

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 220

din 27.06.2011

Privind: Aprobarea vânzării prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în Brăila, Calea Galați nr. 348 Bloc 18 parter.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.10321/15.03.2011, prin care S.C. AMBCARD CONF S.R.L. Brăila a solicitat cumpărarea spațiului situat în Brăila, Calea Galați nr. 348 Bloc 18 parter;

Văzând raportul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 4 și art. 5 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 2 lit. e), art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 – legea cadru a descentralizării;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin.(1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1: (1).Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în Brăila, Calea Galați nr.348 Bloc 18 parter.

(2).Bunul prevăzut la alin. (1) se află în domeniul privat al Municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila.

Art.2: Spațiul prevăzut la art. 1 este compus dintr-o încăpere în suprafață utilă de 22,56 mp, grup sanitar în suprafață de 2,58 mp și teren în suprafață indiviză de 3,92 mp, ce se identifică în schița **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3:(1)Se împuternicește Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, pentru organizarea procedurii privind scoaterea la licitație a spațiului, conform prevederilor legale.

(2)Se împuternicește Comisia de Aplicare a Legii nr. 550/2002 ca și comisie de licitație pentru vânzarea spațiului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.

(3)Se împuternicește Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, prin consilier juridic Goliță Marilena, pentru semnarea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

(4) Suma obținută din vânzarea bunului prevăzut la art.1 se va face venit la bugetul local, după deducerea tuturor cheltuielilor efectuate de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, pentru organizarea licitației.

Art.4: Prețul de pornire la licitație se stabilește la suma de **24.709 lei** din care, valoarea terenului - **162 lei**, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, Comisia de Aplicare a Legii nr.550/2002 și Direcția Finanțelor Publice Locale , iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

COROȘ MARIA



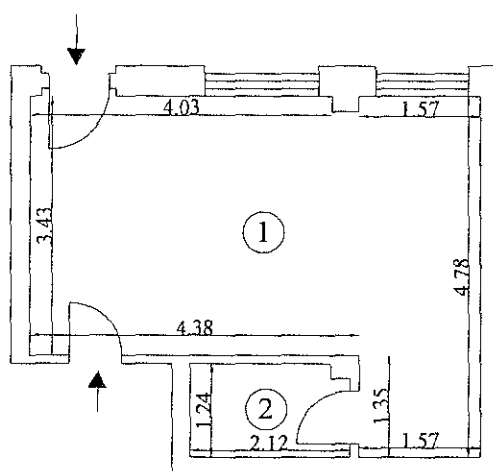
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

RELEVEU SPATIU COMERCIAL SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
116		Calea Galati nr. 348, Bl. 18, parter - spatiu comercial

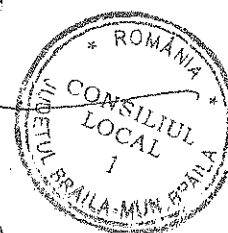
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

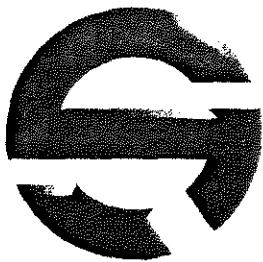


RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	22.56
2	Camera	2.58
Suprafata Utila = 25.14 mp		
Suprafata teren indiviza = 3.92 mp (cota indiviza de 0.32%)		

Executant,	Data
ing. Metin Cosmin Mocanu	26.05.2011
Receptionat,	Data





ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 220 / 27.06.11

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

Str. Alexandru cel Bun nr. 11, Brașov, 5000, Tel: 0368/4109476, 0368/410624 e-mail:

sierra.quadrant@xnet.ro

Capital Social: 200.000.000 lei, CUI: R10840960, Nr. Reg. Com. 104727/1998



RAPORT DE EVALUARE

SPATIU COMERCIAL
BRAILA, Calea Galati, nr.348, bl.18
(Spatiu comercial)

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

Iunie 2011

SIERRA
QUADRANT
CONSULTING
GRUP S.A.
BRAȘOV



Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren si constructii, situata in Braila, str. Calea Galati nr.348, bl.18, aflata in patrimoniul C.L.M.Braila.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in perioada 15.05.2011 + 06.06.2011. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 06.06.2011.

