

159

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 372

din 29.10.2010

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesionării, a Pavilionului Administrativ (construcția C.93) și a terenului aferent acestuia în suprafață de **1377,00 mp**, indiviz din suprafața de 3348,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Șoseaua Vizirului Km.10 (DN 21) – Platforma Industrială Chiscani – Incinta 23, în vederea înființării unui obiectiv economic, cu obiect de activitate prelucrarea și depozitarea fondurilor arhivistice.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 33958/27.09.2010 la Primăria Municipiului Brăila, a S.C. „TURBONIUM” S.R.L. Brăila, prin care se solicită scoaterea la licitație publică în vederea concesionării terenului în suprafață de 1377,00 mp, situat în Brăila, Șos.Vizirului Km.10 (DN 21) – Platforma Industrială Chiscani – Incinta 23, în vederea înființării unui obiectiv economic;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 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. 13 alin. (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit.e) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.170/2000 și H.C.L.M. Brăila nr. 212/2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 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.

HOTARASTE :

Art.1: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii, a Pavilionului Administrativ (construcția C.93) și a terenului aferent acestuia în suprafață de **1377,00 mp** , indiviz din suprafața de 3348,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Șoseaua Vizirului Km.10 (DN 21) – Platforma Industrială Chiscani – Incinta 23, în vederea înființării unui obiectiv economic, cu obiect de activitate prelucrarea și depozitarea fondurilor arhivistice.

Art.2: Terenul prevăzut la art.1 se identifică în planul de situație, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Prețul de pornire la licitație asupra construcției se stabilește în cuantum de **0,29 lei/mp/lună**, iar pentru teren în cuantum de **0,29 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, ce constituie **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.4: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

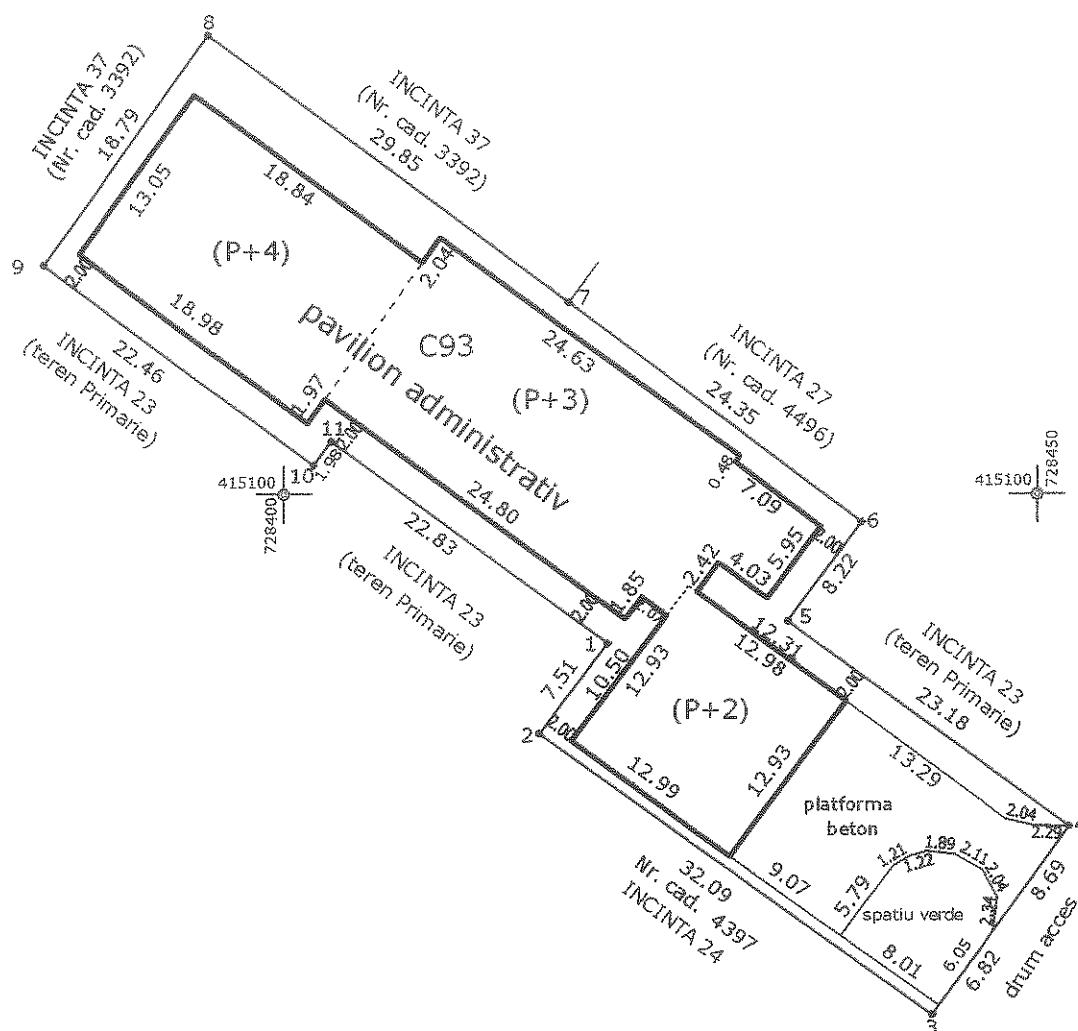
BOBOC LUCIANA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

FUDULAICHE MIRCEA

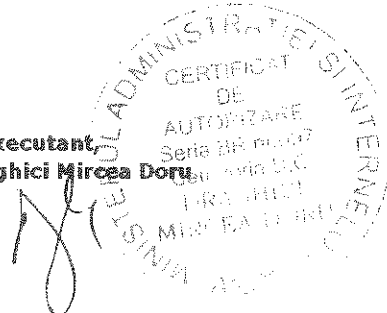
Adresa imobilului: Sos. Viziru km 10 (D.N. 21) - Platforma Industriala Chiscani - INCINTA 23



