



Anexa nr. 1  
la HCJ Braila  
nr. 69 / 2022

# RAPORT DE EVALUARE

NR. 2112092/09.12.2021

Client U.A.T. JUDETUL BRAILA

Utilizator U.A.T. JUDETUL BRAILA

## Evaluarea Imobiliară

Construcții situate în Brăila, Șos. Buzăului,  
nr. 2, C1-Corp acces intrare UPU și sala  
recoltare probe analize laborator, CAD:  
95695-C1, Jud. Brăila

Proprietar: S.C. MEDCENTER S.R.L.

Data evaluării 29.11.2021

Data raportului 09.12.2021

### **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> .....	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i> .....	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i> .....	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i> .....	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i> .....	6
2.3. <i>Beneficiar</i> .....	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i> .....	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i> .....	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i> .....	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i> .....	8
2.8. <i>Declarația de conformitate cu SEV</i> .....	8
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i> .....	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i> .....	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i> .....	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i> .....	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapele parcurse)</i> .....	12
3.2. <i>Identificarea activelor</i> .....	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i> .....	13
3.4. <i>Descrierea construcției</i> .....	14
3.5. <i>Studiul pieței</i> .....	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i> .....	21
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i> .....	21
4.2. <i>Valoarea terenului</i> .....	23
4.3. <i>Metodele de evaluare bunuri imobile</i> .....	23
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i> .....	26
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii)</i> .....	27

5. CONCLUZII.....	28
5.1. Alegerea valorii finale .....	28
6. ANEXE.....	29
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	29
6.2. Calculele evaluării.....	32
6.3. Acte evaluării.....	37
6.4. Informații de piață.....	40
6.5. Amplasament.....	47
6.6. Foto .....	48

**1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII**

*Prezentul raport estimează valoarea de piață a construcției situată în Brăila, Șos. Buzăului, nr. 2, C1-Corp acces intrare UPU și sala recoltare probe analize laborator, CAD: 95695-C1, Jud. Brăila, aflate în proprietatea S.C. MEDCENTER S.R.L..*

**Destinatarul lucrării: U.A.T. JUDETUL BRAILA.**

*Data evaluării: 29.11.2021*

*Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9490 LEI/ EURO.*

*Rezultatul Abordărilor și Metodelor aplicate în prezentul Raport de Evaluare este prezentat mai jos:*

<b>Abordare</b>	<b>Metoda Utilizata</b>	<b>Rezultat</b>
Cost	Costul de înlocuire net (CIN)	55.500 €
Venit	Capitalizării Veniturilor	56.100 €

*Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca Metoda Capitalizării Veniturilor reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a Valorii de Piață. Abordarea prin Costul de înlocuire Net (CIN), reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută prin Metoda Capitalizării veniturilor.*

*În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **29.11.2021**, este cea rezultată din abordarea prin venit.*

**56.100 €, echivalent a 277.600 LEI**

**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 **construcția situată în Brăila, Șos. Buzăului, nr. 2, C1-Corp acces intrare UPU și sala recoltare probe analize laborator, CAD: 95695-C1, Jud. Brăila, aflate în proprietatea S.C. MEDCENTER S.R.L..**

**Scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate în vederea achiziției.

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

**Utilizatorul evaluării** este clientul, **U.A.T. JUDETUL BRAILA.**

### **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**

**U.A.T. JUDETUL BRAILA**, cu sediul in Brăila, Piața Independenței nr. 1, jud. Brăila.

### **2.4. Data estimării valorii**

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 29.11.2021.

Data elaborării raportului este 09.12.2021.

### **2.5. Inspekția proprietății**

Inspekția proprietății s-a făcut in data de **29.11.2021**

### **2.6. Ipoteze și condiții limitative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si condiții limitative , prezentate in cele ce urmează. Opinia expertului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si 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;*

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

**Condiții limitative:**

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

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

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

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

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

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

## **2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate**

*Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2020.*

*Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea achiziției, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.*

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

*Definiție conform **IVS - Cadrul general**.*

## **2.8. Declarația conformității cu SEV**

*În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2020, 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 - Mașini, 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;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2020, respectiv:
  - SEV 100 - Cadru 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)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
  - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
  - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
  - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
    - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
    - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
    - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

## 2.10. Drepturile de proprietate evaluate

*Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.*

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **S.C. MEDCENTER S.R.L.***

*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 de CF 95695, nr. cerere 58657/04.09.2020;**

*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 (Etapete parcurse)

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

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

#### 3.2. Identificarea activelor

Imobilul se află în **intravilanul Brăila, Șos. Buzăului, nr. 2, C1-Corp acces intrare UPU și sala recoltare probe analize laborator, CAD: 95695-C1, Jud. Brăila, proprietatea S.C. MEDCENTER S.R.L.**

Zona este mediană.

