

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 771

din 19.12.2024

Privind: Modificarea valorii de inventar pentru bunul de uz public local "**str. Cașin**", înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A, poziția nr. 679**, conform raportului de evaluare nr. 2411082/08.11.2024.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa societății Androniu Consulting S.R.L. nr. 2411262/26.11.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 284929/26.11.2024;

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

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) lit. c) și art. 22 din O.G. nr. 43/28.08.1997, art. 554 alin. (1) Cod civil, art. 20 alin. (1) lit.e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, O.M.F.P. nr. 1917/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 659/07.11.2024;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 286 alin. (1) și alin. (4) și art. 289 alin. (2) și alin. (3) 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 modificarea valorii de inventar pentru bunul de uz public local "**str. Cașin**", înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A, poziția nr. 679**, conform raportului de evaluare nr. 2411082/08.11.2024, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 2** la prezenta hotărâre și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



F-PO-09-02.01.05/rev.0



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR 719/19.12.2024
Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2411082/08.11.2024

CONTRACT 57197/05.04.2024

COMANDA NR. 9/271159/05.11.2024

Solicitant: MUNICIPIUL BRĂILA

Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

Teren intravilan situat în Mun. Brăila, str.
Cașin, jud. Brăila (drum 897 mp)

Teren-drum

Data evaluării 04-11-2024

Data raportului 08.11.2024



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 stimul 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 Națională 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

Declarație de conformitate	2
1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....	4
2. CONSIDERATII GENERALE.....	5
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	5
2.2. Prezentarea echipei de evaluare	5
2.3. Beneficiar.....	5
2.4. Data estimării valorii.....	5
2.5. Inspectia proprietății.....	5
2.6. Ipoteze și condiții limitative.....	5
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....	6
2.8. Declararea conformității cu SEV.....	6
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate	6
2.10. Drepturile de proprietate evaluate	6
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	7
3. PREZENTAREA DATELOR.....	8
3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....	8
3.2. Identificarea activelor.....	8
3.3. Descrierea zonei de amplasare.....	8
3.4. Descrierea activelor.....	8
3.5. Studiul pieței.....	8
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	12
4.1. Cea mai bună utilizare.....	12
4.2. Valoarea terenului.....	13
4.3. Calificarea evaluatorilor	14
4.4. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	14
5. CONCLUZII.....	14
5.1. Alegerea valorii finale.....	14
6. ANEXE.....	15
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	15
6.2. Calculele evaluării	16
6.3. Acte evaluării.....	18
6.4. Informații de piață.....	20
6.5. Amplasamente și Foto.....	23



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea justă pentru terenurile intravilane situate în Mun. Brăila, str. Cașin, jud. Brăila (drum 897 mp).

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL BRĂILA.**

Data evaluării: 04-11-2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9747 LEI/ EURO.

Valoarea justă raportată (abordarea prin comparații):

169400 lei echivalent a 34050 euro (188,84 lei/mp echivalent a 37,96 euro/mp)

Suprafața este de 897 mp

Data evaluării: 04-11-2024

Data întocmirii: 08.11.2024

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 terenurile intravilane situate în Mun. Brăila, str. Cașin, jud. Brăila (drum 897 mp).

Scopul evaluării este reevaluarea activelor menționate mai sus și estimarea valorii adecvate în vederea prezentării unei imagini fidele a poziției financiare și a performanțelor în situațiile financiare anuale.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este prezentarea unei imagini fidele a poziției financiare și a performanțelor în situațiile financiare anuale.

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL 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 Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

MUNICIPIUL 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 04-11-2024.

Data elaborării raportului este 08.11.2024.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății s-a făcut în data de **04-11-2024**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

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

Condiții limitative:

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

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

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

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

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

Previțiunile 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 imobilelor menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea prezentării unei imagini fidele a poziției financiare și a performanțelor în situațiile financiare anuale, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea justă.

Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.

Definiție conform IVS 300.