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	CC	1377 mp		Imprejmuire:gard; nematerializat pct.3-2-1-11-10-9 si 4-5-6
TOTAL:		1377 mp		
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni	
C93-CAS	796		PAVILION ADMINISTRATIV (P+2,P+3,P+4)	
TOTAL	796		(Sd=504mp+1524mp+1235mp)=3263mp	
Suprafata teren masurata		1377 mp		

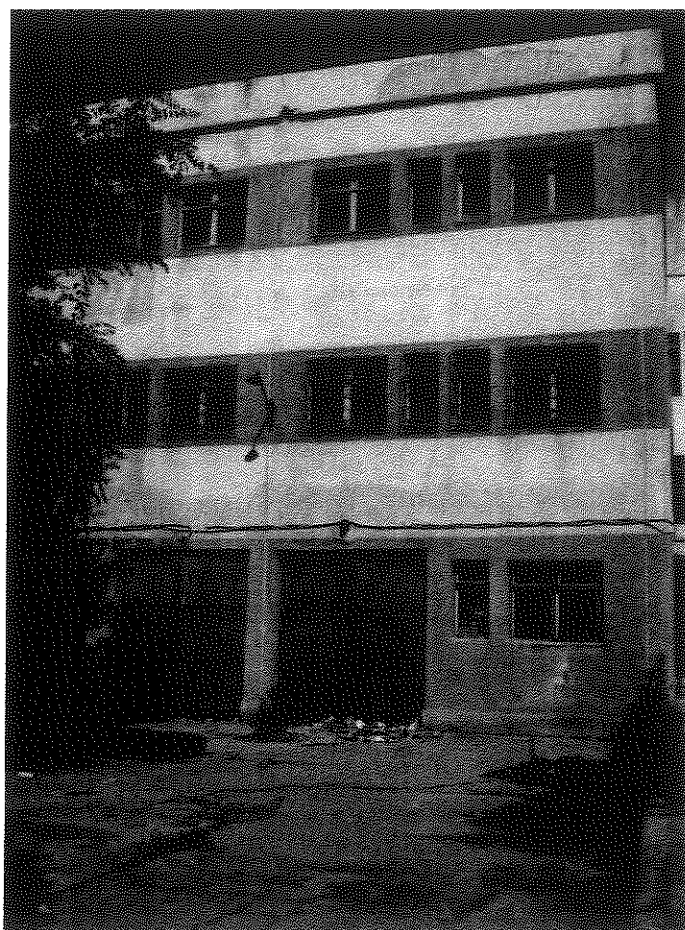
Data: Settembre 2010

Executant, Sing. Draghici Mirosca Doru



10.072 / 15.09.2010

RAPORT DE EVALUARE
al proprietatii imobiliare
„Teren intravilan apartinand domeniului privat al municipiului
Braila pe care se afla constructia C 93 – pavilion administrativ”
situata in Braila, soseaua Vizirului km 10
in vederea stabilirii nivelului minim al redeventei



Proprietar: **MUNICIPIUL BRAILA - domeniul privat**

Destinatar: **Consiliul Local al municipiului BRAILA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, **al clientului si destinatarului CLM Braila**

- septembrie 2010 -

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea nivelului minim al redevenței pentru proprietatea imobiliară „teren categoria curti-construcții amplasat pe soseaua Vizirului km 10 cu St = 1377 mp pe care se afla edificate construcția C 93 – pavilion administrativ cu regim de înălțime P+2, P+3, P+4, având Sc = 796 mp, Sd = 3263 mp, în proprietatea privată a municipiului Braila”, informațiile fiind preluate din planul de amplasament și delimitare al bunului imobil realizat în septembrie.2010.

Accesul la proprietate se face prin intermediul unui drum asfaltat ce deriva din DN 21.

Proprietatea este racordată la rețeaua de energie electrică, celelalte utilități tehnico-edilitare apă – canal și gaze fiind în proximitate.

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1 respectiv a valorii redevenței minime pentru concesionarea proprietății descrise.

Proprietarul amplasamentului este :

Municipiul BRAILA conform:

Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr 9679 din data de 18.12.2000 de BNP “Vasile Varga & C Grigorescu & A Plasoianu”

Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator în data de 15.09.2010 în prezența reprezentantului proprietarului.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

- IVS 1 - Valoarea de piață - tip evaluare de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- IVA 3 – Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportare financiară
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare.

Prezentul raport și anexele sale (plan de amplasament, extras de Carte Funciara, fotografii ale proprietății, etc.) reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Astfel, în opinia evaluatorului:

Valoarea redevenței minime lunare pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 49 de ani este:

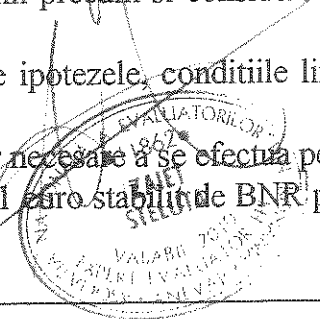
0,29 lei/mp/luna, echivalent 3,48 lei/mp/an

Valoarea redevenței minime lunare pentru concesionarea construcției pe o perioadă de 49 de ani este:

0,29 lei/mp/luna, echivalent 3,48 lei/mp/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea prezentată nu include valoarea amenajărilor necesare a se efectua pe teren;
- cursul de schimb valutar utilizat este de 4,2394 Lei/1 Euro stabilit de BNR pentru data de 15.09.2010

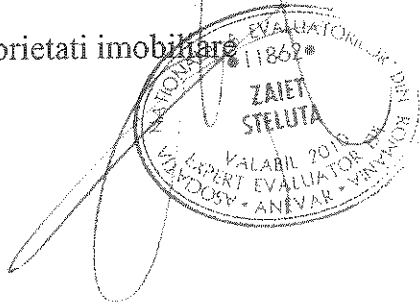


- valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost realizat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu stimă,

Expert evaluator proprietati imobiliare
ing. Steluta ZAIET



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, menționate pe parcurs.

