună 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 imobilului

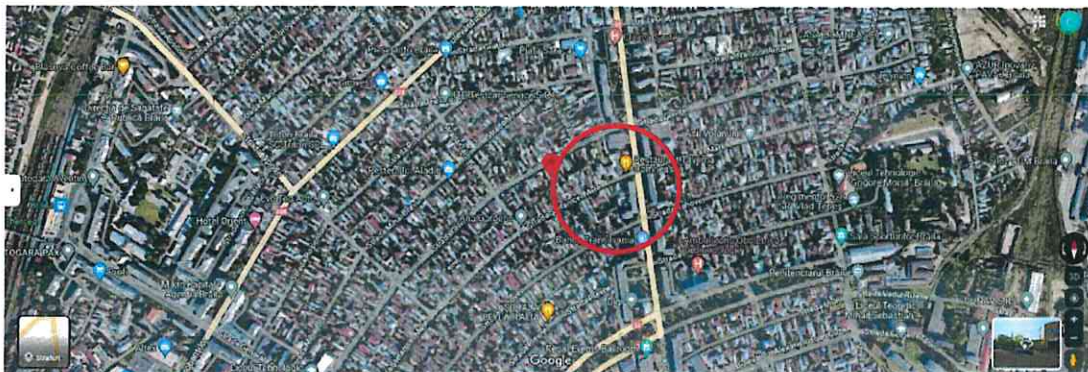
Imobilul se află Brăila, str. Griviței, nr. 470, CF99606, (93 mp indiviz), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **centrală**.

Teren cu suprafața de 93 mp în indiviziune din totalul de 193 mp..

Inspecția s-a făcut în data de **25.09.2023**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este central-mediană a oraşului Brăila.

Artere importante de circulaţie în apropiere:

- *Auto – str. Griviţei;*
- *Calitatea reţelelor de transport: asfalt.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Imobile rezidenţiale.*
- *În zonă se află*
 - *Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente*
 - *Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri*
 - *Unităţi de învăţământ (mediu)*
 - *Unităţi medicale*
 - *Instituţii de cult*
 - *Cu sedii de bănci*

Utilităţi edilitare

- *Reţea urbană de energie electrică*
- *Reţea urbană de apă*
- *Reţea urbană de gaze*
- *Reţea urbană de canalizare*
- *Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet*

Ambient civilizat.



Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 93 mp.

Amplasamentul delimitat prin documentația cadastrală atașată este ocupat de construcții, iar accesul se poate face din **str. Griviței**.

Are formă poligonală.

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canal, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.

3.5. Descrierea construcției

În documentația cadastrală sunt menționate construcțiile:

C1-Locuință (49 mp) și C2-Locuință (52 mp) proprietatea lui Rucsan Luminița-Mihaela.

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

Creșterea va continua, deși într-un ritm mai lent decât în 2022, din cauza inflației persistente, a condițiilor de finanțare stricte și a creșterii scăzute a partenerilor comerciali. Se preconizează că inflația de bază va atinge un vârf în 2023, iar inflația generală va rămâne peste ținta de inflație pe orizontul de prognoză. Se estimează că șomajul va

scădea doar marginal, menținând piața muncii relativ strânsă și creșterile salariale ridicate. Deficitul public general va scădea la 4,4% în 2024, din cauza creșterii puternice a veniturilor, ajutată de modificările codului fiscal și de PIB-ul nominal robust și de scăderea cheltuielilor curente ca pondere din PIB. Raportul datoriei/PIB este prognozat să ajungă la 46,1% în 2024.

Indicators	2022	2023	2024
GDP growth (% , yoy)	4,7	3,2	3,5
Inflation (% , yoy)	12,0	9,7	4,6
Unemployment (%)	5,6	5,4	5,1
General government balance (% of GDP)	-6,2	-4,7	-4,4
Gross public debt (% of GDP)	47,3	45,6	46,1
Current account balance (% of GDP)	-8,8	-7,6	-7,4

Reziliență de creștere în ciuda tendințelor generale

În 2022, creșterea a atins 4,7%, determinată de un consum privat puternic și de investiții robuste. Indicatorii de înaltă frecvență indică o economie destul de rezistentă în 2023-T1, cu sentimentul și cifra de afaceri din vânzările cu amănuntul în creștere, iar producția industrială dând semne de îmbunătățire. Așteptările de angajare au rămas la un nivel relativ ridicat.