Suprafața construită este de 420 mp.

Inspecția s-a făcut în data de 29.11.2021.

Localizare:



### 3.3. Descrierea zonei de amplasare

Proprietatea se află în zona mediană a mun. Brăila, Cart. Buzăului.

Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

Amplasare este interioară, în incinta **Spitalului Județean Corp A.**

Tip drum acces: asfaltat – interior din Sos. Buzăului.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canalizare și gaz metan.

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 gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

**Concluzie:**

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

**3.4. Descrierea construcției**

Clădire C1 – Corp acces intrare UPU și sala recoltare probe analize laborator (include și rampa cu suprafața construită de 247 mp) cu suprafața construită totală de 420 mp – are structura de rezistență din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, acoperiș tip șarpantă metalică învelită cu tablă.

Regimul de înălțime este de P.

Finisajele sunt medii și cuprind: pardoseli din gresie, vopsitorii cu var lavabil la pereți, placări cu faianță la grupul sanitar, tâmplărie PVC cu geam termopan.

Utilități: instalație electrică, apă-canal, încălzire electrică.

Starea tehnică bună.

Vechimea efectivă estimată cca 16 ani.

Rampa de acces cu suprafața construită de 247 mp are structura din beton monolit sau blocuri prefabricate din beton, consolidată la partea superioară cu o centură din beton armat. Platforma este din umplutură de pământ, pavată cu plăci din beton.

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

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

*Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:*

- *din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,*
- *din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.*

*Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.*

*În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.*

*Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.*

*Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.*

*Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.*

## Aspecte economice

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

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

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



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

Pandemia de corona virus reprezintă un șoc de proporții istorice pentru economiile Europei. Economia UE s-a contractat cu 6,1 %, iar economia zonei euro cu 6,6 % în 2020. Deși, în general, întreprinderile și consumatorii s-au adaptat pentru a face față mai bine

măsurilor de izolare, unele sectoare, cum ar fi turismul și serviciile prestate în persoană, continuă să sufere.

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

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

### **Piețele forței de muncă se îmbunătățesc într-un ritm lent**

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

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

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

### **Inflația**

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

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

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

### ***Datoria publică va atinge un nivel maxim în 2021***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Context**

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

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

**Sursa:**[https://ec.europa.eu/economy\\_finance/forecasts/2021/spring/ecfin\\_forecast\\_spring\\_2021\\_ro\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_ro_en.pdf)

### **Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței**

Imobilul evaluat este de tip **construcție comercială**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip **rezidențial**, zona este populată având un grad de construire peste 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, printr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, printr-o politică monetară și administrativă a băncii centrale, printr-o politică de risc a băncilor comerciale și prin 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 **50 - 100 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații ale chiriei lunare: **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: comercială**

**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 buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
<b>Concluzie CMBU: Comercială</b>				

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

**Cea mai bună utilizare a construcției.**

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu

Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
<b>Concluzie CMBU: Comercială</b>				

*Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

#### **4.2. Valoarea terenului**

##### **Metoda comparațiilor directe.**

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

**Nu face obiectul raportului de evaluare.**

#### **4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile**

##### **Metoda comparațiilor directe.**

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

*Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale activelor evaluate. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.*

### **Abordarea prin cost**

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

*Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.*

*Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate.*

*În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.*

*Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.*

*Valoarea clădirilor și utilităților se determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.*

*Relația de calcul este:*

**Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată**

*în care:*

**Costul de înlocuire** se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

**Deprecierea fizică** = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

**Deprecierea funcțională** = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

**Deprecierea externă** = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

*Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.*

*Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare),*

finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viața consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte .

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 6.2.1**).

#### **Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)**

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

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

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

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

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanța imobiliară.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 6.2.2**).

