

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 219

din 27.04.2023

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unui teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea amplasării unei terase cu caracter permanent în fața spațiului comercial existent.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 861 alin. (3) din Codul 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, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. nr. 352/16.07.2021, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 17/28.01.2022;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 333 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 (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de **5 ani**, a terenului în suprafață de 303,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în fața spațiului comercial din Brăila, str. Ghiocelor - terasă aferentă Hotel "Tineret", societății BALLGRANDFEST S.R.L. în vederea amplasării unei terase, a cărei activitate se va desfășura în fața spațiului comercial existent.

(2) Terenul ce se închiriază figurează în Anexa la H.C.L.M. 758/27.12.2022 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **7,65 lei/lună/mp**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuanumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, 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

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 2/51-27-06-2023-Pag. 3
utare a imobilizarii

256-Testulescu-16/01/2023-Pag.1

Cartea Funciara nr.		UAT	Braila
---------------------	--	-----	--------

N=422585



Pe teren se afla parte dintr-o constructie provizorie in suprafata construita de 39mp

N=422520

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL	-	-	-
Suprafata totala masurata=303mp			

Executanți: SC INFOTOP SRL
SERIA: RO-B-F, NR. 1531/2019, CLASA
AUTORIZARE
Sena RO-B-F
Nr.1513/2019
Clasa I
S.C. INFOTOP
PFA VERONICA CLAUDIA IANU
SERIA: RO-B-F, NR. 0275, CATEGORIA D
Data: 16/01/2023

RECEPTIONAT:

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herăstrău 2-4, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Green Services
Market Studies
Project Monitoring
Agribusiness Consulting

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Gara Herastrau, nr. 2-4, etaj 6, sector 2, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare – teren în suprafață de 303 mp situat în Brăila, strada Ghiocailor – terasă aferentă hotel Tineret, județul Brăila

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii este următoarea:

1,55 euro/mp/luna, 7,65 lei/mp/luna

18,63 euro/mp/an, 91,87 lei/mp/an

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați.....	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii	8
7. Data evaluării	8
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	8
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
10. Ipoteze semnificative	9
11. Ipoteze speciale semnificative.....	10
12. Tipul raportului.....	10
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
14. Declararea conformității cu SEV	11
DEFINIȚII	12
III. PREZENTAREA DATELOR.....	13
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
2. Abordarea în evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	29
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	35
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	35
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	40

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	55754
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primăria Municipiului Brăila
Tip proprietate imobiliară:	Teren
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 303 mp
Adresa proprietății imobiliare:	Brăila, strada Ghiocelor – terasă aferentă hotel Tineret, județul Brăila
Suprafață teren:	303 MP
	
Chiria de piață:	1,55 euro/mp/luna, 7,65 lei/mp/luna 18,63 euro/mp/an, 91,87 lei/mp/an
Data evaluării:	06.04.2023
Data inspecției:	30.03.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9316 LEI



Appraisal & Valuation SA

Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef
Departament, Legitimatie: 13179
Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295



I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular

Barză Geanina

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19295



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Brăila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra terenului în suprafață de 303 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții situat în județul Brăila, Mun Brăila, strada Ghiocailor- terasă aferentă hotel Tineret, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4,9316 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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.”

7. Data evaluării 06.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 06.04.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 30.03.2023. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspekțat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client :

- Comandă nr 65483/28.03.2023;

- Adresă către primăria municipiului Brăila nr 40999/19.12.2022;
- Memoriu tehnic privind atestarea dreptului de proprietate al mun Brăila din 16.01.2023;
- Calculul suprafețelor pentru imobil situat în jud Brăila, UAT Brăila, Mun Brăila, strada Ghiocailor-terasă aferentă hotel Tineret, din 16.01.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- Plan de încadrare în zonă- ocupare teren domeniu public, scara 1:200;

Limitări cu privire la informații sau documente: nu ni s-a furnizat extrasul de Carte Funciară

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

- > Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- > Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- > Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- > Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- > Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- > Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- > Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- > Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.
- > În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

11. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt;

12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

DEFINIȚII

Chiria de piață	„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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.”
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra terenului în suprafață de 303 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții situat în județul Brăila, Mun Brăila, strada Ghiocelor- terasă aferentă hotel Tineret, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Proprietatea este deținută de către Municipiul Brăila, în baza documentelor anexate în prezentul raport.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară al imobilului.