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a proprietatii este de:

Valoare PROPRIETATE= 24.709 lei

din care

Valoare TEREN = 162 lei

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator Dan Anghel, ca o garantie a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de proprietatile evaluate și nici nu depinde material sau este părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- inspectia proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost efectuate de evaluatorul care a realizat lucrarea.
- informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare valabile la data de referință.
- Raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său.
- Realizarea evaluării precum și onorariul nu depind de valoarea raportată.
- Evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

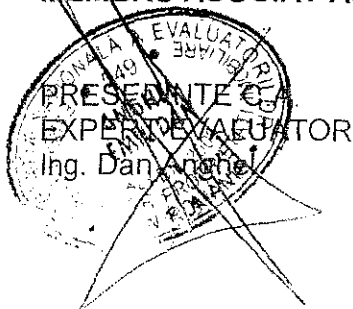


CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul etic si cu Standardele Internationale de Evaluare.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR**



BRILA
SIERRA QUADRANT
CONSULTING
GRUP S.A.
BRILA



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie proprietatea compusă din teren și construcții, situată în Braila, str. Calea Galati nr.348, bl.18, aflată în proprietatea C.L.M.BRAILA. La data evaluării spațiul este închiriat către S.C.AMBCART CONF S.R.L..

1.2. Scopul evaluării

este estimarea valorii de piață a imobilului nominalizat în vederea vânzării acestuia în conformitate cu legislația în vigoare.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unei proprietăți la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În abordarea evaluării, evaluatorul are în vedere următoarea definiție:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii este 06.06.2011.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 06.06.2011, respectiv: 1 EURO = 4,1344 lei.

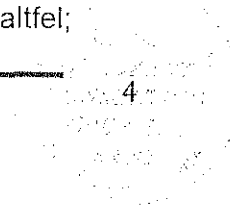
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1- Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- proprietățile sunt evaluate ca fiind libere de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;





- se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din documentatiile cadastrale;
- se presupune că proprietatile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanța ulterioară sau sa depuna marturie în instanță în legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

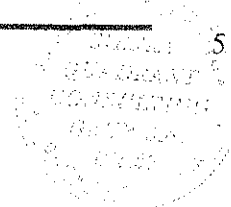
1.7. Sfera evaluării

Avand in vedere scopul evaluării, respectiv *“estimarea valorii de piata a proprietatii compuse din teren si constructii, situata in Braila, str. Calea Galati nr.348, bl.18, la data de 06.06.2011, in vederea vanzarii”* Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- informatii despre proprietati similare care sunt tranzactionate sau in curs de tranzactionare obtinute de la B.N.P. VARGA Informatiile se considera cu un grad mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare in zona si in imprejurimi si gradul de vandabilitate al zonei.

Sursele de informare

1. Standardele internationale de evaluare IVS 1, IVS 2, GN1, GN 7 si GN 11;
2. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare, presa, etc.
3. HCM 1312/1969, HCM 568/1969, Decizia 123/1977, Decret 232/1982;
4. Ordinul MLPAT 4/D/1990 elaborat in baza HG 449/1990 si HG 945/1990 precum si





- Ordinul 217/D/1990;
5. HG 1109/1990, HG 239/1991, HG 776/1992;
 6. Normele Ministerului Economiei si Finantelor nr. 71906/1992 elaborate conform HG 26/1991 si 776/1991;
 7. HG 177/1993, HG 206/1993, HG 4437/1994, HG 182/1995, HG 801/1995, HG 210/1996, HG 542/1996, HG 860/1996, HG 25/1997, HG 466/1997;
 8. Buletinul Tehnic de preturi – elaborat de ing. Sorin Turcus si arh. Aurel Cristian – Corpul Expertilor Tehnici (CET);
 9. Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – Corneliu Schiopu – IROVAL BUC 2010;
 10. "Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica la constructii – Normativ P135/1999" aprobat prin Ordin MLPAT nr. 25/N/1999, denumit in raport: Ghid – Normativ P135/1999;
 11. Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructii si furnizori de materiale, materii prime si energie;

NOTA: Toate preturile din structura acestui raport nu includ TVA..