#### **4.4. Calificarea evaluatorilor**

*Ec. Iulian-Cosmin Androniu*

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

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

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

*Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2017 Allianz Țiriac 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 Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;*

*Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, 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:

Rezultatul Abordărilor și Metodelor aplicate în prezentul Raport de Evaluare este prezentat mai jos:

Abordare	Metoda Utilizata	Rezultat
Cost	Costul de înlocuire net (CIN)	55.500 €
Venit	Capitalizării Veniturilor	56.100 €

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat că Metoda Capitalizării Veniturilor reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a Valorii de Piață. Abordarea prin Costului de înlocuire Net (CIN), reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută prin Metoda Capitalizării veniturilor.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **29.11.2021**, este cea rezultată din abordarea prin venit.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată pentru proprietatea **situată în Brăila, Șos. Buzăului, nr. 2, C1-Corp acces intrare UPU și sala recoltare probe analize laborator, CAD: 95695-C1, Jud. Brăila**, este de:

**56.100 €, echivalent a 277.600 LEI**

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

**Data: 29.11.2021**

**Expert Evaluator**

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

**ec. Iulian-Cosmin Androniu**



## 6. ANEXE

### 6.1. Definiții și termeni ai evaluării

#### **Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2. Calculele evaluării

Anexa 6.2.1.-  
Abordarea prin  
costuri

Denumirea bunului	CF	Suprafata	Anul dobandirii sau, dupa caz, al dării in folosinta	Vechimea PIF	Costul unitar de inlocuire	Cost de inlocuire total	Fizica	DT	Depreciere			Valoarea de piata	
									Functi onala	Econo mica	Total		
	MP	MP	[ani]	[ani]	[€/UM]	[€]	[ani]	[ani]	[€]	[€]	[€]	[lei]	
<b>1 Constructii</b>													
1 CI-Corp acces UPU	95695	173,0	2005	16	486,24	84.120	27%	60	0%	30%	49%	43.200 €	213.800 lei
2 CI-rampa	95695	247,0	2005	16	119,00	29.393	40%	40	0%	30%	58%	12.300 €	60.900 lei
<b>TOTAL</b>												<b>55.500 €</b>	<b>274.700 lei</b>

**Anexa nr. 6.2.1.2.****Abordarea prin costuri**

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010

## CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE

**Construcție birouri****Ad = 200,00 mp**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	<b>8CLBTIPB</b>	200,0	206,5	41.300,0	1,003	1,018	<b>42.169,5</b>
Total							<b>42.169,5</b>
<b>Finisaj interior și exterior</b>							
1	<b>FICLBTIPB</b>	200,0	218,4	43.680,0	1,003	1,018	<b>44.599,6</b>
Total							<b>44.599,6</b>
<b>Invellitori si terase</b>							
1	<b>INVTZ</b>	200,0	52,9	10.580,0	1,003	1,018	<b>10.802,8</b>
Total							<b>10.802,8</b>
<b>Instalații electrice</b>							
1	<b>IECLBTIPB</b>	200,0	33,1	6.620,0	1,003	1,018	<b>6.759,4</b>
Total							<b>6.759,4</b>
<b>Instalații sanitare</b>							
1	<b>ISCLBTIPB</b>	200,0	25,0	5.000,0	1,003	1,018	<b>5.105,3</b>
Total							<b>0,0</b>
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>							
1	<b>IVCLBTIPB</b>	200,0	30,8	6.160,0	1,003	1,018	<b>6.289,7</b>
Total							<b>6.289,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>							<b>115.726,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>							<b>578,6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)</b>							<b>97.249,0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)</b>							<b>486,2</b>

## Anexa .6.2.1.3.

## Abordarea prin costuri

Evaluarea Rapida a Constructiilor - Catalog ".CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE DE FOLOSINTA GENERALA" - Matrix Rom 1995

<b>Fisa nr. 36 - Rampa pentru utilaj greu</b>
<b>Catalog reevaluare 126, Fisa nr. 63</b>
<b>Caracteristici specifice obiectului</b>
Rampă construită din beton monolit sau blocuri prefabricate din beton, consolidată la partea superioară cu o centură din beton armat și o bordură din țevă. Platforma este din umplutură de pământ, pavată cu plăci din beton sau pavele de piatră
<b>Delimitarea obiectului:</b>
Obiectul cuprinde terasamentele, ziduri de sprijin, platforma pavată și scările de acces.
<b>Unitatea de referință:</b>
1 mp arie construită (Ac) măsurată la nivelul platformei,