Ele sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legatura cu proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

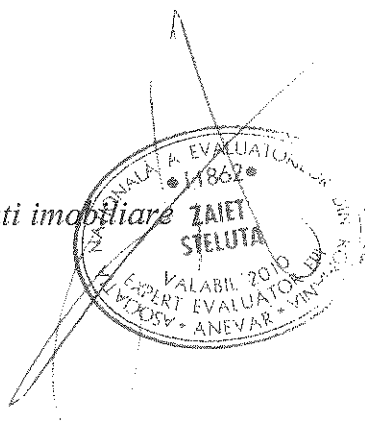
Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în 15.09.2010 în prezenta reprezentantului clientului și destinatarului lucrării. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. și are competența necesară întocmirii acestui raport

Ing Steluta ZAIET,

Expert evaluator ANEVAR – *proprietati imobiliare*



PREMIZELE EVALUARII

Kole

1.1 Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

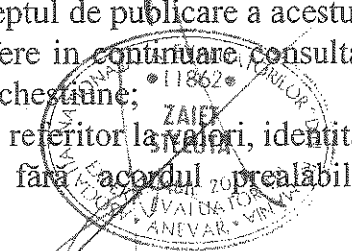
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție un extras de carte funciară recent, evaluarea făcându-se în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentația cadastrală care a fost pusă la dispoziția evaluatorului;
- valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie estimarea redevenței pentru proprietatea imobiliară „teren categoria curți-construcții amplasat pe soseaua Vizirului km 10 cu St = 1377 mp pe care se afla edificată construcția C 93– pavilion administrativ cu regim de înălțime P+2, P+3, P+4, având Sc = 796 mp, Sd = 3263 mp, în proprietatea privată a municipiului Braila”, informațiile fiind preluate din planul de amplasament și delimitare al bunului imobil realizat în septembrie.2010.

Accesul la proprietate se face prin intermediul unui drum asfaltat ce deriva din DN 21.

Proprietatea este racordată la rețeaua de energie electrică, celelalte utilități tehnico-edilitare apă – canal și gaze fiind în proximitate.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății în vederea stabilirii valorii minime a redevenței pentru concesiunea proprietății pe o perioadă de 49 de ani.

Prezenta lucrare se adresează Consiliului Local Braila în calitate de **client și destinatar**. Lucrarea este realizată în baza contractului de prestări servicii încheiat cu clientul.

1.3 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra proprietății imobiliare.

1.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

✓ IVA 3 - „Evaluarea activelor din sectorul public”.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei

„valori de piață” așa cum este ea definită¹ în Standardul Internațional de Evaluare IVS1.

1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (15.09.2010 data evaluării). Evaluarea a fost realizată în luna septembrie. 2010, data raportului 15.09.2010.

1.6 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,2394 LEI/1 EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția

¹ Valoarea de piață, așa cum a fost definită în IVS 1:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, 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.

acestui comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.8 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 15.09.2010 de către Zaiet Steluta, în prezența reprezentantului legal al proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost identificate limitele proprietății, analizată starea fizică și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.9 Riscul evaluării

Conform legislației în vigoare, actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr 54/2006, aprobată prin legea 22/2007, respectiv concesiunea terenurilor pentru construcții reglementată de Legea nr 199/2004. De asemenea se au în vedere reglementările prevăzute:

- Art. 13 din Legea nr 50/1991 privind concesiunea terenurilor și autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.45 coroborat cu art. 115 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală
- Art 4 și art 5 din Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Conform OUG 54/2006 :

Art. 2. - (1) Dispozițiile prezentei ordonanțe de urgență nu se aplică contractelor reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

(2) În cazul unui contract a cărui atribuire intră sub incidența prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2006 pentru a cărui executare este necesară exploatarea unui bun proprietate publică, dreptul de exploatare a respectivului bun se transmite în cadrul și potrivit procedurii aplicate pentru atribuirea contractului în cauză.

Art. 3. - Fac obiectul contractului de concesiune bunurile care sunt proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, potrivit Constituției și reglementărilor legale privind proprietatea publică.

Art. 4. - (1) Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.

Art. 5. - Au calitatea de concedent, în numele statului, județului, orașului sau comunei:

- a) ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru bunurile proprietate publică a statului;
- b) consiliile județene, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București sau instituțiile publice de interes local, pentru bunurile proprietate publică a județului, orașului sau comunei.

Art. 6. - Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

Art. 7. - (1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cea multumită din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Art. 8. - Subconcesiunea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

1.10 Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, chirii, istoric etc.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții similare;
- ✓ informații privind cererea și oferta (agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe raza municipiului, site-uri de internet cu specific imobiliar (www.cauta-imobiliare.ro, www.bursaterenurilor.ro, etc) și publicații locale Obiectiv –Vocea Brailei
- ✓ informații aferente tendinței pieței
- ✓ Legea 50/2001, Legea 213/1998, Legea 215/2001, Legea 244/2004, OUG 54/2006.

1.11 Clauză de nepublicare

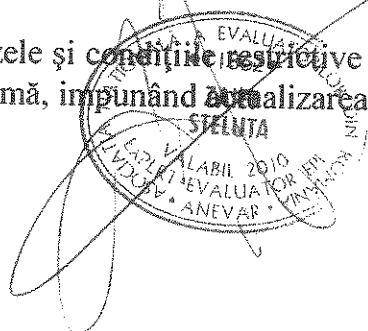
Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul aferent. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