În viitor, inflația ridicată, condițiile de finanțare stricte și creșterea mai redusă a partenerilor comerciali sunt toate pregătite să încetinească creșterea reală. În ciuda acestor vânturi în contra, creșterea consumului privat este de așteptat să rămână pozitivă pe fondul salariilor și pensiilor mai mari, precum și al prelungirii plafonului prețului energiei până în 2025. Schemele de sprijin guvernamentale și o piață a muncii rezistentă vor susține, de asemenea, activitatea economică.

Politica monetară urmează să rămână strictă, cu rata de politică monetară la 7%, afectând fluxul de credit către economie și investiții. Cu toate acestea, investițiile planificate în cadrul Planului de redresare și reziliență (RRP) și intrările de alte fonduri UE sunt stabilite să compenseze mai mult decât impactul condițiilor stricte de creditare. Se preconizează că investițiile vor sprijini puternic creșterea reală în 2023 și 2024.

Se estimează că exporturile nete nu vor contribui la creșterea PIB-ului. În ciuda scăderii prețurilor la energie și a îmbunătățirii termenilor de schimb, cererea internă puternică va menține balanța comercială negativă. Deficitul de cont curent este de așteptat să se mențină în jur de [8%] din PIB pe orizontul de prognoză, prezentând riscuri externe de sustenabilitate pe termen mediu.

În ansamblu, se estimează că PIB-ul real va crește cu 3,2% în 2023 și cu 3,5% în 2024. Riscurile la adresa prognozei sunt înclinate spre scădere, deoarece întârzierile în implementarea PRR ar putea reduce investițiile.

Șomajul lipicios și presiunile salariale

În ciuda creșterii solide a PIB-ului, perspectivele de ocupare a forței de muncă rămân modeste, deoarece o populație îmbătrânită și migrația în masă reprezintă un obstacol serios pentru crearea de locuri de muncă. Cu toate acestea, integrarea pe piața muncii a persoanelor care fug de războiul din Ucraina și vizele pentru lucrătorii din afara UE ar putea acționa ca factori de atenuare. Rata șomajului este de așteptat să scadă ușor, până la 5,4% în 2023 și 5,1% în 2024. Creșterile salariale au fost puternice, în special în sectorul privat, dar pentru economia totală rămân sub inflația totală a IPC. Piața forței de muncă îngustă, necesitatea de a compensa pierderile de putere de cumpărare și inflația ridicată ar trebui să contribuie la creșteri puternice ale salariilor în 2023 și 2024.

Inflația de bază să rămână ridicată

Inflația totală a IAPC a atins un vârf în noiembrie și apoi a scăzut la 12,2% în martie, datorită prețurilor mai scăzute la energie. Datorită schemei de plafonare a prețului energiei, nu se așteaptă aproape nicio modificare în această componentă, determinată în mare parte de mișcările prețurilor la combustibil și la distribuția energiei. Cu toate acestea, inflația de bază a continuat să crească pe fondul creșterilor în produsele alimentare procesate și serviciile. Se estimează că va rămâne peste inflația generală în acest an, după ce a atins un vârf în primul trimestru. În general, inflația medie IAPC va scădea la 9,7% în 2023 și la 4,6% în 2024, dar riscurile sunt înclinate în sus, deoarece presiunile de creștere a salariilor sunt mari.