<i>Constructii speciale</i>		<i>L = 1,00</i>			<i>m</i>	
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Coeficient de actualizare	Cost actualizat (lei)	Cost actualizat (euro)
		A	B	C	D=BxC	4,9491
<b>Principal</b>						
1	<b>Constructii</b>	1,0	270,0	2,1754	587,36	119
Total						
<b>Termeni de corectie</b>						
1	<b>Nu este cazul</b>	1,0	0,0	2,1754	0,00	0
Total						
<b>TOTAL</b>						
1	<b>Rampa</b>	<b>1,0</b>				<b>119</b>

**Anexa nr. 6.2.2 -ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

Suprafata construita evaluata (mp)		420,00
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		420,00
Suprafata utila (mp)		<b>150,43</b>
Chiria lunara (EUR/luna/)		<b>6,0</b>
Suprafata rampa		<b>247,0</b>
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		<b>1,0</b>
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		13.795
Total VBP (eur/an)		13.795
Grad de neocupare		10%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		12.416
Total VBE (EUR/an)		12.416
<b>Cheltuieli de exploatare</b>		<b>6.244</b>
FIXE		2.768
taxe proprietate	1,5%	570
taxa concesiune teren (valoarea grila notarilor)	25 ani recuperare	2.122
asigurare	0,2%	76
altele		0
VARIABLE		2.856
management	2%	248
functionare	1%	124
reparatii -intretinere	15%	1.862
alte cheltuieli	5%	621
Reparatii capitale	5%	621
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		6.172
Total VNE (EUR/an)		6.172
Rata de capitalizare conform Anexei		11,0%
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>56.107</b>
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	150
Costul unitar de reamenajare	euro	0
Total cost de reamenajare	euro	0
<b>Valoarea estimata (EUR)</b>		<b>56.100 €</b>
Curs euro:	4,9490 lei	<b>277.600 LEI</b>

**Rata de capitalizare comerciale**

*Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.*

<b>Sursa</b>	<b>Localizare</b>	<b>Rata de capitalizare</b>	<b>Chiria (euro/mp/luna)</b>
CBRE - "Romania	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	9-9,5%	15-25
DTZ Echinox	Orase secundare	9-10%	20-25
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	9,5-10%	10-18
<b>Rata de capitalizare estimata</b>	<b>Orase secundare</b>	<b>10,00%</b>	
<b>Risc aditional</b>		<b>1,00%</b>	
<b>Rata de capitalizare folosita</b>		<b>11,00%</b>	

## 6.3. Acte evaluării



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 95695 Brăila

Nr. cerere	50057
Ziua	04
Luna	09
Anul	2020
Cod verificare 10007894355	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Sos Buzăului, Nr. 2, Jud. Brăila, U.P.U. și analize laborator

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	95695	1.553	Teren împrejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	95695-C1	Loc. Brăila; Sos Buzăului, Nr. 2, Jud. Brăila, U.P.U. și analize laborator	Nr. niveluri: 5. construită la sol; 420 mp; Corp acces intrare UPU și sala recoltare probe analize laborator (include și rampa cu: Sc=247mp)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>56941 / 27/08/2020</b> Act Administrativ nr. 240, din 31/05/2018 emis de CLM Brăila; Act Administrativ nr. ADRESA 21495, din 21/08/2020 emis de MUNCIPUL BRAILA; Act Administrativ nr. HOTARARE 105, din 30/05/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN BRAILA; Act Administrativ nr. 363, din 15/04/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 107, din 13/07/2001 emis de CLM Brăila;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BRAILA, domeniul public	A1
Act Administrativ nr. ATESTARE 16590, din 09/07/2020 emis de MUNCIPUL BRAILA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC MEDCENTER SRL; CIF:13368447	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>56941 / 27/08/2020</b> Act Administrativ nr. HOTARARE 355, din 23/12/2005 emis de CONSILIUL LOCAL BRAILA;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ pe o perioadă de 49 de ani începând cu data de 23.12.2005 1) SPITALUL JUDETEAN DE URGENȚĂ BRAILA	A1

Carta Funciară Nr. 95695 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
4	5	18.161
5	6	3.872
6	7	6.529
7	8	2.471
8	9	14.212
9	10	2.4
10	11	30.406
11	12	10.943
12	1	7.961

