

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 9

din 26. 01. 2010

Privind: Aprobarea vânzării, prin licitație publică, a bunului imobil compus din teren și construcție, situat în Brăila, str. Împăratul Traian nr. 7, parter, cu respectarea destinației actuale de sediu persoană juridică de drept privat fără scop patrimonial, constituită conform O.G.R. nr. 26/2000.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 26400/30.07.2009, prin care A.P.A.M. „HOREZ” Brăila, solicită cumpărarea spațiului deținut conform contractului de închiriere nr. 19/21.08.2006;

Văzând raportul comun al Direcției Patrimoniu și al Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 2, 4 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 4, 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, art. 49 alin. (1) lit. a) din O.G.R. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 131/30.06.2006 și H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 315/29.09.2009 – Anexa nr. 5.6, poziția 10;

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: Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a bunului imobil compus din teren și construcție, situat în Brăila, str. Împăratul Traian nr. 7, parter, cu respectarea destinației actuale de sediu persoană juridică de drept privat fără scop patrimonial, constituită conform O.G.R. nr. 26/2000.

Art.2: Bunul imobil, prevăzut la art. 1, este compus din 4 încăperi, având suprafața utilă de 59,25 mp, și cotă indiviză teren în suprafață de 9,60 mp, conform documentației tehnice, **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de pornire la licitație se stabilește la suma de 33.147,00 lei, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: (1) Caietul de sarcini al licitației se elaborează prin grija executivului local;

(2) În caietul de sarcini al licitației se va prevedea obligativitatea păstrării destinației actuale a imobilului prevăzut la art. 1, respectiv sediu persoană juridică de drept privat fără scop patrimonial, constituită conform O.G.R. nr. 26/2000.

Art.5: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Serviciilor Publice Brăila, Direcția Patrimoniu, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

