

**SOCIETATEA COMERCIALA  
ADMINISTRATIA PIETELOR SI TÂRGURILOR SA  
BRAILA**

**CUI 27338691 - J09/457/2010**

**Tel/Fax:0239/615498**



**HOTARAREA NR. 46  
DIN DATA DE 14.10.2020**

**PRIVIND:** aprobarea raportului de evaluare nr. 5467/07.10.2020 privind evaluarea imobiliara-chiria spatiilor comerciale, auxiliare si teren situate in pietele din Municipiul Braila;

Adunarea Generala a Actionarilor SC APT SA Braila, intrunita in sedinta **din data de 14.10.2020**

Avand in vedere prevederile art Art din HCLM nr 471/17.09.2020 in conformitate cu care ” in termen de 30 de zile de la aprobarea prezentei hotarari, consiliul de administratie al societatii "Administratia Pietelor si Targurilor" SA Braila si Primarul Municipiului Braila vor supune aprobarii Consiliului Local Municipal Braila, taxele practicate de concesionar pentru desfasurarea activitatilor privind gestiunea directa in anul 2021 ;

In temeiul art. 12 din Actul Constitutiv al SC APT SA Braila

**HOTARASTE:**


**Art. 1.** Se aproba raportul de evaluare nr. 5467/07.10.2020 privind evaluarea imobiliara-chiria minima lei/mp/luna aferenta spatiilor comerciale, auxiliare si teren situate in pietele din Municipiul Braila, conform anexei, parte integranta din prezenta hotarare.


Prezentul raport reprezinta propunerea SC APT SA Braila pentru chiria minima lei/mp/luna aferenta spatiilor comerciale, auxiliare si teren situate in pietele din Municipiul Braila ce se va practica de catre SC APT SA Braila pentru licitatiile ce se vor organiza urmare a incetarii, la data de 28.10.2020, a contractelor de inchiriere si pentru anul 2021.


**Art. 2.** Raportul va fi inaintat spre aprobare catre Consiliul Local al Municipiului Braila.

**Art. 3.** Prezenta va fi adusa la indeplinire de catre Directorul General al SC APT SA Braila prin compartimentele de specialitate si comunicata persoanelor in drept de catre secretarul Adunarii Generale a Actionarilor SC APT SA Braila .

**Adunarea Generala a  
Actionarilor SC APT SA Braila**

Doamna Badiu Loredana – reprezentant CLM Braila 

Domnul Rusinoiu Emil Mihai - reprezentant SC Braicar SA Braila: 

Domnul Neta Marian – reprezentant CLM Braila 



# RAPORT DE EVALUARE

NR. 2010055/05.10.2020

**Solicitant: S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI  
TÂRGURILOR S.A. BRĂILA**

**Destinatar: S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR  
ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA**

## **Evaluarea Imobiliară - Chiria**

Spațiilor comerciale, auxiliare și teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public și în administrare de S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data evaluării 02.10.2020

Data raportului 05.10.2020

**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 stimulente 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 Națională 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 speciale</i> .....	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i> .....	8
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV</i> .....	9
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 (Etapete parcurse)</i> .....	12
3.2. <i>Identificarea imobilului</i> .....	13
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i> .....	13
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i> .....	13
3.5. <i>Descrierea construcției</i> .....	14
3.6. <i>Studiul pieței</i> .....	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i> .....	34
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i> .....	34
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare</i> .....	36
4.3. <i>Evaluarea terenului</i> .....	36
4.4. <i>Valoarea terenului</i> .....	38

4.5. Estimarea chiriei.....	41
4.6. Calificarea evaluatorilor.....	42
4.7. Declarația de conformitate (Certificarea valorii) .....	43
5. CONCLUZII.....	44
5.1. Alegerea valorii finale.....	44
6. ANEXE.....	46
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	46
6.2. Calculele evaluării .....	49
6.3. Informații de piață.....	61
6.4. Actele evaluării.....	76
6.5. Amplasament.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.6. Foto.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

**1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII**

Prezentul raport estimează chiria minimă pentru spațiile comerciale, auxiliare și teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public și în administrare de S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.

**Destinatarul lucrării: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.**

Data evaluării: 02.10.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8721 LEI/ EURO.

**Valorile chiriei raportate:**

Nr. Crt.	Denumire	Chiria minima lei/mp		
		Spații comerciale	Spații auxiliare	Teren
1	Piata Centrala	51 lei	18 lei	26 lei
2	Piata Concordia	55 lei	22 lei	26 lei
3	Piata Microhala	55 lei	15 lei	25 lei
4	Piata Saraca	36 lei	13 lei	23 lei
5	Piata Viziru	30 lei	15 lei	16 lei
6	Piata Apollo	25 lei	12 lei	16 lei
7	Piata Radu Negru Central	30 lei	14 lei	25 lei
8	Piata Radu Negru Biserica	25 lei	12 lei	17 lei
9	Piata Libelula	22 lei	12 lei	17 lei
10	Piata Vidin	25 lei	10 lei	15 lei
11	Piata Doi Cocosi, Fanarie	21 lei	10 lei	12 lei
12	Targul Obor	25 lei	12 lei	15 lei
13	Gradina Zoologica	24 lei	12 lei	15 lei

\*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).

Expert Evaluator  
Membru Titular A.N.E.V.A.R.  
ec. Iulian-Cosmin Androniu