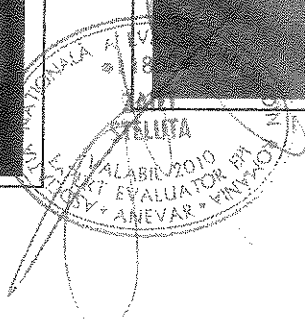
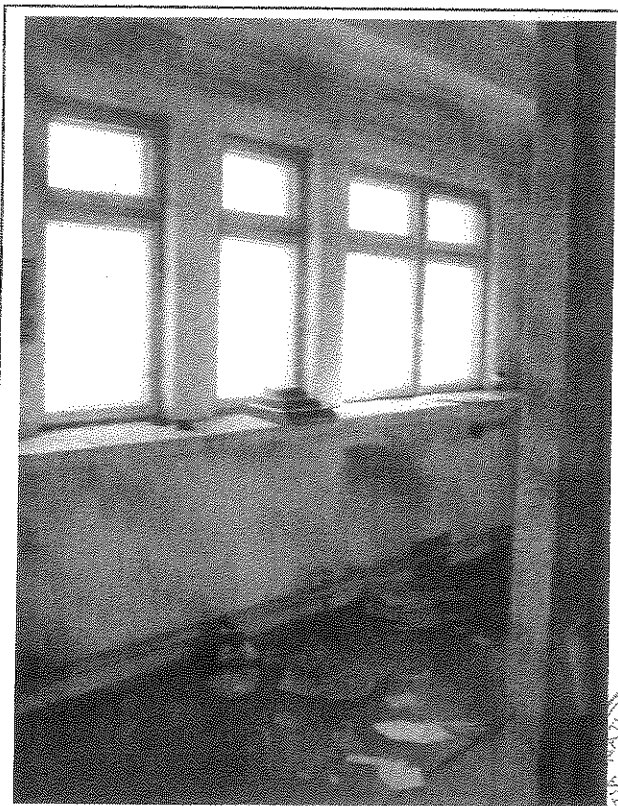
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

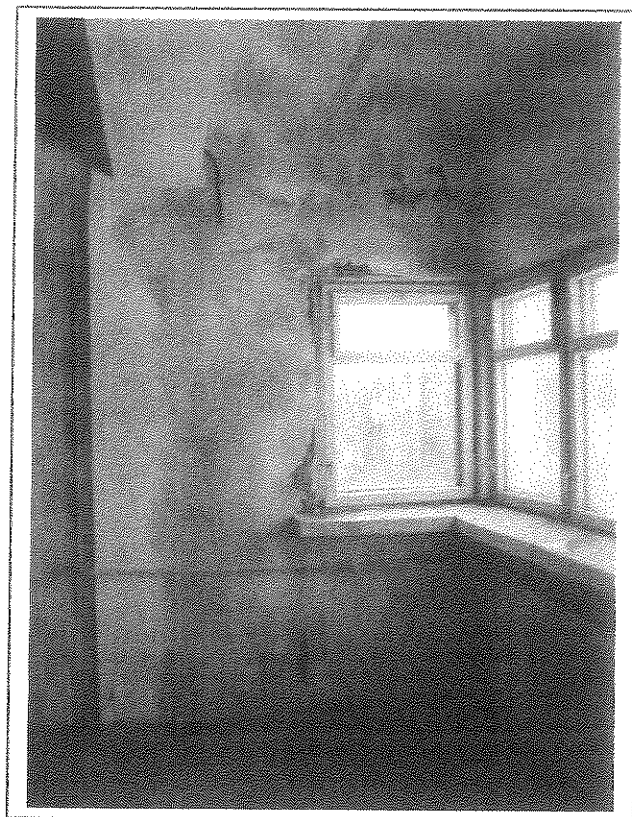
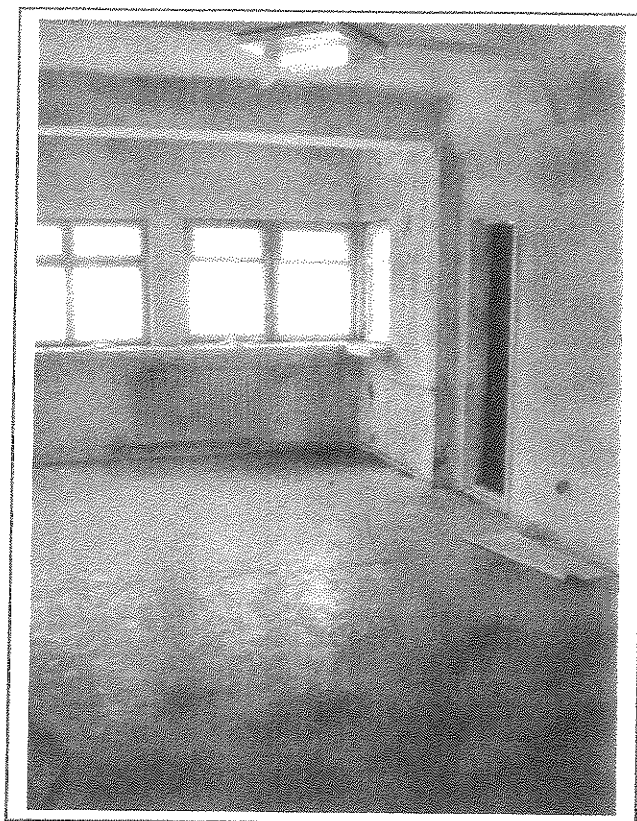