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 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Masini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- 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 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 și instalații (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 foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

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



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

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

- Posesia – de a stăpâni,
- 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:

➤ **Comanda nr. 9/271159/05.11.2024**

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 (Etapele parcurse)

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

Imobilele evaluate teren intravilan situate în Mun. Brăila, str. Casin, jud. Brăila (drum 897 mp).

Imobilele evaluate se compun din:

- *Teren intravilan cu suprafața de 4.887,78 mp;*

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferică a oraşului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto - Șos. Rm Sărat;*
- *Calitatea rețelor de transport: asphalt.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Immobile agricole.*

Utilități edilitare

- *Rețea rurală de energie electrică*

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

3.4. Descrierea activelor

Activele evaluate se compun din:

- Teren intravilan cu suprafața de 897 mp;

Are formă poligonală, destinația de drum.

Terenul nu este împrejmuît.

Utilități: Apa-canal, electricitate, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.

3.5. Studiul pieței

Definirea pietei si subpietei:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici

sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

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 înclinare 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 înclinare 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 obiective bugetare interne ambițioase și intrări mari de fonduri UE. Plăți suplimentare către pensionari, modificarea modului 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 înclinare 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 de așteptat 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.

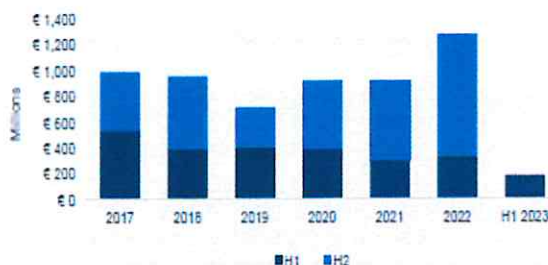
Cel mai activ segment în S1 2023 a fost cel Industrial (37% cotă de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Sectoarele Office (32%), Retail (21%) și Hospitality (10%). Cele mai mari tranzacții au fost legate de vânzarea și leaseback-ul FM Logistic din portofoliul său românesc (98.000 mp GLA) 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

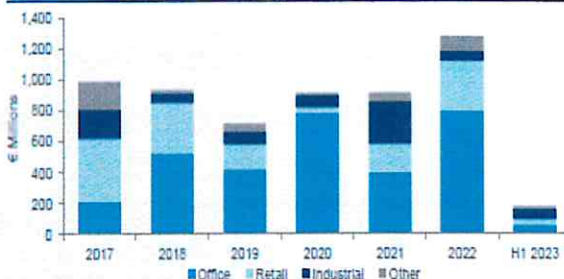
Randamentele prime au continuat să se deplaseze în sus pe toate segmentele, foarte în conformitate cu tendința înregistrată în întreaga ECE regiune, deoarece birourile și comerțul cu amănuntul au înregistrat fiecare o creștere de 25 bp, cu o creștere mai mică cu 10 bp pentru activele industriale și,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

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone **periferice**.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri:
 - o terenuri intravilane în zonă prețul de vânzare este cuprins între **25 – 55 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități;

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: comercială/administrativă**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	Da	Da	Nu
Comercială	Nu	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Da	Nu
Rezidențială	Nu	Da	Nu	Nu
Concluzie CMBU: Comercială /administrativă				

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	Da	Da	Nu
Comercială	Nu	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Da	Nu
Rezidențială	Nu	Da	Nu	Nu
Concluzie CMBU: Comercială /administrativă				



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

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația directă;
- extracția;
- alocarea;
- metoda reziduală;
- capitalizarea rentei funciare;
- analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

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.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de 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:

$$k = Rb + Ir \text{ unde:}$$

Rb = rata de baza fără risc

Ir = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2022- 2023

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

Pentru determinarea valorii de piață se aplică formula:

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

unde Vt = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani.



Se consideră o perioadă de recuperare de 10 ani în cazul redevenței, pentru a estima o valoare neafectată de valoarea terminală.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Calificarea evaluatorilor

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

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

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

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

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

4.4. 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 asistența profesională pentru elaborarea raportului.