MITROFAN DANIEL

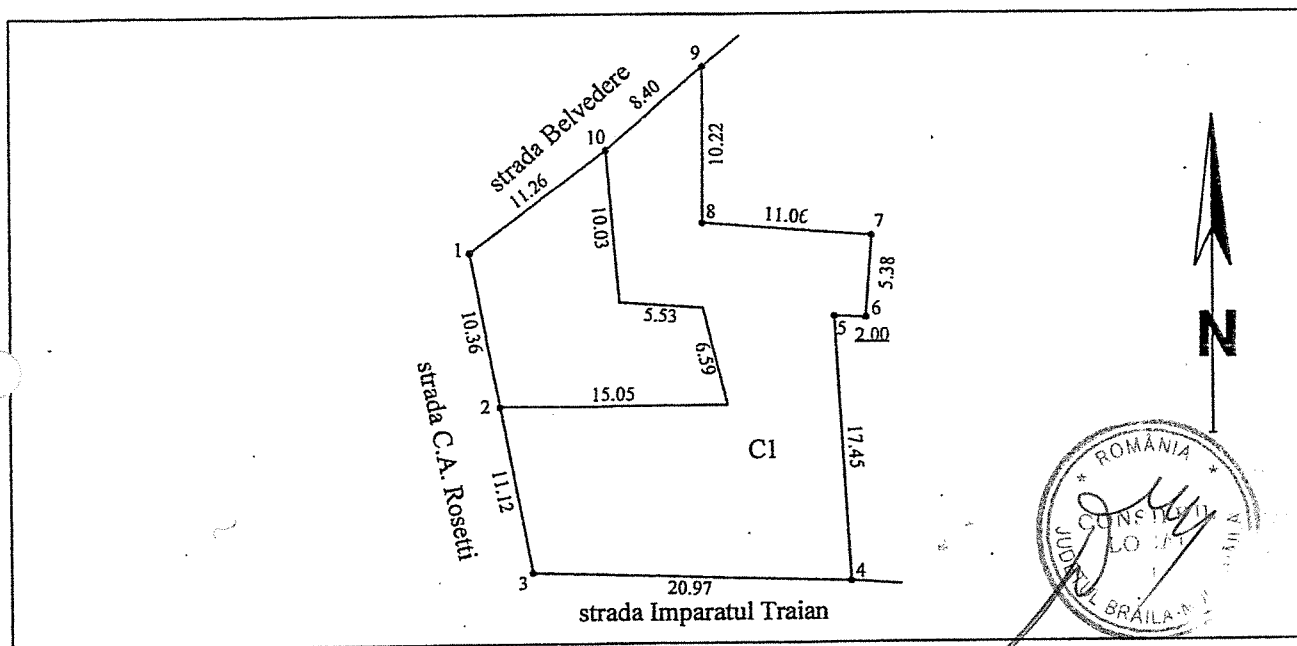


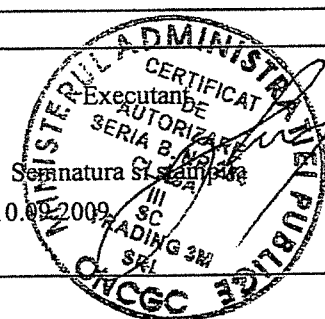
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
IORGA STOIAN**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	594.00 mp	Strada Imparatul Traian nr. 7

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

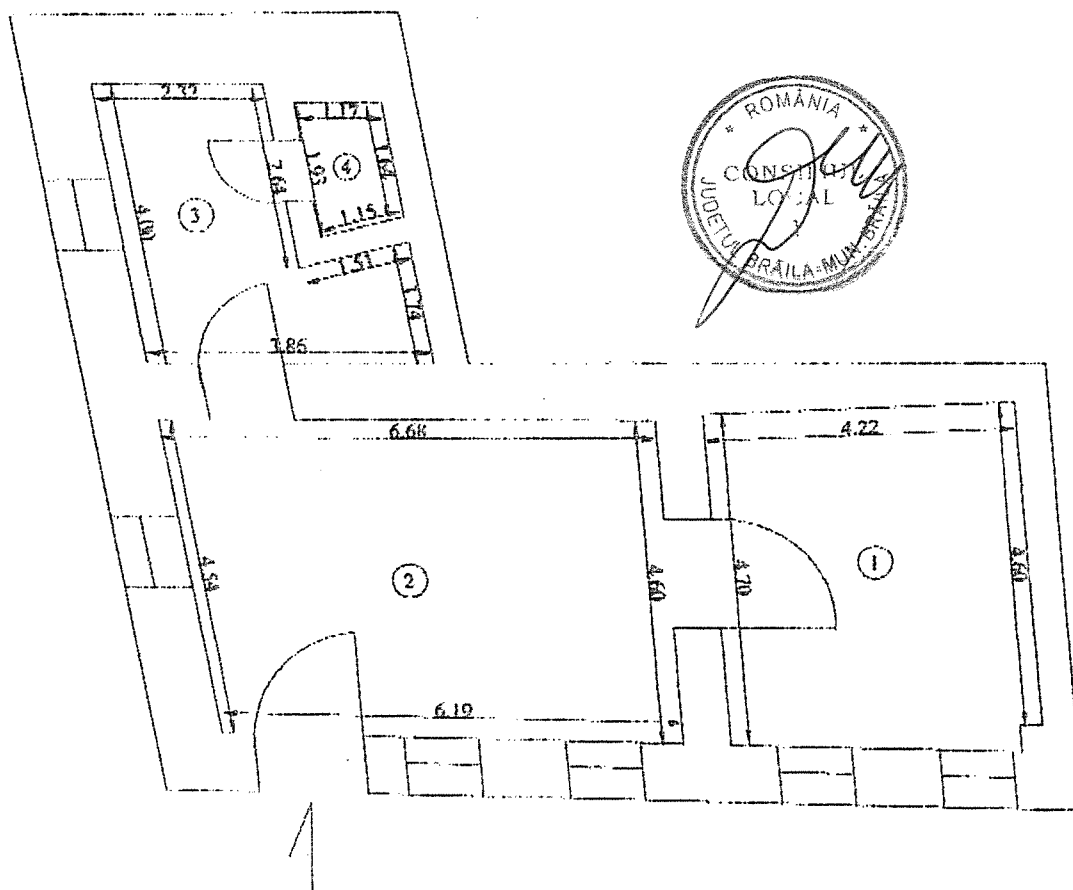


A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	594.00		Imprejmuit cu gard de beton si fier forjat pct.2,1, 10
Total		594.00		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
C1	430.00		S. desf=860mp (Sparter=430mp; Setaj=430mp)	
Total	430.00			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)	 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa Semnatura si data Stampila BCPI	
1	733610.88	423446.58		
2	733612.84	423436.41		
3	733614.91	423425.48		
4	733635.87	423424.84		
5	733634.93	423442.26		
6	733636.92	423442.19		
7	733637.33	423447.55		
8	733626.30	423448.46		
9	733626.37	423458.68		
10	733619.97	423453.24		
Suprafata totala masurata = 594.00 mp				