2 PREZENTAREA DATELOR

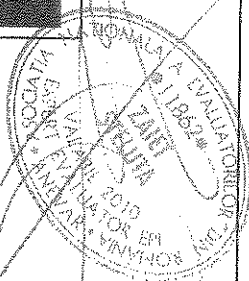
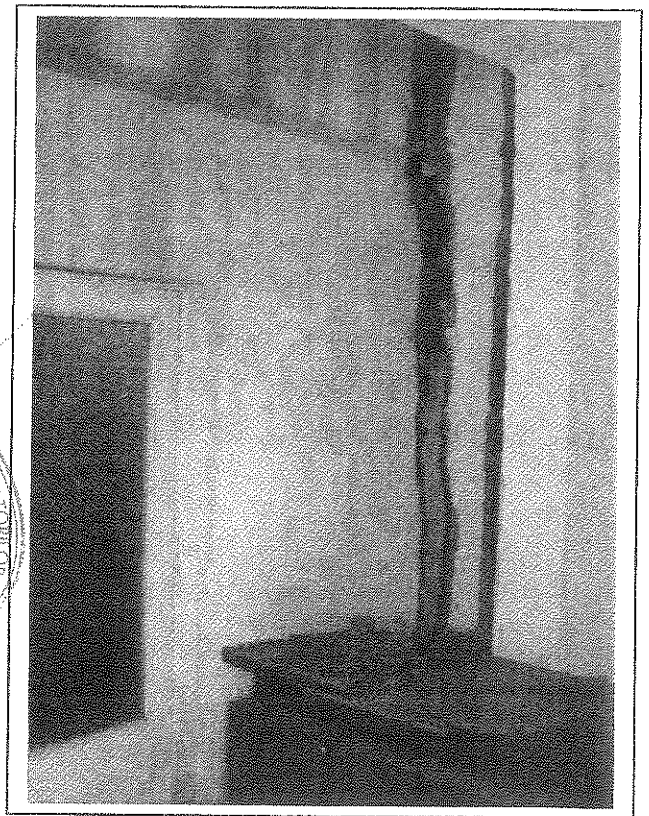
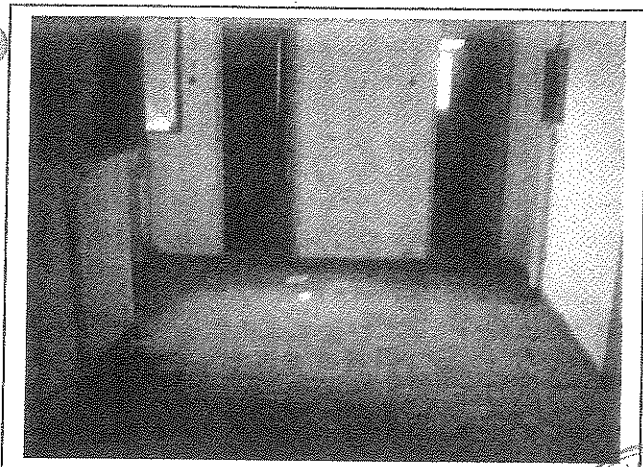
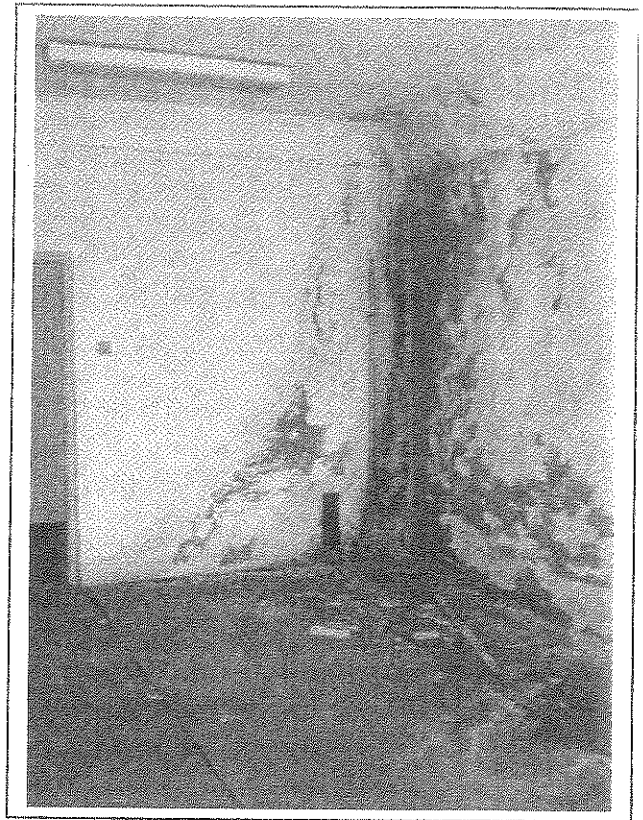
2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Fotografii ale proprietatii:





MA A EVALU
18324
ZAIET
STELUTA
2019
EVALUATOR
ANEXA



Proprietarul amplasamentului este :

Consiliul Local al Municipiului BRAILA conform:

Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr 9679 din data de 18.12.2000 de BNP "Vasile Varga & C Grigorescu & A Plasoianu"

2.1.2 Descrierea amplasamentului

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară „teren categoria curti-construcții amplasat pe soseaua Vizirului km 10 cu St = 1377 mp pe care se afla edificate construcția C 93 – pavilion administrativ cu regim de înălțime P+2, P+3, P+4, având Sc = 796 mp, Sd = 3263 mp, în proprietatea privată a municipiului Braila”, informațiile fiind preluate din planul de amplasament și delimitare al bunului imobil realizat în septembrie.2010.

Accesul la proprietate se face prin intermediul unui drum asfaltat ce deriva din DN 21.

Proprietatea este racordată la rețeaua de energie electrică, celelalte utilități tehnico-edilitare apă – canal și gaze fiind în proximitate.

Proprietatea se afla pe soseaua Viziru, km 10, pe platforma industrială Chiscani, unde a funcționat SC Dunacor SA, firma aflată în lichidare. Parte din activele acesteia au fost înstrăinate către persoane juridice din Braila care desfășoară actualmente activități de producție – SC Artefero SRL, SC PAL SRL, prestări servicii diverse – SC Miorita Com SRL, SC Uberum SRL, etc.. Proprietatea subiect a acestei lucrări este actualmente neutilizată, nu există racorduri la utilități, dar acestea sunt accesibile, dat fiind faptul că amplasamentul este în vecinătatea unor obiective industriale care sunt deja racordate la rețelele de utilități.

La inspectia proprietății s-a constatat starea avansată de uzură în care se afla construcția – infiltrații la nivelul tavanelor la etajele 2, 3 și 4, degradarea pardoselilor din parchet – umflarea acestora datorată umidității, cazături ale tencuielilor de pe pereți; de asemenea trebuie menționat faptul că structural legătura dintre pavilioanele A3 și A2 este afectată – cele două pavilioane au o distanță de circa 10 cm între ele.

Atât racordarea la utilități cât asigurarea unei stări funcționale a construcției implică costuri suplimentare substanțiale din partea concesiionarului.

2.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Piete imobiliare nu sunt piete eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piete să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt

imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII DE EVALUAT

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate destinata activităților industriale si/sau comerciale. Proprietatea este situata in zona industrială a Brailei, pe DN 21. Datorita proximitatii celor doua asezari urbane braial si Galati, proprietatile amplasate de-a lungul drumului de centura si in zona industrială amintita le poate deservi deopotriva. Proprietatea analizata are acces la facilitatile necesare funcționarii eficiente (acces, utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaze). Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori atat din Braila cat si din Galati.