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Abordarea prin piață

169400 lei echivalent a 34050 euro (188,84 lei/mp echivalent a 37,96 euro/mp)

În cazul imobilului evaluat s-a considerat relevantă abordarea prin venit datorită caracterului de piață al metodei.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a terenurilor intravilan situate în Mun. Brăila, str. Cașin, jud. Brăila (drum 897 mp), este de:

169400 lei echivalent a 34050 euro (188,84 lei/mp echivalent a 37,96 euro/mp)

Suprafața este de 897 mp

**Valoarea estimată 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 întocmirii: 08.11.2024

Data evaluării: 04-11-2024

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6.2. Calculele evaluării

ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	897,00	2374	4200	10150
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		83.090,0	80.000,0	101.500,0
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		35,0	19,0	10,0
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,75	-0,95	-0,50
Pret ajustat pentru negociere		33,25	18,10	9,50

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		33,25	18,10	9,50

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile nu sunt necesare.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		33,25	18,10	9,50

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		33,25	18,10	9,50

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Condiții de piață	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		33,25	18,10

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Braila periferic	Cazasu-Sos de centura	Cazasu Vechi	Cazasu Periferic
Valoarea corectiei (%)		10%	15%	20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3,33	2,71	1,90
Pret corectat		36,58	20,81	11,40

Depind de localizarea amplasamentelor. Comp C1 o corectie de 10%, comp C2 o corectie de 15% si C3 corectie de 20%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum principal	drum secundar	drum secundar	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5,49	3,12	1,71
Pret corectat		42,06	23,93	13,11



Pentru acces la drum secundar o corectie de 15% (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	drum	rezd	rezd	mixt
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,10	-1,20	-0,66
Pret corectat		39,96	22,73	12,45

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Sunt necesare corectii de -5%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	acess	superior	superior	similar
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,00	-1,14	0,00
Pret corectat		37,96	21,60	12,45

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Corectie generala de -20%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	897,00	2.374	4.200	10.150
Corectie procentuala		0%	2%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,43	1,25
Pret corectat		37,96	22,03	13,70

Apream o corectie de 0% pentru C1, de 2% pt C2, iar pt C3 o corectie de 10%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		37,96	22,03	13,70

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		12,91	8,60	5,51
total corectie bruta cea mai mica		36,89%	45,15%	55,11%
Valoarea estimata	rotund	37,96	EUR/mp	
Curs euro		4,9747	lei	

S teren/mp	897,00	34.050 €	169.400 lei
------------	--------	----------	-------------

Sursa:

Comp 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-in-cazasu-2374-mp/qf9ei0i8i2047fi82fq23e18q9q9d75h.html>

Comp 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-de-4200-mp-intravilan-comuna-cazasu-vechi-judetul-braila/67e149e704037geg14d3f8i8705f50g4.html>

Comp 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cazasu-IDbnRwg.html>



6.3. Acte evaluării



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmb@pmbr.ro arhitectsef@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 271159 / 05.11.2024

Către,
ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
Strada Neagră nr. 5, Municipiul Brăila
e-mail: androniu.consulting@gmail.com

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 57197/05.04.2024, încheiat între Municipiul Brăila și **ANDRONIU CONSULTING S.R.L.**, prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 9, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, privind stabilirea valorii juste a terenului cu destinația de „stradă”, situată în Municipiul Brăila, raport necesar actualizării Inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Nr. crt.	Denumire bun public	Suprafață carosabil (mp)	Documente justificative
1	Str. Cașin	897	Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Plan de încadrare în zonă, Memoriu Tehnic

Menționăm că, în conformitate cu prevederile pct. 7.5 din contractul sus menționat aveți obligația de a executa serviciile de evaluare în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii comenzii. În caz contrar, vor fi aplicabile prevederile pct. 7.9 din contract.

Anexăm prezentei note de comandă cu nr. 9 documentele sus-menționate.