RELEVU APARTAMENT 1
SCARA 1:100

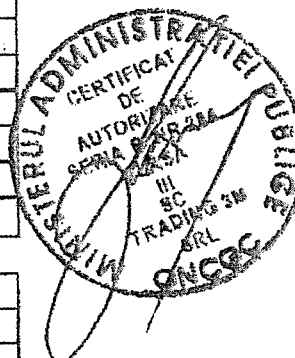
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
		strada Imparatul Traian nr. 7 - parter din cadrul constructiei C1

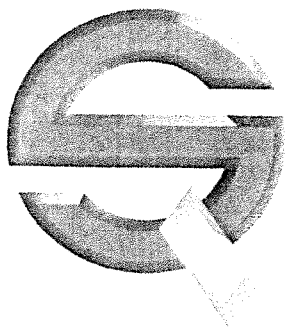
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)	CF individuale	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Incapere	20.33
2	Incapere	29.02
3	Incapere	11.45
4	Grup Sanitar	2.04
Suprafata Utila = 59.25mp		
Suprafata Totala = 59.25 mp		
Suprafata teren din act 9.60 mp (costa indiviza de 0.65%)		

Executant,	Data
ing. Metin Cosmin Mocanu	30.07.2008
Receptionist,	Data





ANEXA NR. 6
LA HCLM NR. 9 / 26.10.20
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

Str. Alexandru Cel Bun nr. 11A, Bacau, 5500; tel 0234/510676, 0234/510624 e-mail

sierra.quadrant@xnet.ro

Capital Social: 200.000.000 lei, C.F. R10840960, Nr.Reg.Com. J 04/727/1998



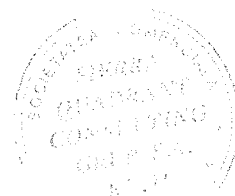
RAPORT DE EVALUARE

SPATIU COMERCIAL
BRAILA, Str. Imparatul Traian, nr. 7

**BENEFICIARI : CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA
A.P.A.M. „HOREZ”**

PRESEDINTE C.A.
ING. DAN ANGHEL

OCTOMBRIE 2009





Către,
A.P.A.M. „HOREZ”
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren si constructii, situata in Braila, Str.Imparatul Traian, nr.7, aflata in patrimoniul C.L.M.Braila.

Inspectia în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 01.10.2009 ÷ 21.09.2009. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 20.10.2009.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de:

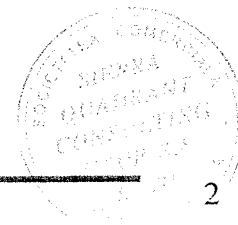
Valoare PROPRIETATE= 33147 lei

din care

Valoare TEREN = 412 lei

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator Dan Anghel, ca o garanție 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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- 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 evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. Dan Anghel





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie proprietatea compusa din teren si constructii, situata in Braila, str. Str.Imparatul Traian, nr.7, aflata in proprietatea C.L.M.BRAILA. La data evaluării spatiul este inchiriat catre A.P.A.M. „HOREZ”.

1.2. Scopul evaluării

este estimarea valorii de piata a imobilului nominalizat in vederea vanzarii acestuia in conf cu H.G.550/2002.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unei proprietati 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.

In abordarea evaluării, evaluatorul are in vedere urmatoarea definitie:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform Standardelor Internationale de Evaluare - IVS) este suma estimată, pentru care o proprietatea 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 20.10.2009.

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 20.10.2009, respectiv: 1 EURO = 4,2911 lei, 1 USD = 2,8662 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 si condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si 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 situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile 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 pentru parcelele din proprietatea Consiliului Local Bacau si dintr-un plan de amplasament pentru terenul din proprietatea Consiliului Local al com. Nicolae Balcescu;
- 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 consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in 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, proiecțiile si estimările 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.