1.4. Sarcini

Nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară al imobilului. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție și anexat prezentului raport, pe teren se afla parte dintr-o construcție provizorie în suprafață construită de 39 mp, situație confirmată cu ocazia inspecției. În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

1.6. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza coordonatelor stereo 70 .

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	E(m)	N(m)
1	732911.939	422534.913
2	732920.530	422545.800
3	732918.970	422547.090
4	732926.473	422556.553
5	732927.740	422558.150
6	732930.207	422561.261
7	732923.666	422566.766
8	732903.743	422541.749
Sup.masurata=303mp		

1.7. Acces

Accesul la proprietatea imobiliară subiect se realizează din strada Ghiocelor, drum public asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este reședința județului Braila, situat în sud-estul României, în Campia Română, unul dintre cele mai mari porturi din România, este situat la 200 km nord-est de București.

Braila a fost destinată să fie primul port maritim al Dunării, devenind, la peste 100 de ani de la amenajarea bratului Sulina, ultimul loc de acostare al navelor maritime sosite din orice colt al lumii.

Deoarece suprafața orașului este redusă (aproximativ 3500 ha) și numărul populației este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se înscrie în rețeaua urbană din România în cadrul orașelor cu mare densitate a populației. La 1 iulie 2008, populația județului Braila număra 362352 locuitori, din care 235478 locuitori în mediul urban și numai 126874 în mediul rural.

Dezvoltarea economică intensă a municipiului Braila, începe cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatră ale portului, precum și prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare și altele de natură industrială. În contextul actual, activitatea și producția industrială din economia națională, ca și cea din economia locală, în pofida existenței unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potențial uman, precum și a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reușit încă identificarea unui model optim strategic care să conducă la o dinamică substanțială și continuu ascendentă. Apreciem că activitatea industrială deține o pondere importantă în economia municipiului Braila.

Dintre activitățile industriale ale municipiului Braila cu relevanță sunt: confecțiile, construcțiile metalice, metalurgie, mașini și echipamente, producția și distribuția de energie electrică, alimentară și băuturi, mobilier și articole de mobilă, etc.

2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona semicentrală a localității, la numai 1 km de Dunăre. Imobilul este amplasat în proximitatea intersecției străzilor Ghiocilor cu strada Plevnei, în proximitatea hotelului Tineret. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și comercială. Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Informații specifice

Proprietatea este amplasată în Mun Brăila, strada Ghiocilor- terasă aferentă hotel Tineret.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții medii a imobilelor adiacente.



2.4. Tip localitate: Urban**2.5. Zonă în localitate:** semicentrală**2.6. Tip zonă:** mixtă comercială-rezidențială**2.7. Transportul public**

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	-

2.8. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Palatul Tineretului, Primăria mun Brăila; Faleză; Hoteluri; Sedii bănci

3. Amplasament - Teren**3.1. Suprafață**

Terenul supus evaluării are o suprafață de 303 mp conform documentelor puse la dispoziție.

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, pe baza coordonatelor stereo 70 .

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o formă regulată și este plan. Forma terenului permite construirea în condiții optime. Deschiderea terenului este de 31,98 m la strada Ghiocailor conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐

3.5. Împrejmui

La data inspecției imobilul analizat era împrejmuit cu un gard metalic.

3.6. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

Nord ☒	Sud ☒	Est ☒	Vest ☒
UAT Brăila	UAT Brăila	Proprietate privată	Strada Ghiocailor

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă dezvoltată, unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare rezidențiale.