1.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare, in intregime, partial sau referinte, nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publice si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului, referitor la forma si contextul in care ar putea aparea.

1.9. Responsabilitatea fata de terti

Raportul de evaluare este destinat pentru scopul mentionat in lucrare si numai pentru uzul destinatarilor; consultantul nu accepta nici o responsabilitate pentru nici o alta persoana, niciodata si in nici o circumstanta.

1.10. Clauza de responsabilitate

Acest raport de evaluare a fost efectuat pe baza datelor puse la dispozitie de beneficiar iar evaluatorul nu este raspunzator de exactitatea informatiilor si opiniilor prezentate in lucrare, daca acestea au fost determinate de informatiile primare primite.

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau, declara si certifica pe propria raspundere ca evaluarea imobilului a fost facuta in conformitate cu standardele profesionale de evaluare adoptate de ANEVAR Romania.



CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către C.L.M.BRAILA prin DSP BRAILA.

C.L.M.BRAILA a prezentat ca si documente aferente proprietatii ce face obiectul prezentei lucrari urmatoarele:

- Documentatii cadastrale pentru teren si cladire.
- Relevu pentru cladire.

Prin mentionarea documentelor anterioare, Evaluatorul nu certifica corectitudinea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluate este compusa din teren intravilan si cladire si face parte din zona centrala a municipiului Braila. Piața specifică este cea a spatiilor comerciale.

2.3. Informații despre zonă

Terenul supus evaluării este amplasat in zona 2.

2.4. Descrierea spatiului

Imobilul este amplasat in Braila, str. Calea Galati nr.348, bl.18.

Destinatia initiala nu se cunoaste, cladirea fiind construita in jurul anului 1980. La data evaluarii spatiul este inchiriat catre S.C.AMBCART CONF S.R.L. .

Elemente particulare ale zonei si ale imobilului:

Zona:

- ☞ amplasare in zona mediana a municipiului Braila;
- ☞ densitatea populatiei in zona este mare;
- ☞ zona este mai ales rezidentiala ;
- ☞ acces direct din Calea Galati;

Evaluatorul estimeaza vadul comercial ca fiind mediu .

Imobilul:

- ☞ Este compus din incaperi destinatia comert si depozitare
- ☞ Terenul aflat in totalitate in cota indiviza are suprafata totala de 3,92 mp.
- ☞ Pardoseli din ciment ;
- ☞ Spatiul nu are instalatie incalzire;
- ☞ Iluminat incandescent;
- ☞ Tencuieli driscuite si zugraveli var degradate;
- ☞ Data P.I.F. - necunoscut.



Starea fizica estimata

La data inspectiei imobilul se prezinta in conditii satisfacatoare. La data evaluarii evaluatorul incadreaza imobilul intr-un grad normal de uzura fizica de 74,50% corespunzator starii satisfacatoare, tinand cont de anul p.i.f.;
Evaluatorul a estimat gradul de uzura pe baza ipotezelor mentionate la punctul 3.1.1.

Utilitati:

- ☞ Racord de energie electrica;
- ☞ Retea de alimentare cu apa potabila;
- ☞ Racord la conducta de canalizare;

Consideratii ecologice

Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta unei contaminari naturale sau chimice ce afecteaza imobilul analizat si nici proprietatile vecine cu impact asupra valorii.

Aspecte juridice

Imobilul este in proprietatea C.L.M.BRAILA si este inchiriat catre S.C.AMBCART CONF S.R.L..