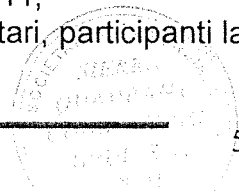
1.7. Sfera evaluării

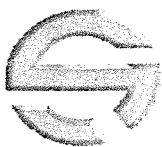
Avand in vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii de piata a proprietatii compuse din teren si constructii, situata in Braila, str. Str.Imparatul Traian, nr.7, la data de 20.10.2009, in vederea vanzarii"* Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- informatii despre proprietati similare care sunt tranzactionate sau in curs de tranzactionare obtinute de la S.C.STENTOR S.R.L.. 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. Indicii medii de crestere a preturilor precizati in Buletinele Constructiilor si Buletinele Comisiei Nationale pentru Statistica;
10. Sistemul de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a cladirilor si constructiilor speciale elaborat de INCERC Bucuresti in colaborare cu corpul Expertilor Tehnici din Romania (CET) si avizati de MLPAT;
11. "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;
12. 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.

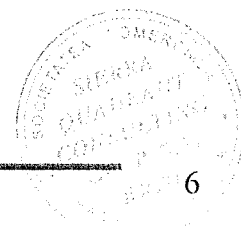
1.9. Responsabilitatea fata de terti

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 catre C.L.M.BRAILA SI A.P.A.M. „HOREZ”.

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

- Documentatii cadastrale pentru teren si cladire.
- Releveu 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 A.

2.4. Descrierea spatiului

Imobilul este amplasat in Braila, str. Str.Imparatul Traian, nr.7.

Destinatia initiala nu se cunoaste, cladirea fiind construita in jurul anului 1900. La data evaluarii spatiul este inchiriat .

In anul 2009 imobilul a fost inclus de catre C.L.M.Braila pe lista spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuit, pentru a fi inchiriate catre terti.

Elemente particulare ale zonei si ale imobilului:

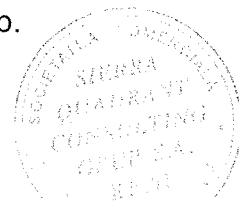
Zona:

- ☞ amplasare in zona centrala a municipiului Braila;
- ☞ densitatea populatiei in zona este mica;
- ☞ zona este mai ales comerciala ;
- ☞ acces direct din Str.Imparatul Traian;

Evaluatorul estimeaza vadul comercial ca fiind bun .

Imobilul:

- ☞ Este compus din incaperi destinatia comert
- ☞ Terenul aflat in totalitate in cota indiviza are suprafata totala de 9,60 mp.
- ☞ Pardoseli din ciment scivisit, mozaic, dusumea ;
- ☞ 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 62,75% 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 reseaua de telefonie;

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 A.P.A.M. „HOREZ”. 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, ce dateaza din perioada anterioara crizei financiare care a afectat puternic sectorul imobiliar, in prezent piata este relativ bloacata mai ales datorita conditiilor de creditare practicate in prezent de catre sistemul bancar. Din datele de piata pe care le avem la dispozitie constatam ca in zona sunt oferte de vanzare, cu toate acestea tranzactiile sunt mai mult sporadice evaluatorul a folosit urmatoarele tranzactii si/sau oferte.

Nr. crt.	Locatie	Caracteristici	Pret vanzare (lei)	Termen de tranzactionare (luni)
1	B-dul Cuza	S+P+1, S = 140 mp	370.000	Iunie 2007
2	Mihai Eminescu	P, S = 69 mp	481.400	Iulie 2007
3	Piata Traian	S+P+1, S = 600 mp	2.158.000	La oferta

Analiza cererii

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

Oferta competitivă



Oferta cu proprietăți de tipul celei evaluate este relativ mica. Piata imobiliara este blocata de catre criza financiara.

Echilibrul pieței

Tinand cont de cele expuse anterior putem afirma ca exista un oarecare dezechilibru al cererii si al ofertei, in sensul ca nu exista cerere la ofertele 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.

Punctul de vedere al comisiei pentru vanzarea spatiilor, este urmatorul: pentru a evita plata dubla a investitiilor efectuate de catre chirias evaluatorul nu va lua in considerare aceste investitii in stabilirea pretului minim decit in masura in care au fost deja compensate cu chiria pina la data evaluarii.

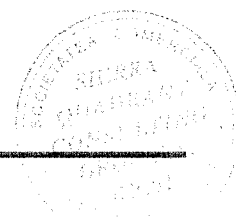
Astfel evaluator va considera starea tehnica si fizica a proprietatii la o data anterioara oricarei amenajari a spatiului, tinand in sa cont de amenajarile a caror valoare a fost compensata cu chiria.

