

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 696

din 27.11.2024

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 70,00 mp indiviz din suprafața de 640,00 mp, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 48A, NCP 82456, în favoarea [REDACTED], teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTED], împuternicit al domnilor [REDACTED]

[REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 253881/07.10.2024;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 287/29.05.2024, anexa 1.173, poziția nr. 1;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 70,00 mp indiviz din suprafața de 640,00 mp, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 48A, NCP 82456, în favoarea [REDACTED], teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **16,44 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SILVIA BOBI



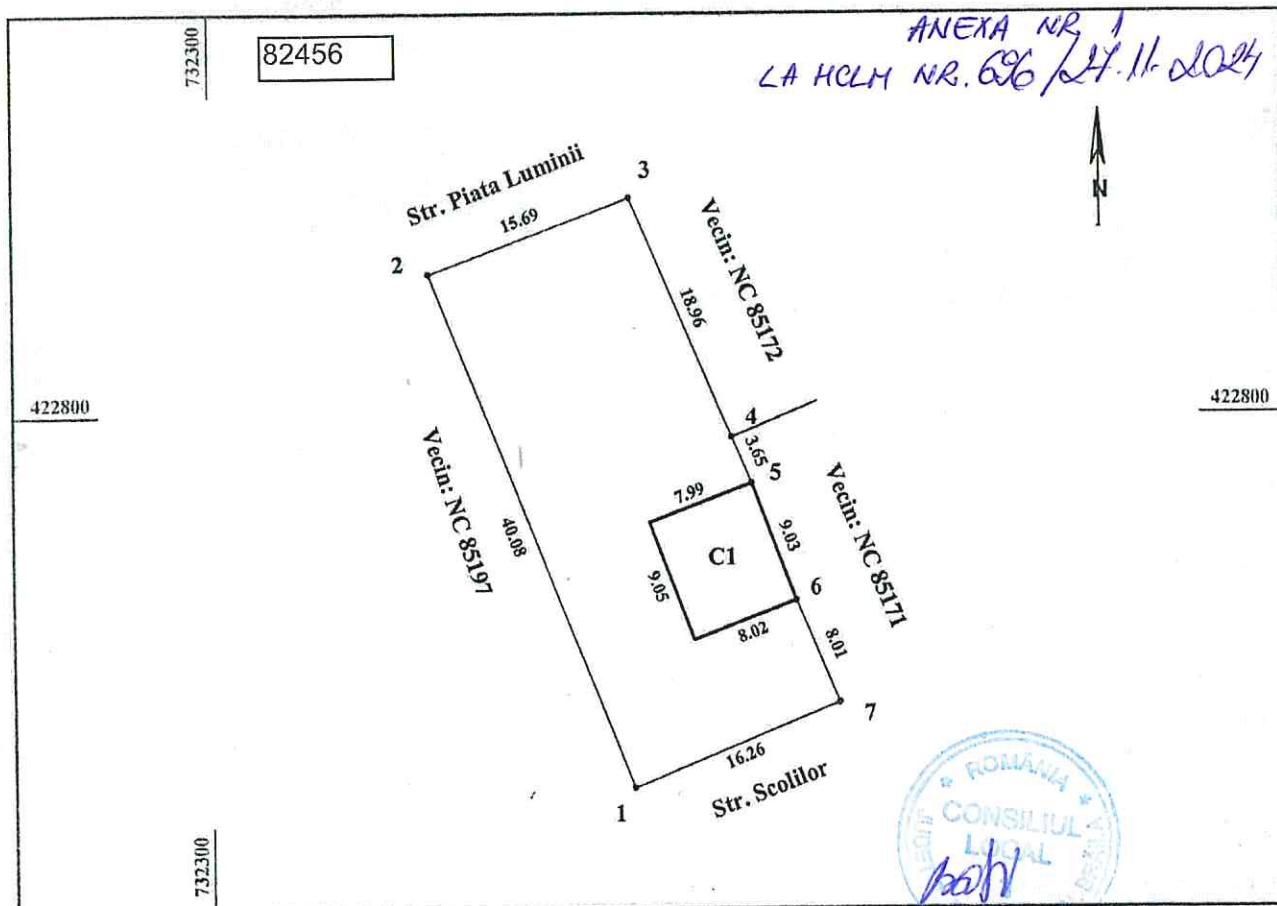
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