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

04-09-2020

Data eliberării,

/ /



Referent,

(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

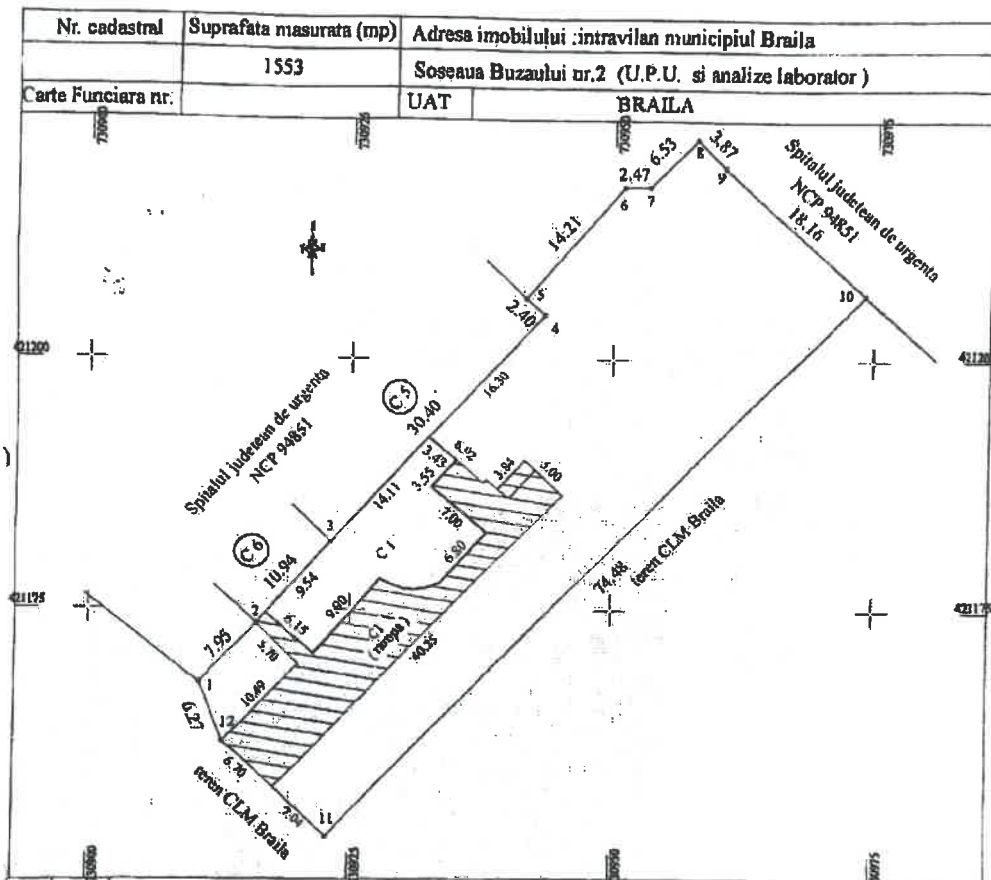
Pagina 3 din 3

Pentru informații contactați adresa e-mail: ancl@ra

Formular nr. 100/2011

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
Scara 1 : 500

ANEXA NR. 1.35 la reglement



A. Date referitoare la teren				Mentii	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)		
1	Cc	1553		teren intravilan, nematerializat pct 1-2, constructii pct 2-3-4-5, gard plasa	
				pct 5-6-7-8-9-10, nematerializat pct 10-11-12	
Total		1553			
B. Date referitoare la constructii				Mentii	
Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)			
C1	CAS	420	S desfasurata = 420 mp	Corp acces intrare UPU si sala recoltare probe analize laborator - 1 nivel	
				( include si rampa cu Sc= 2.47 mp )	
Total Sc = 420 mp					
Suprafata totala masurata a imobilului = 1553 mp		Suprafata din acte a imobilului = 1553 mp			
<p>Confirm executarea manzatorilor in teren, corectitudinea intemeri, documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea in teren</p> <p>Executant: tel. Viorel RUSU</p> <p>Sempatu</p>			<p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Inspector: Semnatura si panta</p>		
<p>Stampa si semnatura SERVICIUL CADASTRAL RUSU-VIDRELE Nr 0036</p>			<p>Data: _____</p>		
Data Iulie 2020					