Având in vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifica se definește ca fiind piața proprietatilor imobiliare destinate dezvoltarilor industriale, piața a cărei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind judetele Braila si Galati.

In analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economica a municipiului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

2.2.1. Analiza cererii

In prezent cererea manifestata pentru terenuri este relativ restransa date fiind conditiile de finantare restrictive impuse de banci, ca efect al crizei economice-financiare inca de la sfarsitul anului 2008.

In ceea ce priveste tranzactiile cu proprietati industriale pe piata libera, acestea sunt reduse numeric, preferate fiind inchirierile datorita faptului ca nu se imobilizeaza resurse financiare substantiale.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati industriale este relativ mare ata pentru vanzare cat si pentru segmentul de inchiriere, cu tendinta de crestere datorita nevoii de lichiditati a proprietarilor. Datorita conditiilor socio-economice preturile sunt in scadere, aceasta tendinta fiind preconizata a se mentine si in perioada urmatoare.

2.2.3. Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pietei imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat in contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut in mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar

3 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, ținând cont de Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, precum si HG 54/2006 art 12 alin 2: „Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (1), prin hotărâre a Guvernului, a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

Ca urmare, cea mai buna utilizare terenului, în sensul prevazut de IVS, este cea pentru care se incheie contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisa legal.

3.2. ABORDAREA PRIN COST

Scopul abordarii prin cost este stabilirea valorii de piata a proprietatii prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului (valoarea de piata a terenului) si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie / adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al constructiei. Daca este cazul, în mod uzual la costurile de constructie se adauga si stimulente/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea de piata, se scad apoi sume reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

3.2.1. Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea terenului funciar*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind

raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
1	Tipul comparabile:		oferta	oferta	oferta	oferta
2	Drept de proprietate transmisă:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
3	Restricții legale:		similare	similare	similare	similare
4	Condiții de finanțare:	normale	similare	similare	similare	similare
5	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale	normale
6	Condițiile pietei:	prezent - septembrie 2010	-4 luni	-6 luni	-5 luni	-24 luni
7	Localizare:	scoala vizu km 10 - Brașov	Baldovinești	Baldovinești	Baldovinești	Baldovinești - centura
8	Caracteristici fizice:					
	Suprafața (mp):	1377	2000	800	672	1244
	Forma, raport. front / adâncime:	neregulate	dreptunghiular, 1/2.5	dreptunghiular, 1/3.5	dreptunghiular, 1/4	dreptunghiular, 1/2
	Front strada - aprox.:	18,79	30	15	13	25
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz / metan / termoficare / etc):	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	industrial, comercial	industrial, comercial	rezidențial, industrial, comercial	industrial, comercial	industrial, comercial
10	Cea mai bună utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
	Preț total (EURO):		29.000	18.000	7.548	24.880
	Preț / mp (EURO):		14	18,2	11	20

Grila de comparații este următoarea:

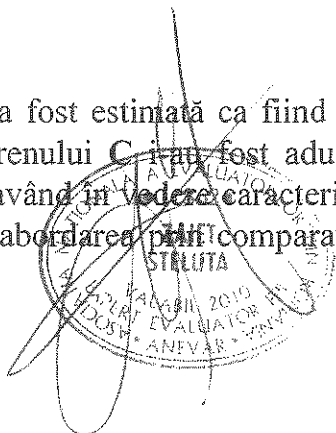
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare		Baldoinești	Baldoinești	Baldoinești	Baldoinești - centura
data	prezent - septembrie 2010	-4 luni	-6 luni	-5 luni	-24 luni
Suprafață (mp)	1377	2000	800	672	1244
PREȚ VÂNZARE EUR		28.000	13.000	7.548	24.880
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 14,00	€ 16,30	€ 11,00	€ 20,00
TIP COMPARABILĂ					
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru tipul comparabilă		-2,10	-2,45	-1,65	-3,00
Preț de vânzare corectat		11,80	13,85	9,35	17,00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Dreptul de proprietate transmisă	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0	0
Corecție totală pentru Dreptul de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,80	€ 13,85	€ 9,35	€ 17,00
RESTRICȚII LEGALE					
Restricții legale - coeficient urbanistici	05	similare	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,80	€ 13,85	€ 9,35	€ 17,00
CONDITII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0,00	0,00	0,00	0,00
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,80	€ 13,85	€ 9,35	€ 17,00
CONDITII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală		0,00	0,00	0,00	0,00
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,80	€ 13,85	€ 9,35	€ 17,00
CONDITII DE PIATĂ					
Condiții ale pieței	prezent - septembrie 2010	-4 luni	-6 luni	-5 luni	-24 luni
Corecție unitară sau procentuală		0%	-15%	0%	-20%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	-€ 2,08	€ 0,00	-€ 3,40
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,80	€ 11,77	€ 9,35	€ 13,60
LOCALIZARE					
Localizare	soseaua Votru km 10 - Braila	Baldoinești	Baldoinești	Baldoinești	Baldoinești - centura
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%	-10%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 1,36
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,80	€ 11,77	€ 9,35	€ 12,24
CARACTERISTICI FIZICE					
a) Marime (dimensiune) și forma	1377 mp ; neregulată	2000 mp ; dreptunghiular, 1/2 5	800 mp ; dreptunghiular, 3/5	672 mp ; dreptunghiular, 1/ 4	1244 mp ; dreptunghiular, 1/2
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	-15%	-15%	0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	-€ 1,77	-€ 1,40	€ 0,00
b) Front stradal - deschidere la fațada	19	30	15	13	25
Corecție unitară sau procentuală		-10,0%	0%	0%	-10%
Corecție totală pentru front stradal		-€ 1,19	€ 0,00	€ 0,00	-€ 1,22
c) Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,71	€ 10,01	€ 7,95	€ 11,02
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
Corecție unitară sau procentuală		-20,0%	-20%	-20%	-20%
Corecție totală pentru utilități disponibile		-€ 6,00	-€ 3,00	-€ 2,60	-€ 5,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,71	€ 7,01	€ 5,35	€ 6,02
ZONAREA					
Zonarea - destinația legală permisă	industrial, comercial	industrial, comercial	rezidențial, industrial comercial	industrial, comercial	industrial, comercial
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	-€ 1,05	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,71	€ 5,96	€ 5,35	€ 6,02
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		4,71	5,96	5,35	6,02
Preț corectat (Eur/mp)		€ 4,7	€ 6,0	€ 5,3	€ 6,0
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 7,19	-€ 7,09	-€ 4,00	-€ 10,96
	(procentual)	-60%	-57%	-42%	-66%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 7,19	€ 7,09	€ 4,00	€ 10,96
	(procentual)	60%	57%	42%	66%
Suprafață	1377				
Opinie euro / mp	€ 6,3	redevanța teren	0,25	0,25	0,25
Valoare estimată _EURO	7.360		480	480	480
Valoare _LEI	31.200		4800	4800	4800
Curs valutar	4.2394		3,4%	3,4%	3,4%
Data evaluării	15 sep. 10				
Opinie lei / mp	23				