RGI 65305/2024

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
4596	640	Str. Scolilor nr.62 Bis - lot 2
Nr. Cartea Funciara :82456		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Braila



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	640	Inprejmuire: N = gard din dale beton + gard plasa sarma + constructii.
Total		640	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatie	Suprafata constr la sol	Mentiiuni
C1	CL	72,4	Locuinta - parter, cu suprafata construita la sol de 72,4mp.
Total		72,4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 640mp
Suprafata din acte = 640mp

Executant: ing. Nechifor Ionel
Aut. seria RO-B-F Nr.1110
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura

IONEL NECHIFOR

Semnat digital de IONEL
NECHIFOR

Data: 2024.07.03 22:58:21

Data: Martie 2024

Inspector:

Confirm introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura

Fanica
Geangos

Semnat digital de
Fanica Geangos
Data: 2024.07.15
11:04:17 +03'00'

Data:



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
OFICIUL NOMENCLATOR URBAN



Nr. 50850 / 01.04.2024

Către: [REDACTED]

Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Lazăr, nr. 18

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 50850/2024, prin care solicitați precizări cu privire la imobilul pe care îl dețineți, conform Nomenclatorului Stradal al Municipiului Brăila actualizat prin HCLM nr. 75/11.02.2022, vă confirmăm actuala adresă administrativă, astfel:

- Mun. Brăila, str. Școlilor, nr. 48 A.

Precizăm că actuala adresă confirmată mai sus, corespunde cu fostele adrese administrative:

- Mun. Brăila, str. Școlilor, nr. 62 BIS, lot 2; str. Școlilor, nr. 68 Bis – lot 2; NC 4596.

Eliberăm prezenta pentru actualizarea adresei administrative.

S-a achitat taxa de 10 lei – chitanța nr. 82997/26.03.2024, conform HCLM Brăila nr. 674/14.12.2023.

SECRETAR GENERAL,

DRĂGAN MON

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.,
BARGANU RADU

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,
ANGELESCU CORINA ELENA

OFICIUL NOMENCLATOR URBAN,
GHIBAN MIHAILA

F – PO – 09 – 16.06.04.01.02/rev.0

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

LEGALIZAREA PE VERSO



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

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

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 696/27.11.2024

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2409242/24.09.2024

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Str. Școlilor,
Nr. 62bis, Lot 2, CF82456, jud.
Brăila (70 mp indiviz)

MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 19.09.2024

Data raportului 24.09.2024



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

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

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspecția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>11</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse).....</i>	<i>11</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>12</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>13</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>13</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>13</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	<i>24</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>24</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>26</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	<i>26</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>28</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	29
5. CONCLUZII.....	30
5.1. Alegerea valorii finale.....	30
6. ANEXE.....	31
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	31
6.2. Calculele evaluării.....	34
6.3. Informații de piață.....	37
6.4. Actele evaluării	38
6.5. Amplasament.....	42
6.6. Foto	43



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, Str. Școlilor, Nr. 62bis, Lot 2, CF82456, jud. Brăila (70 mp indiviz), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 19.09.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9746 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

27900 lei echivalent a 5600 euro (397,67 lei/mp echivalent a 79,94 euro/mp)

Suprafața este de 70 mp

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

1151 lei echivalent a 231 euro (16,44 lei/mp echivalent a 3,3 euro/mp).

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

96 lei echivalent a 20 euro (1,37 lei/mp echivalent a 0,28 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

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

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Str. Școlilor, Nr. 62bis, Lot 2, CF82456, jud. Brăila (70 mp indiviz), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

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

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

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

[REDACTED]

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 19.09.2024.

Data elaborării raportului este 24.09.2024.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a făcut în data de **19.09.2024**

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 si limite de care s-a ținut seama in 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;

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;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a quantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **IVS - Cadrul general**.

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de



natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Declarația conformității cu SEV

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Masini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2022;**
- *documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 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 imobilului menționat mai sus, este **indiviz** și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.