Aceasta ipoteza constituie o derogare de la standardele de evaluare SEV4.06 si SEV 9.02,

3.2. Evaluarea

Metodele alese sunt:

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





Ipotezele generale utilizate sunt:

- a) La metodele patrimoniale s-a considerat spatiul in starea tehnica si fizica a proprietatii la o data anterioara oricarei amenajari a spatiului, tinand in sa cont de amenajarile a caror valoare a fost compensata cu chiria

3.2.1. Metoda costurilor pentru cladire

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 reconstrucie

Pentru estimarea valorii de inlocuire actuale, **V_i**, evaluatorii au ales urmatoarea metoda de calcul al costului:

V_i = valoarea de inlocuire actuala se determina cu relatia:

$$V_i = I \times A_d \quad \text{unde:}$$

I = indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (**A_d** = aria desfasurata) si indicatorii valorii de inlocuire pe unitatea de referinta a obiectului pentru instalatiile functionale cuprinse in "Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale" elaborate de Comisia Centrala pentru Inventariere si Reevaluarea Fondurilor Fixe aprobate in anul 1964 cu valabilitate de aplicare de la 01.01.1965.

Actualizarea valorii pe perioada 01.01.1965 – data evaluarii, s-a efectuat cu coeficienti de actualizare elaborati de M.L.P.A.T. (C.E.T.) pe ramuri de activitate si inregistrati in Buletinul Constructiilor sau in brosurile din colectia "Evaluarea rapida a constructiilor" - Editura Matrix Rom.

Actualizarea valorii pentru ultima perioada pina la data evaluarii se poate face, in lipsa unor coeficienti elaborati de M.L.P.A.T. (C.E.T.) utilizand un coeficient suplimentar de actualizare dat de cresterea valorii dolarului in raport cu leul, redus cu 20 %. Reducerea se explica prin faptul ca impactul cresterii susmentionate se transmite cu o oarecare intirziere asupra costului constructiilor.

G_{uz.f.} = gradul de uzura fizica exprimat in procente in momentul efectuarii evaluarii, stabilit prin relevarea situatiei existente pe teren si apreciere vizuala, in corelare cu gradele de uzura scriptica stabilite conform " Normelor metodologice de aplicare a legii privind amortizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale " elaborate de Ministerul Economiei si Finantelor in baza legii 15/1994 si a Normativului P135/1999 aprobat de M.L.P.A.T. cu nr.11/N/1995 si care cuprinde coeficientul de uzura fizica la constructii.

Gradul de uzura fizica estimat a fost determinat luand in considerare durata de serviciu consumata si durata de serviciu ramasa estimata. Uzura tehnica reala s-a stabilit in urma constatarilor la fata locului, pe baza ponderarii uzurilor elementelor de constructie, instalatiilor si finisajelor, tinind cont de noile durate de functionare a mijloacelor fixe.

Pentru metodele de evaluare prezentate anterior determinarea de catre evaluator a gradului de uzura estimativ a avut in vedere urmatoarele aspecte:

- ☞ durata de viata ramasa a mijlocului fix conf. Legea 15/24.03.94 privind calculul



amortizarii capitalului si HG 964/30.12.1998 pentru aprobarea clasificarii si a duratelor normale de functionare a mijloacelor fixe.

- culegerea de date si informatii privind starea mijlocului fix cumulata cu vizionarea la fata locului a componentelor si instalatiilor importante

Desfasurarea calculului este prezentata in sinteza in Anexa 1.

$$\text{Valoare}_{CLADIRE} = 43.000 \text{ lei}$$

3.2.2. Metoda comparatiei prin bonitare pentru teren

3.2.2.1. Alegerea metodei

Alegerea metodei comparatiei prin bonitare a tinut cont de doua aspecte foarte importante, respectiv faptul ca terenul se afla in totalitate in cota indiviza, iesirea din indiviziune neputind fi facuta in nici o imprejurare, si al doilea si cel mai important ca aceasta constructie este de interes istoric, fiind situata in Situl Istoric al Municipiului Braila, terenul nu poate fi liber in nici o imprejurare.

3.2.2.2. Modul de abordare a valorii

Aceasta metoda poate fi folosita cand nu sunt suficiente informatii referitoare la tranzactii similare si este pur orientativa, fiind solicitata de catre beneficiarul lucrarii. Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" valoarea de baza a terenului care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitate).

Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

Pentru localitati cu o populatie peste 10.000 locuitori.

$$V_p = K * (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) * M * F * G_s * H * G_o * C_r * U * Z, \text{ unde:}$$

A - valoarea de baza a terenului la data aparitiei H 218/04.12.1997

K - coeficient de actualizare a valorii de baza

Pozitionarea terenului fata de utilitati: S - instalatii sanitare, T - termoficare, G - gaze

E - electricitate, Tf - telefonie

D - tipul de drum la care are acces terenul

B - dimensiuni, forme si orientare teren

R - restrictii de folosire conform plasului urbanistic

C - suprafata adecvata sau nu in cadrul urban, in functie de utilizare si pozitie

V - aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine

P - poluare

M - coeficient privind ponderea suprafetei construibile

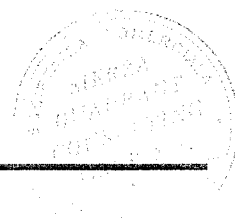
F - coeficient privind natura terenului

G_s - coeficient privind gradul seismic al zonei

M - coeficient privind regimul de inaltime construibil

G_o - coeficient privind starea terenului

C_r - coeficient special de respingere datorita unor cauze complexe





RAPORT EVALUARE_ACTIV_
Braila, str.Imparatul Traian, nr.7

Z - coeficient de zona indiferent de utilizarea terenului

Desfasurarea calculului este prezentata in sinteza in Anexa 2, astfel s-a obtinut o valoare a terenului de 412 lei.

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

3.2.3. Metoda comparatiei directe pentru proprietate

3.2.3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de “cea mai buna utilizare” (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"In conformitate cu IVS 1, CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si 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.

3.2.3.2. Modul de abordare a valorii

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

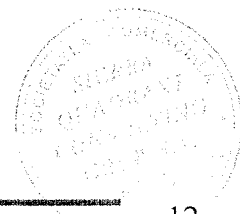
Abordarea prin comparație directă presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul 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 comparatie avute in vedere se refera la:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de vanzare (motivatia) si conditiile pietei la data vanzarii;
- amplasarea si caracteristicile fizice;
- suprafata de teren aferent;
- vadul comercial
- aria utila a cladirilor
- starea tehnica
- utilitatea functionala
- utilitatile accesibile.





Au fost selectate trei comparabile pentru fiecare teren:

COMPARABILA 1: Cladire S+P+1 situat in Mun. Braila, zona B-dul Cuza colt cu Scolilor, in suprafata de 140 mp, forma dreptunghiulara, vanduta cu 5 luni in urma la pretul de 370.000 lei. Informatia este credibila, fiind preluata de la Agentia Imobiliara Stentor, Persoana de contact, D-I Croitoru Ionut, tel 0723118767.

COMPARABILA 2: Cladire P situat in Mun. Braila, Str.Mihai Eminescu (zona blocuri), in suprafata de 69 mp, forma regulata, vandut cu 4 luni in urma cu un pret de 481.400. Informatia este credibila, fiind preluata de la Agentia Imobiliara Stentor, Persoana de contact, D-I Croitoru Ionut, tel 0723118767.

COMPARABILA 3: Cladire S+P+1 situat in Mun. Braila, Piata Traian, in suprafata de 600 mp, forma regulata, la oferta cu un pret de 2.158.000. Informatia este relativ credibila, fiind preluata de la Agentia Imobiliara Stentor, Persoana de contact, D-I Croitoru Ionut, tel 0723118767.

Desfasurarea calculului pentru fiecare parcela este prezentata in Anexa 4.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este, in cazul Comparabila 1.

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

Nr. crt.	Specificatie	Valoare proprietate (lei)
1	Proprietate	33.147

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	43.412
2	Proprietate metoda comp directe	33.147

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= 33.147 lei





3.4. VANZAREA ACTIVULUI

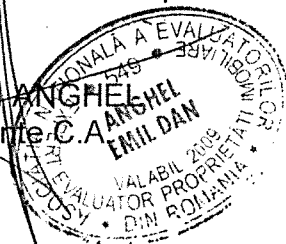
Evaluarea proprietatii s-a facut la valoarea de piata, pornind de la cateva ipoteze reale:

- ⇒ 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
Presedinte C.A.



PRESEDINTE DE SEDINTA
MITROTAN DAN