3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

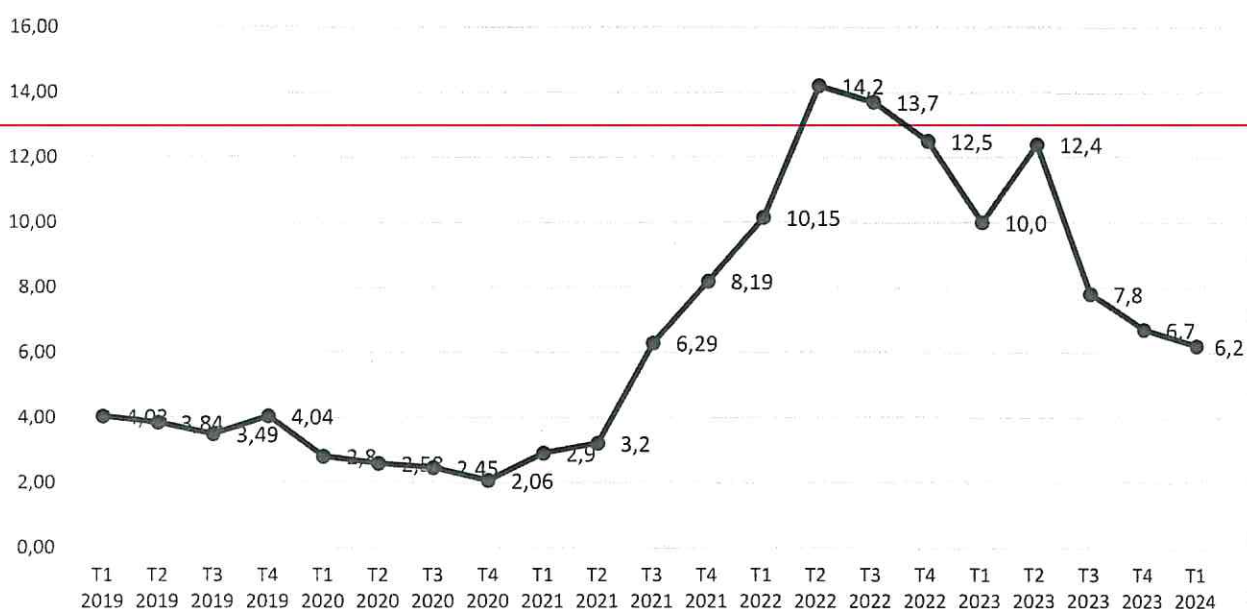
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

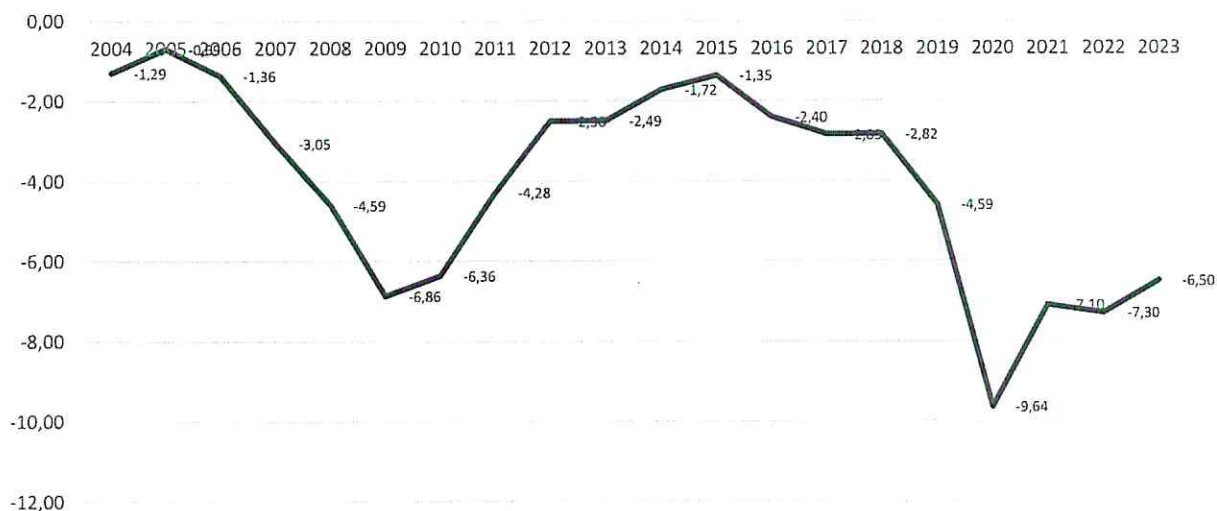
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

2. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții situate în zona centrală a municipiului Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de închirierea pentru dezvoltarea unor activități economice în zona centrală a municipiului Brăila.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare și închiriere sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zona analizată, acesta este cuprins între 190-250 euro/mp, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 0,8-2 euro/mp/lună. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane curți construcții sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regăsi și în grila de piață.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 12 luni.

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și chiria de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă comercială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea comercială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare comercială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare comercială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- ~~- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea comercială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.~~

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială- amenajare terasă.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

În cazul de față am considerat oportuna aplicarea metodei capitalizării directe.

Estimarea chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piață am utilizat metodologia capitalizării veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament. Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda *capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

În scopul determinării chiriei de piață a imobilului am procedat la estimarea valorii de piață a acestuia prin metoda comparației directe, detaliată în cele ce urmează.