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

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

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:



- **Extras CF 82456**
- **Construcțiile amplasate pe teren sunt proprietatea solicitanților.**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- *documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;*
- *inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;*
- *stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;*
- *selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;*

- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

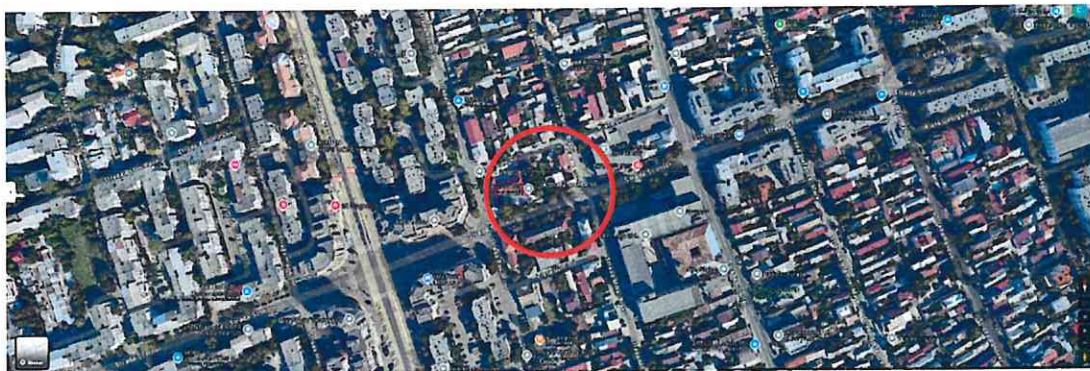
Imobilul se află Brăila, Str. Școlilor, Nr. 62bis, Lot 2, CF82456, jud. Brăila (70 mp indiviz), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **mediană**.

Teren cu suprafața de 70 mp în indiviziune din totalul de 636 mp real măsurat (570 mp în acte).

Inspekția s-a făcut în data de **19.09.2024**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **mediană a orașului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - **str. Școlilor**
- Calitatea rețelelor de transport: **asfalt**.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află



- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
- Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
- Unități de învățământ (mediu)
- Unități medicale
- Instituții de cult
- Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 70 mp în indiviziune din totalul de 636 mp.

Pe teren există construcții definitive.

*Are formă poligonală, are acces din **str. Școlilor**.*

Terenul este parțial împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitanții sunt proprietarii construcțiilor C1-Locuință (71,76 mp) – CHIRA VALER-VASILE ȘI CHIRA ELENA.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

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

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

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 PIB-ului real în România este programată să crească peste 3% în orizontul de prognoză, datorită accelerării consumului privat susținut de venituri reale disponibile mai mari. Condițiile financiare sunt de așteptat să se ușureze, iar investițiile publice să rămână robuste, dar cererea externă din partea principalilor parteneri comerciali ai UE va fi slabă în 2024. Se estimează că inflația va continua să scadă, dar numai treptat, iar șomajul va rămâne în mare parte neschimbat. Deficitul public general va crește la aproximativ 7% din PIB în 2024 și 2025, datorită creșterii puternice a cheltuielilor. Se estimează că raportul datorie/PIB va ajunge la 54% în 2025.

Indicators	2023	2024	2025
GDP growth (% , yoy)	2.1	3.3	3.1
Inflation (% , yoy)	9.7	5.9	4.0
Unemployment (%)	5.6	5.5	5.5
General government balance (% of GDP)	-6.6	-6.9	-7.0
Gross public debt (% of GDP)	48.8	50.9	53.9
Current account balance (% of GDP)	-6.7	-7.0	-6.6

Cererea domestică puternică stimulează creșterea

Activitatea economică a revenit la începutul anului 2024, după o creștere relativ redusă a PIB-ului real de 2,1% în 2023. Consumul privat a crescut puternic din cauza majorărilor pensiilor și a salariilor din sectorul public. Noile comenzi în producție sunt în

creștere, iar sentimentul de afaceri rămâne favorabil. Pentru întregul an 2024, inflația mai scăzută, creșterea veniturilor reale disponibile și relaxarea condițiilor financiare vor susține în continuare consumul privat. Consumul public rămâne puternic și se estimează că investițiile finanțate de UE în infrastructura publică vor continua într-un ritm alert. Cu toate acestea, construcțiile rezidențiale rămân jos, iar creșterea formării brute de capital fix se preconizează că va încetini semnificativ de la nivelul din 2023. Perspectivele slabe de creștere în principalii parteneri comerciali din UE afectează exporturile, în timp ce importurile se accelerează, ceea ce duce la o contribuție negativă a exporturilor nete la creșterea PIB și la o mică creștere a deficitului de cont curent. În ansamblu, se estimează că creșterea PIB real se va accelera la 3,3% în 2024.