- Tipul comparabilei: S-au corectat toate comparabilele pentru oferta cu -15%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale :
 - Nu s-au aplicat corecții intrucat coeficienții urbanistici permisi nu sunt cunoscuti, ca urmare nici potențialul de valorificare.
- Condiții de finantare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vanzare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață:
 - Au fost necesare corecții datorita faptului ca proprietatile sunt oferate de mult timp la vanzare;
- Localizare:
 - A fost necesara corectia comparabilei D datorata pozitionarii superioare ;
- Caracteristici fizice :
 - S-au aplicat corecții pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate.
 - Astfel, cuantumul corecțiilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea și influența pantei, prin prisma costurilor suplimentare necesare pentru construire.
 - Comparabilei A i s-a aplicat o corecție negativă de 10% pentru front,
 - Comparabilei B i s-a aplicat o corecție negativă pentru suprafață redusă
 - Comparabilei C i s-a aplicat o corecție negativă pentru dimensiune
 - Comparabila D a fost de asemenea corectata negativ pentru dimensiuni si front
- Utilități disponibile
 - Au fost necesare corecții pentru existenta utilitatilor aplicate tuturor comparabilelelor
 - Corecțiile sunt negative pentru ambele cazuri și sunt cuantificate prin necesarul unitar de investit;
- Zonarea
 - Au fost necesare corecții negative ale comparabilei B care are un potential mai mare
- Cea mai buna utilizare :
 - Au fost necesare corecții;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai putine corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de **7.360 EURO (31.200 LEI).**

Teren in exces

Nu există teren in exces.



3.2.2. Estimarea costului de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv în baza **“Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte”** – procentual si valoric si a **“Buletinului tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii”** editate de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda se segregare a costului.

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

In anexele raportului de evaluare se gaseste fisa de calcul in abordarea prin cost in care este detaliata estimarea costului de inlocuire brut.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să

totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

In anexele raportului de evaluare se găsește fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea și segregarea deprecierei.

Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea deprecierei din costul de înlocuire brut rezulta costul de înlocuire net al constructiei :

Nr. Crt.	Denumire obiectiv	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Material de constructie	Cost de inlocuire unitar (EURO/mp)	Valoare de inlocuire (EURO)	An PIP	Usura fizica (%)	Usura fizica (EURO)	Neadecvare economica (%)	Depreciere din cauze externe (%)	Depreciere din cauze externe (EURO)	Depreciere cumulata (EURO)	Cost de inlocuire net (EURO)
1	C 93 - pavilion administrativ	796	3263	zidarie de caramida	448	1.461.824	1984	45%	657.821	20%	33%	438.547,2	1.985.732	73.091
			3263 mp											73.091

3.2.3. Rezultatele abordarii

Rezultatul abordarii prin cost este prezentat în tabelul următor:

teren	7.360 euro
constructii	73.091 euro
total	80.500 euro
	341.272 lei

3.3. ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Metoda de randament reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este :

$$V_{\text{propr}} = VNE/c$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se estimează venituri (brute și nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului.

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obținute pe piața liberă).

La data evaluării prețurile de închiriere pentru proprietăți similare, în zona în care se află proprietatea de evaluat sunt de 0.2 – 1.5 euro/mp/lună pentru spațiile industriale:

$$VBP = Su \times \text{chiria} \times 12 \text{ luni} = VBE$$

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

Tinând cont de condițiile specifice pentru imobilul în cauză, se consideră aceste pierderi de circa 15 - 20%, rezultând:

$$VBE = VBP \times (1 - G_o)$$

➤ Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare.

Pentru imobilul în cauză, cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar și recunoscute de piață reprezintă circa 35 % din venit întrucât construcția necesită costuri de consolidare și renovare.

În mod curent, pe piața locală a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd și modul în care sunt repartizate între proprietar și chirias cheltuielile de exploatare :

➤ Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

➤

$$VNE = VBE - \text{CHELT.}$$

➤ Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzarilor de proprietăți comparabile.