Se estimează că deficitul public va scădea

Se estimează că deficitul guvernamental al României va scădea la 4,7% din PIB în 2023, de la 6,2% în 2022. Creșterea robustă a PIB-ului nominal și impozitele puternice legate de energie vor spori veniturile guvernamentale în 2023. Se estimează că cheltuielile curente vor crește mai puțin decât PIB-ul nominal, condus de moderarea salariilor publice. Investițiile publice ca pondere din PIB sunt de așteptat să crească, reflectând obiectivele bugetare interne ambițioase și intrări mari de fonduri UE. Plăți suplimentare către pensionari, modificarea codului fiscal, schema de compensare pentru a face față creșterii prețurilor la energie și o legislație anunțată în mod credibil pentru limitarea cheltuielilor guvernamentale în 2023 sunt toate luate în considerare în prognoză. Costul bugetar net

al măsurilor de sprijin energetic este proiectat în previziunile de primăvară a Comisiei pentru 2023 la 0,3% din PIB în 2023, comparativ cu 0,4% în 2022.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 4,4% din PIB în 2024, pe măsură ce cheltuielile curente scad ca pondere din PIB, ca urmare a întreruperii unor măsuri implementate în 2022/2023 în valoare de circa 0,3 puncte procentuale. PIB-ului și prin efectul stabilizatorilor automați, deoarece se așteaptă ca creșterea economică nominală să fie în continuare substanțială. Se estimează că creșterea cheltuielilor de capital va încetini din cauza efectului de bază creat de cantitatea reziduală mare din ciclul bugetar al UE 2014-2020, preconizată în 2023. În prezent, Comisia presupune o eliminare completă a măsurilor de sprijin energetic în 2024.

Se estimează că datoria publică va scădea la 45,6% din PIB în 2023, datorită reducerii deficitului și ajustării stoc-flux, înainte de a crește la 46,1% în 2024. Riscurile la adresa perspectivelor fiscale sunt înclinate spre scădere. Creșterea mai scăzută a PIB, viitorul ciclu electoral, posibile presiuni în creștere asupra salariilor publice în urma ratelor de creștere reale negative din 2021, indexarea pensiilor care în 2024 va încorpora inflația ridicată din 2022, ar putea duce la deficite bugetare mai mari.

Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en

Piața imobiliară din România

Piața imobiliară din România a avut un an foarte bun în 2022, toate segmentele s-au descurcat bine într-un context caracterizat de incertitudinile cauzate de inflația ridicată și costurile de finanțare și, de asemenea, de invazia rusă a Ucrainei. Volumul investițiilor în active imobiliare din România a atins 1.278 milioane de euro, un nivel istoric, corespunzând unei creșteri de 40% față de anul trecut. Cel mai activ segment a fost cel Office (62% cota de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Retail (25%), Industrial (5%) și Hospitality (4%). Mai mult, investitorii români au fost foarte activi, având o cotă de piață de 48% în volumul total, fiind totodată implicați în cea mai mare tranzacție a anului, ceea ce a presupus achiziționarea unui portofoliu major de birouri pentru aproape 400 de milioane de euro.

Lichiditatea pieței rămâne relativ puternică, iar 2023 poate înregistra și o serie de tranzacții de referință, deoarece presiunea asupra costurilor de finanțare ar trebui să scadă în S2, când ratele dobânzilor și inflația sunt de așteptat să fie pe o tendință descendentă. Deși România rămâne o piață mai mică decât Polonia, ea a redus semnificativ diferența dintre volumele totale de investiții în comparație cu Republica Cehă în 2022, depășind totodată și Ungaria pentru prima dată.

Scăderea inflației și creștere economică stabilă

Rata inflației a fost pe o tendință descendentă în T2, atingând un nivel anual de 10,7% la sfârșitul semestrului I 2023 în România și este se așteaptă să fie cu o singură cifră începând cu Q3. Rata de politică monetară nu a fost majorată de Banca Națională a României din ianuarie, rămânând la 7,00%, cu posibile schimbări în scădere la sfârșitul anului. Creșterea economică T1 și T2 are a fost solidă (3,8% și, respectiv, 3%), economia locală fiind una dintre cele mai bune – cele mai performante din Europa într-o perioadă foarte dificilă. context caracterizat de presiuni inflaționiste și, de asemenea, de numeroase probleme geopolitice. O creștere consistentă a PIB-ului de 2,6% este, de asemenea prognozat pentru 2024, un an cu 4 tururi de scrutin în România.