Relaxarea suplimentară preconizată a condițiilor monetare și de finanțare în 2025 ar trebui să susțină consumul privat, în ciuda încetinerii creșterii veniturilor reale disponibile. În același timp, incertitudinea privind traseul și componența măsurilor de consolidare fiscală poate afecta sentimentul afacerilor și investițiile private. În ansamblu, PIB-ul real este prognozat să crească la aproximativ 3,1%. O cerere internă mai redusă și o creștere a exporturilor ar trebui să reducă contribuția negativă a exporturilor nete la creșterea PIB și deficitul de cont curent sub 7% din PIB.

Creșterile mari ale salariilor continuă în 2024

Piața muncii rămâne strânsă, dar ocuparea forței de muncă a scăzut în 2023 și tensiunile se reduc. În acest an și anul viitor, creșterea ocupării forței de muncă va deveni pozitivă, în timp ce rata șomajului va scădea marginal, până la aproximativ 5,5%. Se estimează că salariile nominale vor decelera în sectorul privat, cu excepția unor noi creșteri mari ale salariului minim. Se preconizează că salariile din sectorul public vor crește puternic cu o rată de două cifre în 2024, înainte de a încetini semnificativ în 2025.

Dezinflație prelungită

După o creștere a inflației la începutul anului 2024 din cauza creșterilor unor impozite indirecte, se preconizează că tendința de dezinflație se va relua în 2024 și 2025, dar pe o traiectorie puțin mai ridicată. Creșterile semnificative ale salariilor și pensiilor exercită o presiune ascendentă asupra prețurilor și mențin inflația de bază deja lipicioasă la niveluri cu mult peste inflația generală. Se estimează că inflația medie IAPC va scădea de la 9,7% în 2023 la 5,9% în 2024 și 4% în 2025, dar riscurile sunt înclinate către o reducere mai treptată.

Se estimează că deficitul public va rămâne ridicat în orizontul de prognoză



Deficitul public general al României a atins 6,6% din PIB în 2023, în creștere de la 6,3% în 2022, deoarece cheltuielile guvernamentale au continuat să crească într-un ritm rapid.

În 2024, deficitul este prognozat să crească la 6,9% din PIB. La fel ca în 2023, se estimează că creșterea rapidă a cheltuielilor guvernamentale curente va fi principalul motor din spatele deficitului mai mare. Se așteaptă ca salariile publice să se accelereze puternic în acest an, reflectând creșterile discreționare recente în educație și sănătate, precum și în sectoarele de ordine și apărare. Recalcularea pensiilor în contextul reformei pensiilor va începe să aibă un cost încă din 2024. Investițiile publice ca pondere din PIB sunt de așteptat să rămână în general stabile la nivelul ridicat atins în 2023, datorită creșterii rapide a cheltuielilor de capital la nivel local și desfășurarea fondurilor RRF. Se estimează că creșterea veniturilor guvernamentale va depăși creșterea PIB-ului nominal, reflectând o compoziție de creștere „bogată în impozite”, eforturile de îmbunătățire a colectării impozitelor prin digitalizarea sistemului fiscal și impactul măsurilor de creștere a veniturilor adoptate în toamna anului 2023, care vor crește veniturile guvernamentale cu aproximativ 1% din PIB.

În 2025, deficitul este prognozat să rămână stabil la 7% din PIB, pe baza politicilor neschimbate. Costul pe termen scurt al reformei pensiilor este de așteptat să contribuie la creșterea deficitului. Cu toate acestea, este probabilă o oarecare moderare a cheltuielilor de capital și se preconizează că creșterea cheltuielilor curente, excluzând pensiile, va încetini. Prognoza deficitului pentru 2025 nu include potențialele venituri suplimentare care decurg din reforma regimului fiscal al microîntreprinderilor și reforma fiscală generală, care fac parte din RRP, dar nu sunt încă specificate suficient de detaliat.

Se estimează că datoria publică va crește la aproximativ 51% din PIB în 2024 și 54% în 2025. Riscurile la adresa perspectivelor fiscale sunt înclinate către deficite mai mari, în special în 2024, când cheltuielile suplimentare preelectorale ar putea crește și mai mult cheltuielile.