Viorel Marian DUMBRĂVEȘU


ARHITECT ȘEF,
Corina Elena ANGHELESCU


ȘEF SERVICIU I.H.C.M.
Radu BARGUANU

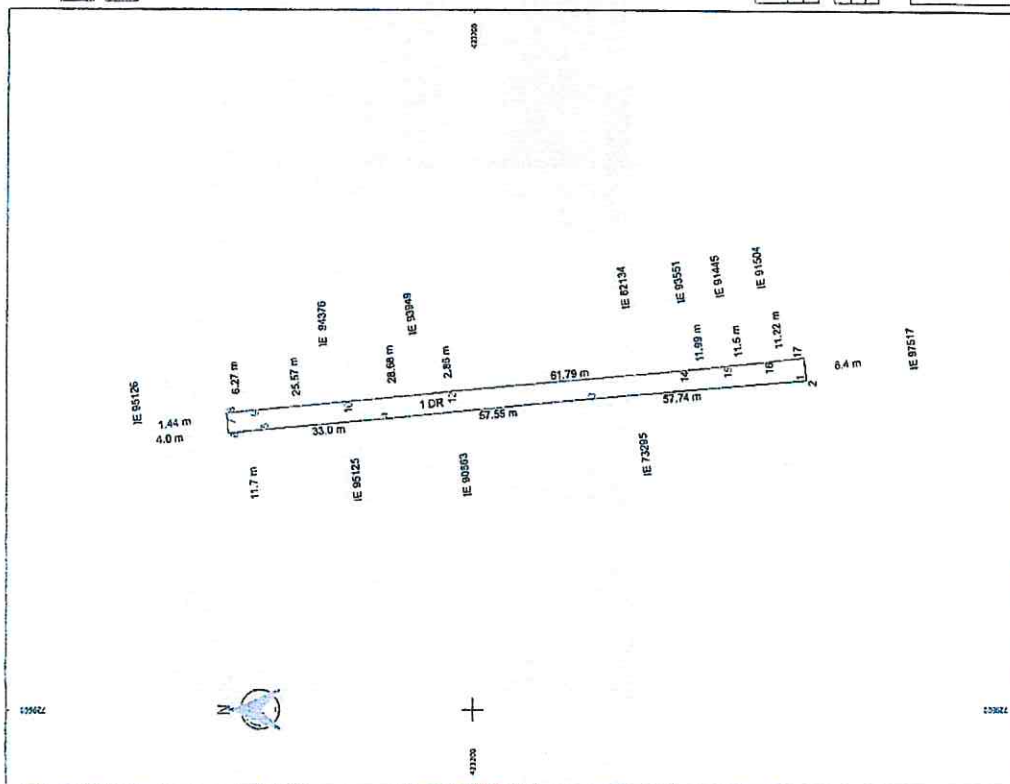
Insp. Caraman Alina / 2ex.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL.

SCARA 1:1000

Nr. cadutului	Suprafata masurata a inobilului	Adresa inobilului
	897 mp	Str. Carib, Loc. Buba, Jud. Boto
Nr. Carte Funciari		Unitate Administrativa Teritoriala (UAT)
		IBRAIA



A. Date referitoare la terță					
Categorie de foloșită	Nr. porcești	Suprafața [m ²]	Mășină		
DR	I	897 mp	suf. curcub. = 897 mp, lungime curcub. = 160 m		
B. Date referitoare la construcții					
Cod constr.	Denumire	Suprafața construită în sol [m ²]			

[illegible]



6.4. Informații de piață

6/20/24, 1:16 PM

Teren de vânzare în Cazasu 2374 mp Cazasu - Romimo.ro

romimo.ro

Teren de vânzare în Cazasu 2374 mp

35 EUR

Braila, Cazasu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 19.06.2024 21:36:04