## 6.4. Informații de piață

### Anunturi

AM GASIT 42 ANUNTURI



**Birou Modern Sticla 20 Mp**

**71 €**

Negociabil

Braila Azi 07:58



**Hala / Depozit / Birou /  
Parcare**

**2 €**

Negociabil

Braila Azi 07:57



**Disponibile incepand cu  
1.01.2022 Hale Depozitare-  
Centura**

**3 €**

Braila ieri 19:44



**Spatii incepand de la 3 € mp -  
Bd Dorobantilor 514**

**3 €**

Braila ieri 15:30



**Spatiu comercial de inchiriat in  
supr de 230 mp Bld.  
Independentei**

**9 €**

Negociabil

Braila ieri 12:59



**Spatiu comercial intersectia  
Scollor -Grivita Braila**

**7 €**  
Negociabil

Braila ieri 12:59



**Inchiriez hala / depozit 350mp**

**2,50 €**  
Negociabil

Braila ieri 10:57



**Spatiu vanzara/ inchiriere**

**210 €**  
Negociabil

Braila 30 nov



**Spatiu comercial zonă  
CENTRALĂ**

**1 000 €**

Braila 30 nov









**Spatiu comercial zona Bariera**

**2 500 €**

Braila 30 nov



	<b>Inchiriere spatiu comercial zona intens populata</b>	<b>404 €</b> Negociabil
<small>Braila 29 nov</small>		
	<b>Spatiu de birouri, Braila</b>	<b>7 210 €</b> storia
<small>Braila 29 nov</small>		
	<b>HALA 625 Mp - De inchiriat</b>	<b>1 400 €</b> Negociabil
<small>Braila 28 nov</small>		
	<b>Hala 450 mp - Service, Productie, Depozit</b>	<b>990 €</b>
<small>Braila 28 nov</small>		
	<b>Închiriaz hala 250mp</b>	<b>800 €</b>
<small>Braila 28 nov</small>		
	<b>SPATIU Comercial Braila , Magazin + DEPOZIT</b>	<b>404 €</b> Negociabil
<small>Braila 28 nov</small>		



**Depozit - 35 Mp**

**121 €**

Negociabil

Braila 27 nov



**HALA 200 Mp ( max 1.650 Mp)**

**550 €**

Negociabil

Braila 27 nov



**HALA - 1.200 mp - 1.900 mp**

**2 800 €**

Negociabil

Braila 27 nov



**Ofer spre inchiriere spatiu comercial - coafor mobilat si utilat**

**283 €**







Braila 27 nov



**Hala 1500 - 2000 - 3500 Mp - De Inchiriat**

**2 500 €**

Braila 28 nov

	<b>Hala 60 mp - De Inchiriat</b> Braila 26 nov	<b>200 €</b>
	<b>Spatiu comercial - 20 mp - Zona Modern - Vis a vis de Vodafone</b> Braila 25 nov	<b>200 €</b> <b>storia</b>
	<b>Hotel Korona / spatiu de inchiriat / centru istoric</b> Braila 23 nov	<b>4 000 €</b>
	<b>Spatiu de Inchiriat Albina, Radu negru</b> Braila 23 nov	<b>182 €</b>
	<b>Inchiriez spatiu Soseaua de centura Braila</b> Braila 22 nov	<b>2,50 €</b>
	<b>Sala de Conferinte</b> Braila 20 nov	<b>10 €</b>