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

Economia reală

Declinul producției industriale s-a temperat în luna iunie 2024 cu 7,2 puncte procentuale față de perioada precedentă, până la -3,9 la sută, această evoluție având un caracter generalizat în structură. Totuși, sectorul prelucrător local, a cărui contracție

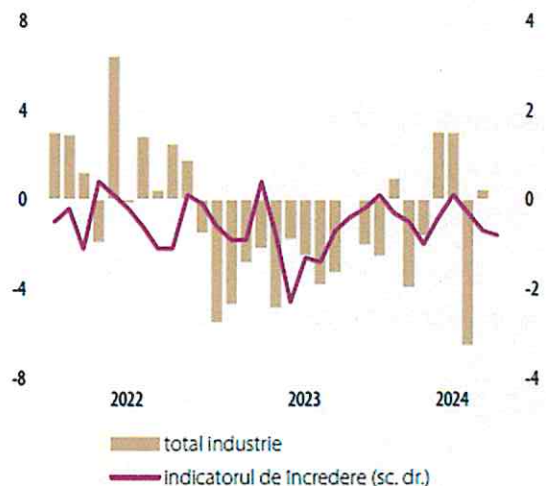
anuală s-a plasat la -3,8 la sută, continuă să fie afectat de mediul extern, mai cu seamă de situația dificilă a industriei germane (în timp ce problemele din sectorul rezidențial al Chinei pun presiune asupra sectorului metalurgic local, în contextul unei oferte abundente de profil pe plan internațional). O evoluție mai favorabilă se consemnează în industria alimentară (+3,3 la sută), care continuă să beneficieze de inputuri de producție la prețuri accesibile, în cea a prelucrării lemnului (+27,2 la sută), precum și în industria prelucrării țiteiului (+19,4 la sută, cu un salt major în termeni lunari, asociat însă finalizării unor lucrări de revizie). Parcursul activității industriale în Uniunea Europeană va fi influențat semnificativ de relația comercială cu China, în contextul majorării tarifelor de import pentru autovehiculele electrice chinezești de către Comisia Europeană, demers care ar putea provoca măsuri restrictive din partea Beijingului, afectând astfel perspectivele de revigorare a industriei românești. Pentru perioada imediat următoare, sondajul DG ECFIN indică așteptări mai degrabă rezervate ale operatorilor, valoarea indicatorului pentru luna iulie scăzând ușor la -0,8 puncte.

Cele mai recente evoluții indică semnale timide de detensionare a condițiilor de pe piața muncii. Rata șomajului BIM a consemnat creșteri consecutive în ultimele trei luni (majorându-se de la 5,2 la sută în luna martie la 5,5 la sută în iunie), revenind astfel la un nivel similar celui observat pe parcursul anului anterior, în timp ce rata locurilor de muncă vacante s-a stabilizat la 0,7 la sută în ultimele trei trimestre, iar dinamica anuală a efectivului de salariați s-a menținut în luna iunie la 0,5 la sută. Pe termen scurt, așteptările operatorilor economici privind ocuparea au rămas optimiste conform sondajului DG ECFIN (indicatorul aferent situându-se la 106,3 puncte în luna iulie, ușor sub valoarea înregistrată în prima jumătate a anului); cu toate acestea, intenții solide de angajare se remarcă doar din partea companiilor care își desfășoară activitatea în domeniul serviciilor și în comerț. Rata anuală de creștere a salariului mediu brut pe economie s-a temperat până la 15,2 la sută în luna iunie (-0,4 puncte procentuale față de luna anterioară), atât ca urmare a parcursului din sectorul bugetar (18,9 la sută, -0,9 puncte procentuale), cât și a celui din mediul privat (14,1 la sută, -0,3 puncte procentuale).

Producția industrială

variație anuală reală (%)

puncte, s.a.