Activitate tranzacțională scăzută în S1 2023

Un volum de investiții imobiliare de doar 181 de milioane de euro a fost înregistrat în România în S1 2023, ceea ce corespunde unei scăderi de 43%, comparativ cu S1 2022. Creșterea costurilor de finanțare a făcut investitorii mai selectivi și a întârziat mai multe tranzacții în derulare.

Cel mai activ segment în S1 2023 a fost cel Industrial (37% cotă de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Sectoarele Office (32%), Retail (21%) și Hospitality (10%). Cele mai mari tranzacții au fost legate de vânzarea și leaseback-ul FM Logistic din portofoliul său românesc (98.000 mp GLA) către CTP pentru aproximativ 60 de milioane de euro. În ceea ce privește birourile, Vincit Union a achiziționat One Office Herăstrău pentru 21 de milioane de euro, în timp ce Yellow Tree a cumpărat Olympia Tower pentru aproximativ 15 milioane de euro, ambele active fiind situate în București. Cea mai relevantă tranzacție de vânzare cu amănuntul a implicat cedarea de către Iulius Group a 50% din parcurile de retail din Family Market, situat în Iași către W&E Assets pentru aproximativ 15 milioane de euro.

Randamentele continuă să se miște în sus în primul semestru

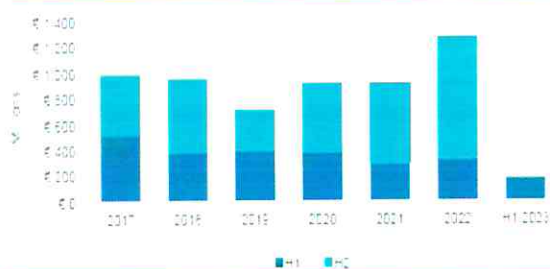
Randamentele prime au continuat să se deplaseze în sus pe toate segmentele, foarte în conformitate cu tendința înregistrată în întreaga ECE regiune, deoarece birourile și comerțul cu amănuntul au înregistrat fiecare o creștere de 25 bp, cu o creștere mai mică cu 10 bp pentru activele industriale și, respectiv, logistice.

Chiar dacă ratele ridicate ale dobânzilor continuă să exercite o presiune semnificativă asupra randamentelor de ieșire, România rămâne o piață atractivă, deoarece răspândirea între referințele locale și celelalte țări din ECE, cum ar fi Cehia,

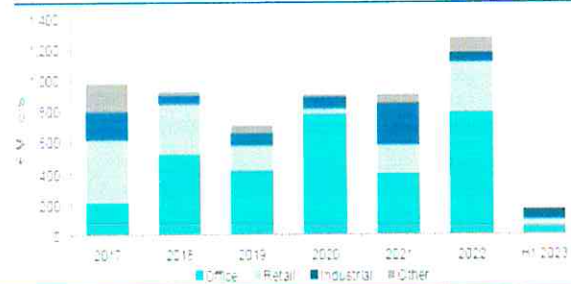


Polonia sau Ungaria este relativ ridicat pe toate segmentele de piață (în general, în intervalul 100 - 200 de puncte de bază).

INVESTMENT SALES VOLUME



INVESTMENT SALES VOLUME BY SECTOR



Sursa: Cushman & Wakefield Echinox



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **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 **120 - 170 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **3 - 6 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.

CMBU: rezidențială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

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

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

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

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 analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidentiala	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidentiala				

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.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.



Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficie- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Se aplică următoarele metode:

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

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

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

Venitul net = Pretul terenului x rata de capitalizare

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.



4.4. 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. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2018 Allianz Tirioc 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.

4.5. 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 piață este:

41100 lei echivalent a 8280 euro (442 lei/mp echivalent a 89 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Griviței, nr. 470, CF99606, (93 mp indiviz), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat, este de:

41100 lei echivalent a 8280 euro (442 lei/mp echivalent a 89 euro/mp)

Suprafața este de 93 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

1935 lei echivalent a 390 euro (20,81 lei/mp echivalent a 4,19 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

161 lei echivalent a 33 euro (1,73 lei/mp echivalent a 0,35 euro/mp).

**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: 27.09.2023

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