**Inchiriez sau Vand Spatiu  
Comercial Central, str. Plevna**

**2 500 €**  
Negociabil

Braila 18 nov



**spațiu comercial/ apart open  
space, zona Plantelor, 45 mp**

**230 €**  
Negociabil

Braila 16 nov



**Spațiu comercial Râmnicu-  
Sărat nr 97 Brăila**

**3 500 €**

Braila 15 nov



**Inchiriez spatiu comercial  
ultracentral**

**1 100 €**

Braila 15 nov



**De inchiriat spatiu comercial  
zona Bariera langa Catedrala**

**5 575 €**  
Negociabil

Braila 13 nov



**Spatiu birouri de inchiriat Bdul. Dorobantilor**

**1 200 €**  
Negociabil

Braila 13 nov



**Depozit / Productie / Garaj**

**100 €**

Braila 11 nov



**Inchiriez hala industriala**

**3 €**

Braila 10 nov



**Spatiu comercial**

**800 €**

Braila 10 nov



**Spatiu comercial de inchiriat**

**10 €**  
Negociabil

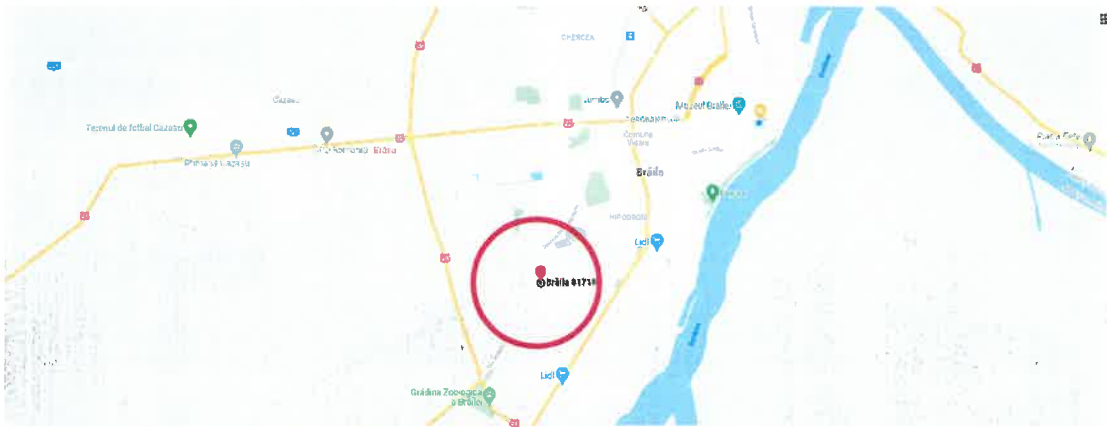
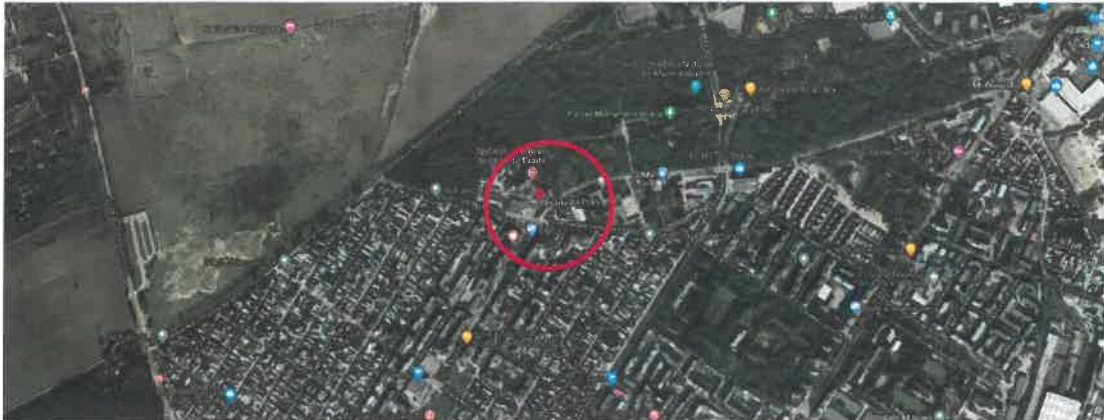
Braila 8 nov



**spatiu / hala + birouri inchiriez sau vand(rate)**

**98 000 €**  
Negociabil

## 6.5. Amplasament



6.6. Foto







## DATE DE IDENTIFICARE

- *Construcția C1*- corp de acces intrare U.P.U. și sală de recoltare probe analize laborator, situată în Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 2, în incinta Spitalului Județean de Urgență Brăila, Corp A;
- *Proprietar* : S.C. MEDCENTER S.R.L. București;
- *Carte funciară nr.* 95695 Brăila;
- *Număr cadastral:* 95695 - C1;
- *Suprafață construită desfășurată:* 420 mp(include și rampa cu Sc=247 mp);
- *An construire* : 2007;
- *Regim de înălțime:* parter.