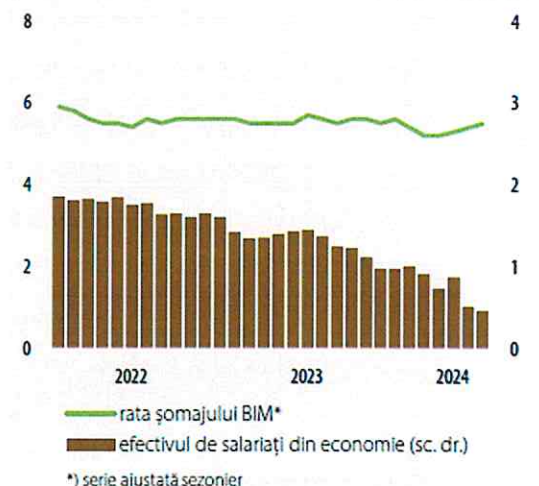


Sursa: INS, CE-DG ECFIN

Forța de muncă

procente

variație procentuală anuală



Sursa: INS, calcule BNR

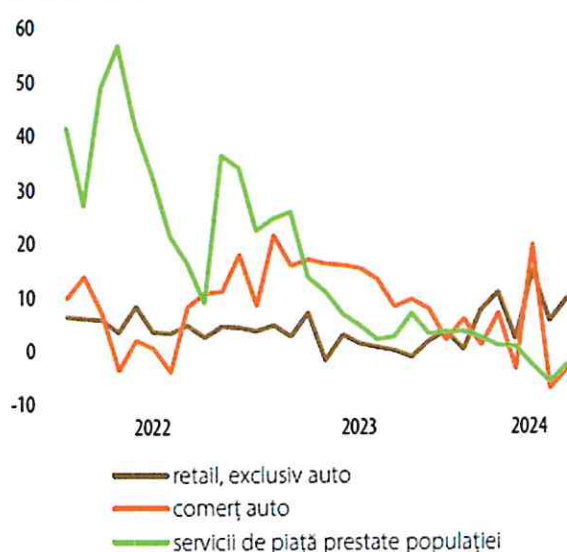
În luna iunie 2024, activitatea comercială și-a accentuat ritmul anual de creștere, până la aproape 7 la sută, evoluția fiind una generalizată în structură. Traiectoria ascendentă a fost susținută de dinamica înaltă a veniturilor reale ale populației (inclusiv pe seama temperării inflației) și de intensificarea activității de creditare în perioada recentă. Astfel, comerțul cu bunuri de uz curent și cel cu bunuri durabile exclusiv auto au înregistrat o dinamizare în termeni anuali (de până la aproximativ 10 la sută și respectiv 5 la sută); comerțul auto, precum și serviciile de piață prestate populației și-au atenuat contracțiile în termeni anuali (la -3,5 la sută și respectiv -2,8 la sută). Indicatorii de încredere DG ECFIN pentru luna iulie sugerează că tendința ascendentă a activității de comerț și servicii pentru populație va continua și în perioada imediat următoare.

În luna iunie 2024, valoarea exporturilor de bunuri s-a majorat marginal în termeni anuali conform datelor INS (+0,1 la sută), după ce în perioada precedentă s-au consemnat o contracție amplă (-16,2 la sută). Intensificări importante ale ratei anuale a volumului cifrei de afaceri pentru piața externă s-au remarcat în cazul livrărilor de mijloace de transport, produse petroliere sau construcții metalice. Importurile de bunuri s-au extins cu un ritm superior celui înregistrat de exporturi, variația anuală plasându-se la 5,2 la sută, astfel încât deficitul comercial s-a adâncit cu 24,2 la sută față de luna iunie 2023, până la 2 808 milioane euro. În luna iunie 2024, dinamica anuală a prețurilor de producție industrială pentru piața internă a revenit în teritoriul pozitiv, până la 0,9 la sută, cu aportul dominant al grupeii bunurilor energetice, care și-au restrâns contracția anuală a prețurilor până la -1,2 la sută, în contextul majorării cotațiilor energiei electrice și ale gazelor naturale, în linie cu tendința de pe piețele europene. Situația de pe piața gazelor naturale la nivel comunitar a fost caracterizată de sincope în aprovizionare, pe fondul unor lucrări derulate la

câmpurile gazifere din Norvegia, concomitent cu limitarea cantităților de GNL importate, ca urmare a cererii robuste din partea economiilor asiatice. În cazul electricității, factorii determinanți vizează temperaturile ridicate care au favorizat majorarea consumului, în timp ce producția hidro și cea din surse nucleare au fost afectate de revizii. O atenuare a scăderii, dar de amplitudine mai moderată (până la -0,7 la sută) au consemnat și prețurile bunurilor intermediare, în special în ramurile cu un consum energetic ridicat. În schimb, avansul anual al prețurilor de producție s-a temperat marginal pentru bunurile de capital și a rămas la același nivel pentru cele de consum (6,3 la sută și respectiv 3,7 la sută), în cel din urmă caz influențele în sens ascendent exercitate de cotațiile materiilor prime alimentare fiind încă limitate.