1/7



Descriere

Vând teren intravilan pentru construcții, îngrădit, în suprafață de 2374 mp, din care 642 mp livadă pe rod, 170 mp pădure salcâmi, 40 m boiță de vie, apă curentă plus fântână forată, stâlp electricitate în poartă, gaze în apropiere, spațiu de depozitare 32 mp din lemn învelit cu foi din tablă ondulată, scule agricole și accesorii. Pentru contact: după 16:30 la telefon

[07xx xxx xxx Arată telefon](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-in-cazasu-2374-mp/gf9e01812047f82fg23e...> 1/4



6/20/24, 1:16 PM

Vând teren de 4200 mp, intravilan, Comuna Cazasu vechi, județul Braila Braila - Romimo.ro

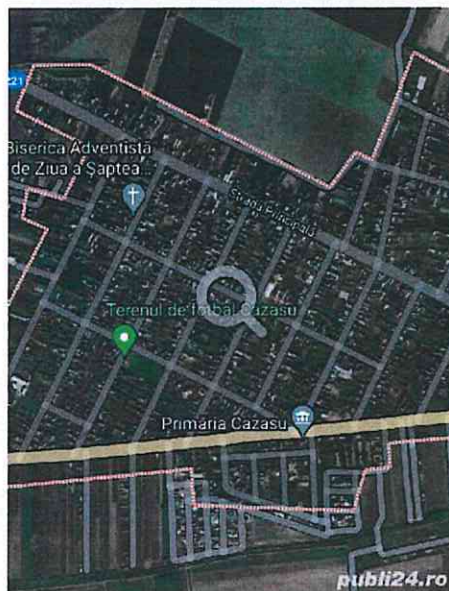
romimo.ro

Vând teren de 4200 mp, intravilan, Comuna Cazasu vechi, județul Braila

80 000 EUR negociabil

Braila, Braila

Valabil din 19.06.2024 19:14:27



1/3

publi24.ro



Descriere

Vând teren de 4200 mp, intravilan, Comuna Cazasu vechi, zona asfaltata cu toate utilitățile, aproape de Primarie, spre Tudor Vladimirescu.

Anunțuri recomandate

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-de-4200-mp-intravilan-comuna-cazasu-vechi-jud...> 1/4



6/20/24, 1:16 PM

Teren intravilan Cazasu • OLX.ro

Înapoi [Pachete servicii](#) [Modulare](#) [Terenuri](#) [Terminat](#) [Brăila](#) [Terminat](#) [Comenzi](#)



PROVAT

Catalin
Pe OLX din iulie 2012
Activ pe 16 aprilie 2024

Trimite mesaj

072 616 0914

Mai multe surse de alege alege v

Postat 17 iunie 2024

Teren intravilan Cazasu

10 € Preț negociabil

DEPRIMOVEAZĂ CREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 10 150 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren, intravilan, in Corn Cazasu, Jud Braila. Suprafata 10150 m. Utilitati: drum national, electrice, apa potabila si gaze naturale(in apropiere). Deschidere 37 m, lungime 278,2 m.

ID: 105220910

Vizualizări: 12011

Proiectant

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Catalin
Pe OLX din iulie 2012
Activ pe 16 aprilie 2024