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare.

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A (are cele mai mici ajustări totale brute).

Grila datelor de piata (teren)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE - TEREN		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	303,00	800	465	165
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent

Cheltuieli necesare imediat după cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Localizare	Braila , Strada Ghiocailor	Braila, zona Scolilor-Albinei	Braila, zona centrala	Braila, zona Unirii - Carantina
Drum de acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	deschidere la str de Ghiocailor de 31,98	20	12	9
Utilitati	Toate utilitatile	Similar	Similar	Similar
Suprafata teren (mp)	303,00	800	465	165
Liber/construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
Relief/forma teren	Plan, regulat	Similar	Similar	Similar
Tip teren	Nu este cazul	Similar	Similar	Constructie demolabila

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

METODA COMPARATIILOR DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	DE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE - TEREN		
			A	B	C
Suprafata teren (mp)	303,00		800	465	165
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)			225,00	215,05	251,52
Date disponibile			Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)			-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)			-22,50	-21,51	-25,15
Pret ajustat (EURO/mp)			202,50	193,55	226,36
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10% pentru comparabila A, B si C (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.				
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate	Deplin		Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)			202,50	193,55	226,36
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de finanțare	Normale		Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)			202,50	193,55	226,36

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		202,50	193,55	226,36
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		202,50	193,55	226,36
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		202,50	193,55	226,36
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Braila , Strada Ghiocailor	Braila, zona Scolilor-Albinei	Braila, zona centrala	Braila, zona Unirii - Carantina
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Deschidere	deschidere la str Ghiocailor de 31,98	20	12	9
Ajustare (%)		0%	10%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	19,35	22,64
Motivare ajustare	Am ajustat pozitiv comparabilele B si C care dispun de deschideri inferioare la strada.			
Utilitati	Toate utilitatile	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Suprafata (mp)	303,00	800	465	165
Ajustare (%)		5%	0%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		10,13	0,00	-22,64
Motivatie ajustare	S-a aplicat o ajustare negativa comparabilei C pentru diferenta de suprafata de teren dintre proprietatea imobiliara subiect si comparabila, respectiv o ajustare pozitiva comparabilei A. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic in comparatie cu un teren cu suprafata mai mica.			
Liber/construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Relieful/forma terenului	Plan, regulat	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Altele	Nu este cazul	Similar	Similar	Constructie demolabila
Ajustare (%)		0%	0%	2%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	4,53
Motivatie ajustare	Am ajustat pozitiv comparabila C cu costul estimat al demolarii constructiei de pe teren.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		10,13	19,35	4,53
Pret ajustat (EURO/mp)		212,6	212,9	230,9
Ajustare totală netă (EURO)		10,13	19,35	4,53
Ajustare totală netă (%)		5%	9%	2%
Ajustare totală brută (EURO)		10,13	19,35	49,80
Ajustare totală brută (%)		5,00%	10,00%	22,00%
Suprafata teren (mp)	303,00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	212,6	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	64.000	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Pornind de la valoarea proprietatii estimata prin analiza de piata asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect , estimata la 64.000 euro, am determinat venitul net din exploatare utilizand formula de calcul $VNE = V * c$

- Rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, a fost considerata de 6,5%, fiind aleasa din rapoartele de piata ale companiilor multinationale;

- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate la aproximativ 73,81 Euro conform hotararii consiliului local cu privire la nivelul taxelor si impozitelor.

- Venitul brut potential a fost estimat prin insumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.

- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	303,00
Pret obtenabil proprietate	64.000
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	4.160
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	73,81
Venit brut efectiv	4.234
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	5.645
Chirie/luna	470
Chirie/mp/luna	1,55
Chirie/mp/an	18,63

Chiria de piata estimata in grila corespunde proprietatii la stadiul actual si este:

1,55 euro/mp/luna, 7,65 lei/mp/luna

18,63 euro/mp/an, 91,87 lei/mp/an

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit: **1,55 euro/mp/luna, 7,65 lei/mp/luna**
18,63 euro/mp/an, 91,87 lei/mp/an

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanța	+	+
Adecvarea informațiilor	-	+

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin venit la:

1,55 euro/mp/luna, 7,65 lei/mp/luna
18,63 euro/mp/an, 91,87 lei/mp/an

(Valoarea estimată nu include/nu tine cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