Comerț interior și servicii

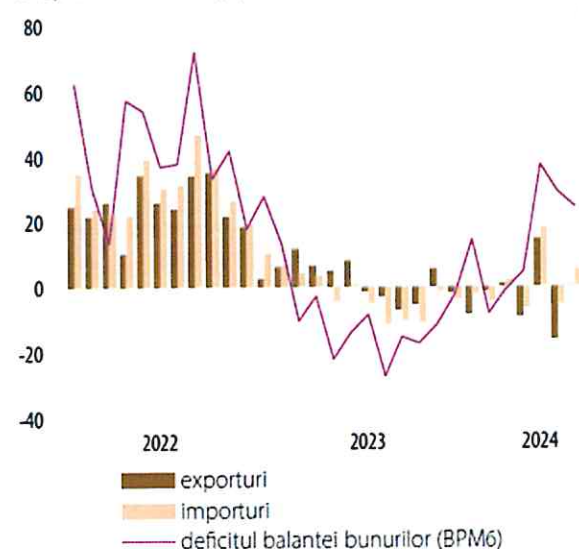
variație anuală reală (%)



Sursa: INS

Comerțul internațional cu bunuri

variație anuală nominală (%)



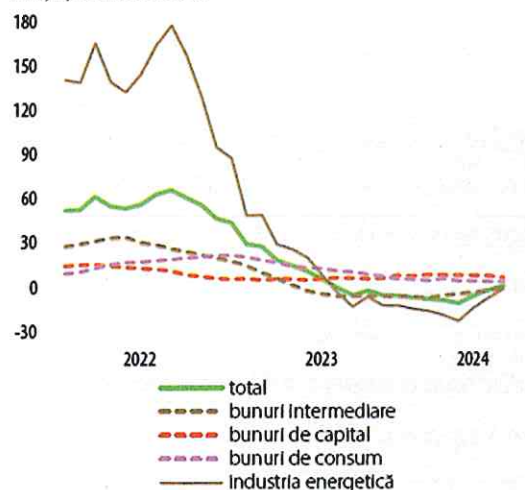
Sursa: INS, BNR

Rata anuală a inflației IPC și-a menținut parcursul descendent în iunie 2024, coborând până la 4,94 la sută, cu 0,18 puncte procentuale sub valoarea lunii anterioare. În planul componentelor exogene, contribuții dezinflaționiste au provenit de pe latura combustibililor, ca urmare a poziționării cotației Brent la valori mai reduse, ulterior depășirii, în luna aprilie, a unui nou episod tensionat în Orientul Mijlociu, dar și a trenării activității industriale globale. Totuși, la nivelul grupei bunurilor energetice, aceste influențe au fost contrabalansate de ajustările ascendente de prețuri operate pe segmentul gazelor naturale. Rata anuală a inflației de bază CORE2 ajustat și-a continuat, de asemenea, corecția, plasându-se la 5,7 la sută în iunie (-0,6 puncte procentuale față de luna precedentă), cu aportul tuturor celor trei subcomponente. Cu toate acestea, costurile

salariale ridicate și excedentul de cerere din economie imprimă o anumită lentoare procesului dezinflaționist.

Prețurile producției industriale pentru piața internă

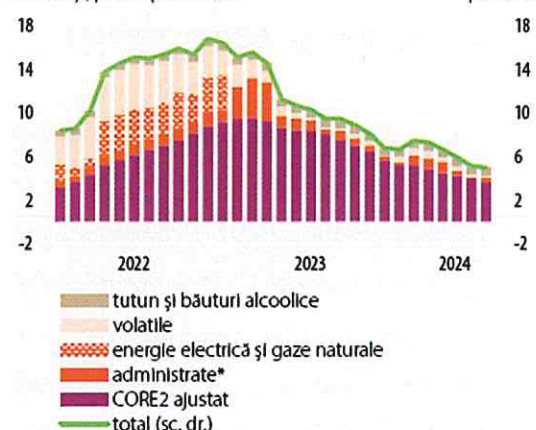
variație procentuală anuală



Sursa: INS, Eurostat

Rata anuală a inflației

contribuții, puncte procentuale



*) pentru perioada 2021-2022 s-a avut în vedere efectul liberalizării piețelor energiei electrice și gazelor naturale

Sursa: INS, calcule BNR

Sursa: <https://www.bnro.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

Inflația este în scădere, iar economia este foarte rezistentă

Inflația se contractă în România de mai bine de 6 luni, atingând un nivel mediu de 6,8% în T2 2024. Prognosticele sunt pozitive pentru restul anului, cu așteptări că va scădea sub 5% în T4. Banca Națională a României a reacționat prin scăderea ratei de politică monetară în iunie cu 25 pb la 6,75%, prima astfel de mișcare în 18 luni, urmând astfel exemplul stabilit de Banca Centrală Europeană cu câteva săptămâni înainte. Mai mult, economia a fost foarte rezistentă în primul semestru, cu o creștere a PIB-ului rate de 1,8% și 2,1% fiind înregistrate în T1 și, respectiv, T2. Se anticipează o creștere anuală globală de 2,7% pentru 2024, a evoluție notabilă având în vedere contextul macroeconomic și geopolitic încă volatil.