Beneficiarul are drept de proprietate asupra terenului aferent.

2.5. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pietei

Piata cladirilor din zona prezentata, este o piata activa exista tranzactii . Din datele de piata pe care le avem la dispozitie constatam ca in zona sunt oferte de vanzare evaluatorul a folosit urmatoarele tranzactii si/sau oferte.

Nr. crt.	Locatie	Caracteristici	Pret vanzare (lei)	Termen de tranzactionare (luni)
1	B-dul Panait Istrati	P, S = 87,2 mp	7.927	Feb.2010
2	Calea Calarasilor, nr.6	P, S = 62,1 mp	53.200	Apr.2010
3	Str.Cazarmii, nr.4	P, S = 94 mp	150.000	Iul.2010

Analiza cererii

Din datele de piata obtinute se observa ca in zona exista cereri, preturile solicitate au un grad bun de credibilitate, exista inters pentru zona. Vecinatatea este relativ civilizata.

Oferta competitivă

Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este relativ mica. Piata imobiliara este inactiva.



Echilibrul pietei

Tinand cont de cele expuse anterior putem afirma ca exista un oarecare echilibru al cererii si al ofertei, in sensul ca exista nici cerere si oferta pentru terenurile din zona.

3. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Bazele si premisele evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a IMOBILULUI descris anterior in vederea vanzarii.

In alegerea metodelor de evaluare a imobilului, evaluatorii au pornit de la urmatoarele premise:

- ☞ Tipul si natura proprietatii: Bunul supus evaluarii (cladire birouri) are o piata libera, formata si suficient de mare.
- ☞ Scopul evaluarii.

Alegerea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor tine cont de conditiile particulare ale vanzarii si de experienta evaluatorului.

3.1.1. Consideratii cu privire la data evaluarii

La data inspectiei evaluatorul a constatat urmatoarele: spatiul comercial se prezinta, per ansamblu, in conditii satisfacatoare.

3.2. Evaluarea

Metodele alese sunt:

- a) Metoda costurilor, pentru cladire combinata cu metoda comparatiei pentru teren
- b) Metoda comparatiei de piata pentru proprietate.

Ipotezele generale utilizate sunt:

- a) La metodele patrimoniale s-a considerat spatiul in starea actuala tehnica si fizica a proprietatii

3.2.1 Metoda valorii de inlocuire

Aceasta metoda are drept baza de pornire pretul unitar al constructiei specificate, pret stabilit prin preluarea pretului barem si a corectiilor necesare, corespunzator incadrarii constructiei in baza de date oferita de normele tehnice aplicate.

Metoda valorii de inlocuire urmareste obtinere unei valori actualizate a cladirilor, pornind de la o valoare de inlocuire actuala amendata cu uzura fizica conform relatiei:

$$V_{cr} = V_i \times (1 - G_{uz.f.}) \quad \text{unde:}$$

V_{cr} = valoarea costului de reconstructie

Pentru estimarea valorii de inlocuire actuale, V_i , evaluatorii au ales urmatoarea metoda de



calcul al costului:

Vi = valoarea de inlocuire actuala se determina pe baza preturilor de deviz catalog Cladiri Rezidentiale IROVAL 2009 :

G uz.f. = gradul de uzura fizica exprimat in procente in momentul efectuării evaluării, stabilit prin relevarea situației existente pe teren și apreciere vizuala, în corelare cu gradele de uzura scriptica stabilite conform " Normelor metodologice de aplicare a legii privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale " elaborate de Ministerul Economiei și Finanțelor în baza legii 15/1994 și a Normativului P135/1999 aprobat de M.L.P.A.T. cu nr.2/N/1995 și care cuprinde coeficientul de uzura fizica la construcții.

Gradul de uzura fizica estimat a fost determinat luând în considerare durata de serviciu consumata și durata de serviciu ramasa estimata. Uzura tehnica reala s-a stabilit în urma constatarilor la fata locului, pe baza ponderării uzurilor elementelor de construcție, instalațiilor și finisajelor, ținând cont de noile durate de funcționare a mijloacelor fixe.