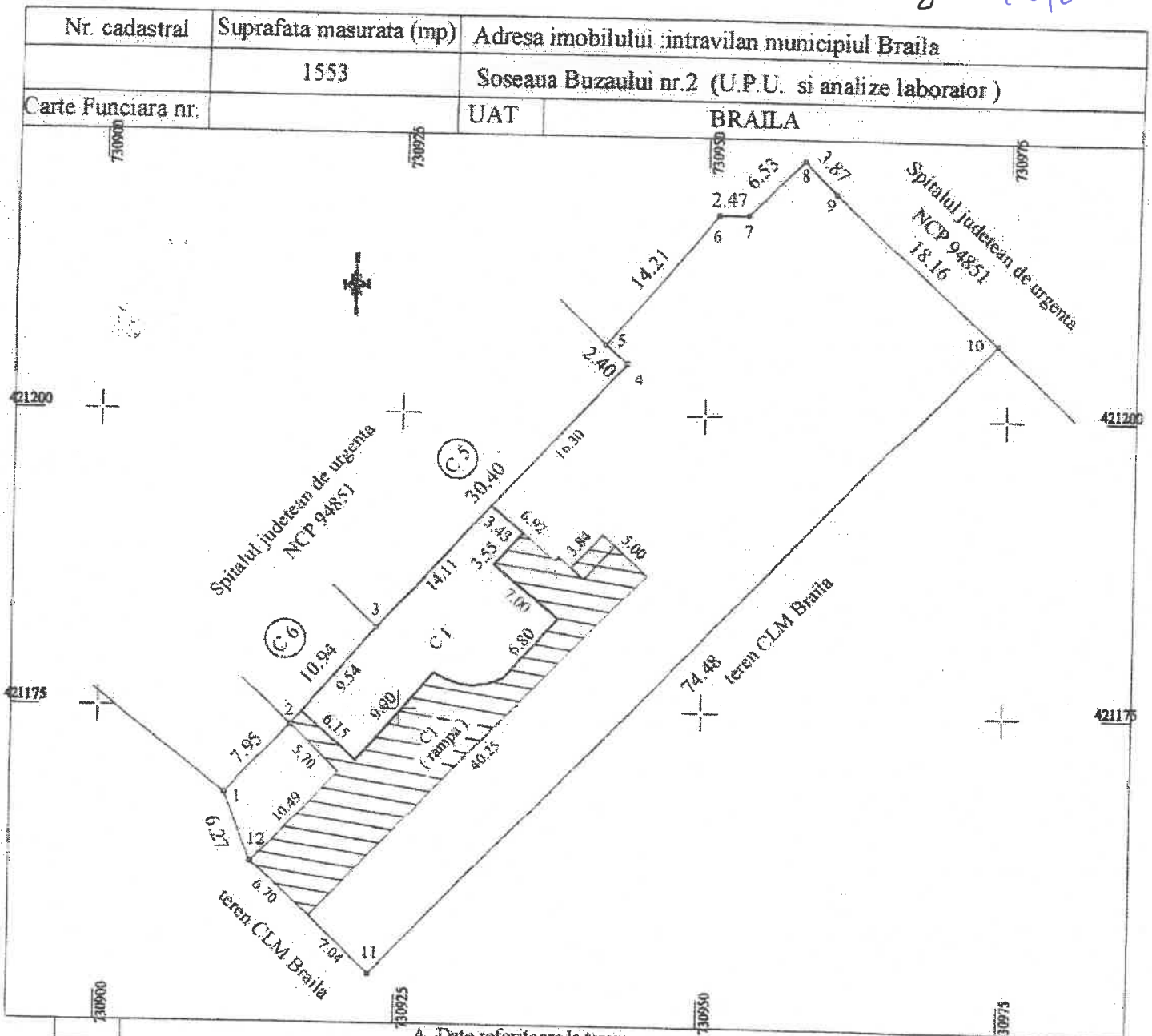



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Scara 1 : 500

ANEXA NR. 3 la

HCJ NR. 69/2022



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)
1	Cc	1553	
Mentii: teren intravilan, nematerializat pct 1- 2 , constructii pct 2- 3- 4- 5, gard plasa pct 5-6-7-8-9-10, nematerializat pct 10 - 11 - 12			
Total		1553	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)	Valoare
C1	CAS	420	
Mentii: Corp acces intrare UPU si sala recoltare probe analize laborator - 1 nivel ( include si rampa cu Sc= 247 mp )			
TotalSc = 420 mp			
Suprafata totala masurata a imobilului = 1553 mp		Suprafata din acte a imobilului = 1553 mp	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Executant: tehnician Viorel RUSU Semnatura si stampila 		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Inspector Semnatura si parafa Data : .....	
Data iulie 2020			