Piețele de capital au revenit în primul semestru

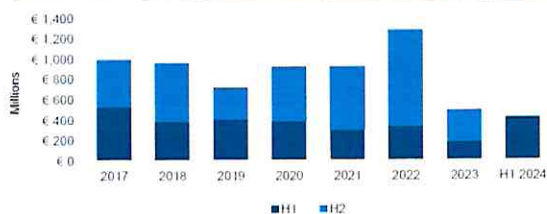
Piața investițiilor imobiliare a înregistrat o redresare clară în primul semestru, volumul tranzacțiilor a atins 418 milioane EUR, reflectând o creștere de 131% față de aceeași perioadă a anului trecut. Mai mult, semestrul I 2024 a fost cel mai activ primul semestru din 2017, în timp ce a doua jumătate a anului este de obicei mai puternică în ceea ce privește tranzacțiile. Retailul a avut cea mai mare cotă de volum (47%) în S1, urmat de Industrial (43%), Ospitalitate (6%) și Office (4%). A fost cea mai mare tranzacție încheiată în perioada analizată la achiziționarea CTP a 6 parcuri industriale și logistice de

la Globalworth (267.900 mp GLA) pentru 168 milioane EUR, tranzacție prin care CTP și-a consolidat în continuare poziția dominantă pe acest segment de piață. O altă afacere majoră încheiată în primul semestru a fost legată de Achiziționarea de către WDP a Expo Market Doraly, un centru de vânzare cu amănuntul și en-gros de 100.000 mp lângă București pentru ~90 milioane EUR.

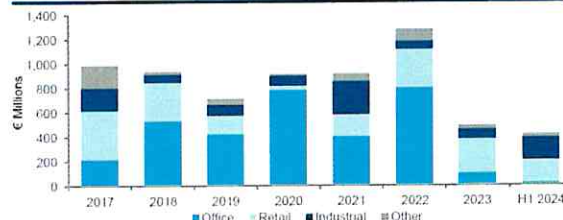
Randamente stabile în primul semestru

Randamentele prime au fost foarte stabile pe toate segmentele în primul semestru, doar un vârf de 10 pb fiind înregistrat pentru proprietățile industriale comparativ cu sfârșitul anului 2023. Întrucât ratele dobânzilor au rămas destul de ridicate, tendința ascendentă a randamentelor de ieșire persistă. Cu toate acestea, România este încă o piață atractivă pentru investitorii imobiliari, deoarece diferența dintre randamentele prime locale și referințele din alte ECE. țări, precum Republica Cehă, Polonia sau Ungaria, este relativ ridicat pe toate segmentele de piață (în general în 100 - 200 intervalul punctelor de bază).

INVESTMENT SALES VOLUME



INVESTMENT SALES VOLUME BY SECTOR



Sursa: Cushman & Wakefield Echinox



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **120 – 200 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 – 6 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CMBU: rezidențială

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

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

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

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

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

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.

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.



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

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

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

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

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

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Suprafața- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă,



ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Se aplică următoarele metode:

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

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

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

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

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

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

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

Venitul net = Pretul terenului x rata de capitalizare

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.



4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională Allianz Ţiriac Asigurări S.A..

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

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

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



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

27900 lei echivalent a 5600 euro (397,67 lei/mp echivalent a 79,94 euro/mp)

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, Str. Școlilor, Nr. 62bis, Lot 2, CF82456, jud. Brăila (70 mp indiviz), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

27900 lei echivalent a 5600 euro (397,67 lei/mp echivalent a 79,94 euro/mp)

Suprafața este de 70 mp

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

1151 lei echivalent a 231 euro (16,44 lei/mp echivalent a 3,3 euro/mp).

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

96 lei echivalent a 20 euro (1,37 lei/mp echivalent a 0,28 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data: 24.09.2024

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