Pentru proprietatea în cauză, rata de capitalizare este $c = 1.5\%$.
Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda capitalizării veniturilor este de :

$$V = VNE / c$$

Calcululele sunt prezentate in tabelul:

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nete

Obiectiv	Suprafata utila (mp)	Chirie lunara (EURO):	Venit Brut
C 93 - pavilion administrativ	2770.00	0,75	24.930,00
$VBP = Ch \times 12$	Venit Brut Potential (EURO/an):		24.930
G_{no}	Grad de neocupare (% din VBP):		20%
$VBE = VBP \times (1 - G_{no})$	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):		19.944
CH	Cheltuieli aferente proprietarului:		35%
$VNE = VBE - CH$	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):		12.964
c	Rata de capitalizare (%):		15,00%
$Vr = VNE/c$	Valoare proprietate		86.420
	Valoare proprietate (lei):		366.400
	curs valutar la data evaluarii		4.2394

<u>VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ</u> <u>PE BAZĂ DE VENIT</u>	86.420 EUR echivalent 366.400 RON
---	---

3.4. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

<u>VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ</u>	80.500 EUR echivalent 341.272 LEI din care valoarea terenului 7.360 euro, echivalent 31.200 lei
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PE BAZĂ DE COSTURI

Determinarea redevenței

Conform prevederilor legale " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare

al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de anuitate:

$$f = ((1+r)^n - 1) / ((1+r)^n * r)$$

Factorul de anuitate este preluat din tabelul de calcul actuarial pentru o rată de actualizare, $r = 15\%$, pentru $n = 25$ de ani, pentru plăți efectuate lunar; astfel $f = 78,0743364$

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

$$V = \sum_{i=1}^n (\text{Venit ani} / (1+k)^i) + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times f \quad \text{unde } r = \text{redevența}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$R = \text{valoare teren (lei / mp)} / f$, respectiv $R = \text{valoare construcție (lei / mp)} / f + \text{valoare terminală}$

Valoarea redevenței este prezentată în tabelele:

redevența construcție:	0,29 lei/lună/mp
	950 lei/lună
	3,48 lei/mp/an
	11400 lei/an
	respectiv
redevența teren:	0,29 lei / mp /lună
	400 lei /lună
	4800 lei/an
	3,48 lei/mp/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei septembrie.2010;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.2394 lei / 1 euro.

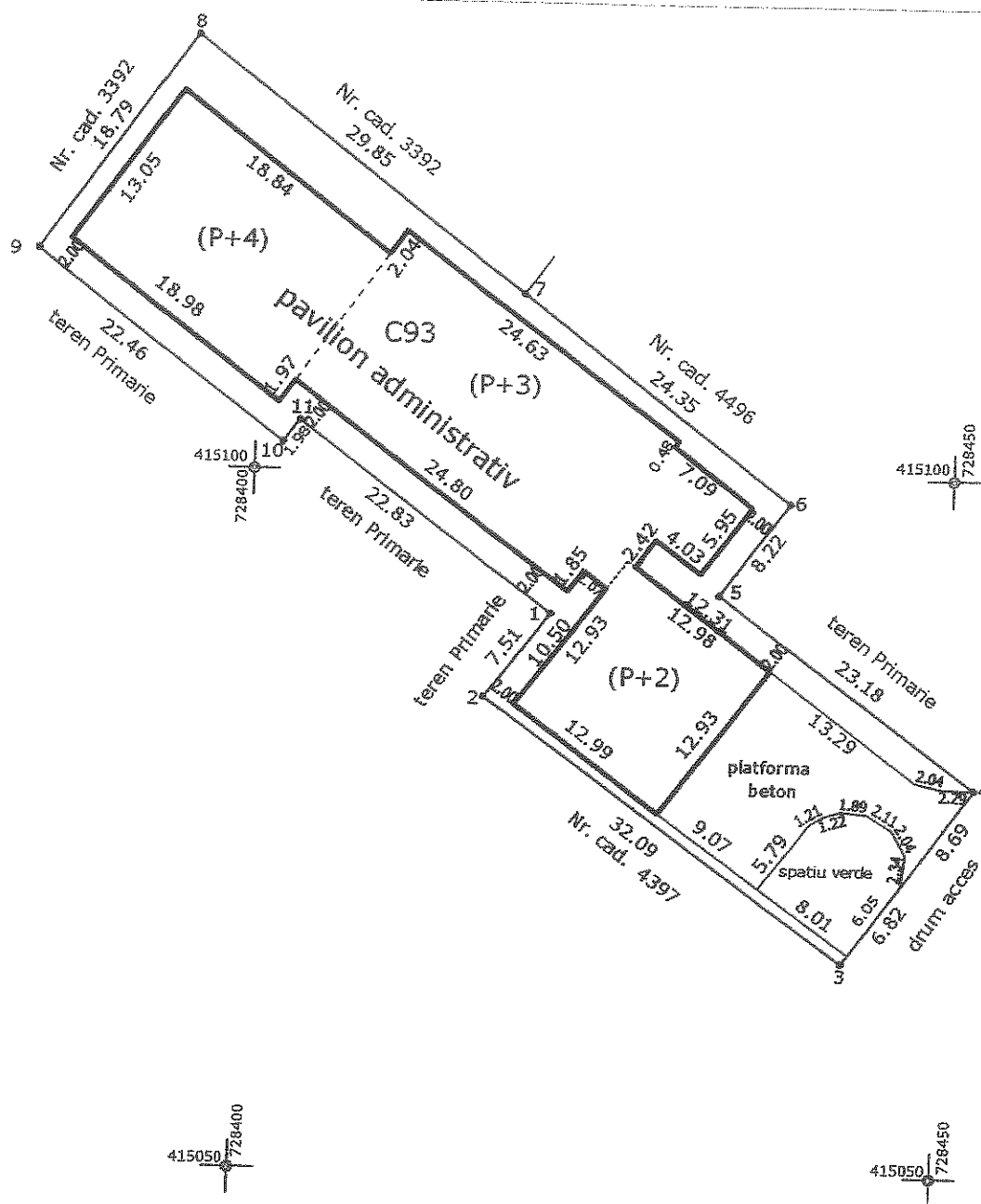
PREȘEDINTELE COMISIEI DE EVALUARE Cu stimă,

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:500

Judetul BRAILA

Teritoriul adm. BRAILA

Adresa imobilului: Sos. Viziru km 10 (D.N. 21) - Platforma Industriala Chiscani



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	OC	1377 mp		Imprejmuire: gard; nematerializat pct. 3-2-1-11-10-9 si 4-5-6
TOTAL:		1377 mp		
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni	
C93-CAS	796		PAVILION ADMINISTRATIV (P+2,P+3,P+4) (Sd=504mp+1524mp+1235mp)=3263mp	
TOTAL	796			
Suprafata teren masurata		1377 mp		

Data: Septembrie 2010

Executant,
Sing. Draghici Mircea Doru