Pentru metodele de evaluare prezentate anterior determinarea de către evaluator a gradului de uzura estimativ a avut în vedere următoarele aspecte:

- ☞ durata de viața ramasa a mijlocului fix conf. Legea 15/24.03.94 privind calculul amortizării capitalului și HG 964/30.12.1998 pentru aprobarea clasificării și a duratelor normale de funcționare a mijloacelor fixe.
- ☞ culegerea de date și informații privind starea mijlocului fix cumulata cu vizionarea la fata locului a componentelor și instalațiilor importante

Desfasurarea calculului este prezentata în sinteza în Anexa 1.

Valoare _{CLADIRE} **= 20.226 lei**

3.2.2. Metoda comparației directe pentru proprietate

3.2.2.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este în stransa și directa corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva și profitabila a acesteia.

"În conformitate cu IVS 1, CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata în mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar și din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Proprietatile evaluate au o particularitate comuna cea mai buna utilizare fiind cea de cladire de birouri.

3.2.2.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii proprietatii ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea prin comparația directă a vânzărilor.



Abordarea prin comparație directă presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață.

Tehnica aplicată pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor este cea a comparațiilor relative. Proprietatea a fost considerată în starea actuală.

Prezentarea proprietăților comparabile:

Criteriile de comparație avute în vedere se referă la:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de vânzare (motivată) și condițiile pieței la data vânzării;
- amplasarea și caracteristicile fizice;
- suprafața de teren aferent;
- vadul comercial
- aria utilă a clădirilor
- starea tehnică
- utilitatea funcțională
- utilitățile accesibile.

Au fost selectate trei comparabile pentru fiecare teren:

COMPARABILA 1: Clădire P situat în Mun. Braila, B-dul Panait Istrati, nr.27, în suprafața de 66,58 mp, vândută în feb.2010 la prețul de 7.927 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la BNP VARGA.

COMPARABILA 2: Clădire P situat în Mun. Braila, Calea Calarasilor, nr.6, în suprafața de 62,1 mp, vândută în apr.2010 la prețul de 53.200 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la BNP VARGA.

COMPARABILA 3: Clădire P situat în Mun. Braila, Str.Cazarmii, nr.4, în suprafața de 94 mp, vândută în iul.2010 la prețul de 150.000 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la BNP VARGA

Desfasurarea calculului pentru fiecare parcelă este prezentată în Anexa 2.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este, în cazul Comparabila 3.

Astfel, valoarea de piață a proprietății determinată prin metoda comparației este:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare proprietate (lei)
1	Proprietate	24.709



Nota 1: Valoarea de mai sus nu contine T.V.A.

3.3. REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor prezentate anterior s-a obtinut:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare proprietate (lei)
1	Proprietate metoda costurilor	20.388
2	Proprietate metoda comp directe	24.709

Din acestea evaluatorul recomanda a doua varianta ca fiind in mai stransa concordanta cu piata si pe cale de consecinta mai aproape de realitate.

Valoare PROPRIETATE= 24.709 lei

3.4. VANZAREA ACTIVULUI

Evaluarea proprietatii s-a facut la valoarea de piata, pornind de la cateva ipoteze reale:

- ⇒ exista o piata imobiliara in Romania in general si in Braila, in special.
- ⇒ Amplasamentul spatiului in zona centrala a municipiului Braila permite o vanzare relativ rapida.
- ⇒ Solutia constructiva, starea fizica, si compartimentarea interioara a spatiului sunt convenabile si permit o vanzare pe piata libera fara modificari (in starea in care se afla la data evaluarii).

Opinia Evaluatorului

Realizatorii prezentei lucrari considera ca achizitionare spatiului comercial se poate face pornind de la valoarea de piata, in conditiile legale in vigoare.

ING. DAN ANGHEL
Președinte