Trimite mesaj

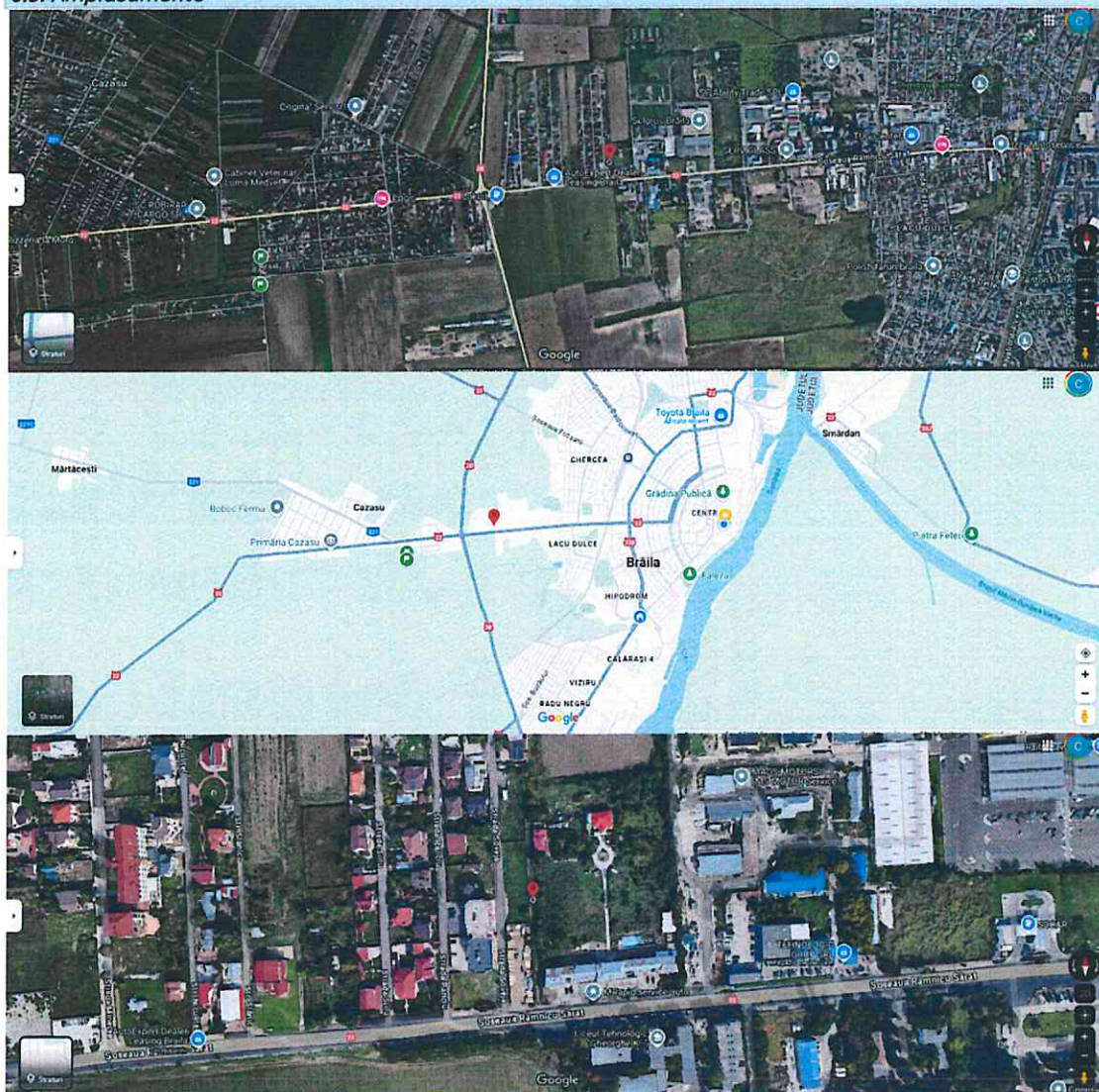
072 616 0914

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-cazasu-IDbnRwg.html>

1/1



6.5. Amplasamente



6.5. Foto



Anexa nr. 2 la HCLM Brăila nr. 781

din data de 19.12. 2024

DATE DE IDENTIFICARE

a bunului aparținând domeniului public

capitolul A – „STRĂZI”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
679	1.3.7.1	Strada Cașin	Cuprinsă între Șos. Rm. Sărat (NCP 18703) și Liceul Agricol „Ghe.K. Constantinescu” (NCP 89696) Vecinătăți: Nord- Liceul Agricol „Ghe.K. Constantinescu” Est – proprietăți private Sud- Șos. Rm. Sărat Vest - proprietăți private Suprafață totală teren aferent străzii = 897 mp din care: carosabil neamenajat în suprafață de 897 mp Lungime –160 m	2024	169400,00	HCLM Brăila nr. 659/07.11.2024 Raport de evaluare nr. 2411082/08.11.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

