

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 113

din 26.04.2012

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării a bunului imobil „Atelier electric”, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila situat în Brăila, Incinta Docuri nr.1.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și raportul Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară înregistrat la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 11716/21.03.2012;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Patrimoniu, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 4 din O.G.R. nr. 112/2000 privind reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, H.G.R. nr.841/1995, cu modificările și completările ulterioare, privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice și H.C.L.M. nr. 351/23.12.2005;

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 scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării a bunului imobil „Atelier electric”, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila situat în Brăila, Incinta Docuri nr.1.

Art.2: Bunul imobil „Atelier electric” se află în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară, este compus din 4 încăperi, respectiv: 2 garaje, o magazie și un WC în suprafață construită totală de 231,00 mp, suprafață utilă de 207,10 mp și se identifică în Planul de delimitare - **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de pornire la licitație este de **80.900 lei**, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: (1) Se împuternicește Serviciul de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila pentru organizarea procedurii privind scoaterea la licitație a imobilului, conform H.G.R. nr. 841/1995.

(2) Se împuternicește Serviciul de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila pentru semnarea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare.

Art.5: Suma obținută din vânzarea bunului imobil prevăzut la art. 1 se va face venit la bugetul local, după deducerea cheltuielilor efectuate de Serviciul de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila pentru organizarea licitației, inclusiv a raportului de evaluare.

Art.6: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Patrimoniu, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NECULA NICUȘOR



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

Scara 1:200

Denumire imobil: PT 69 Atelier electric

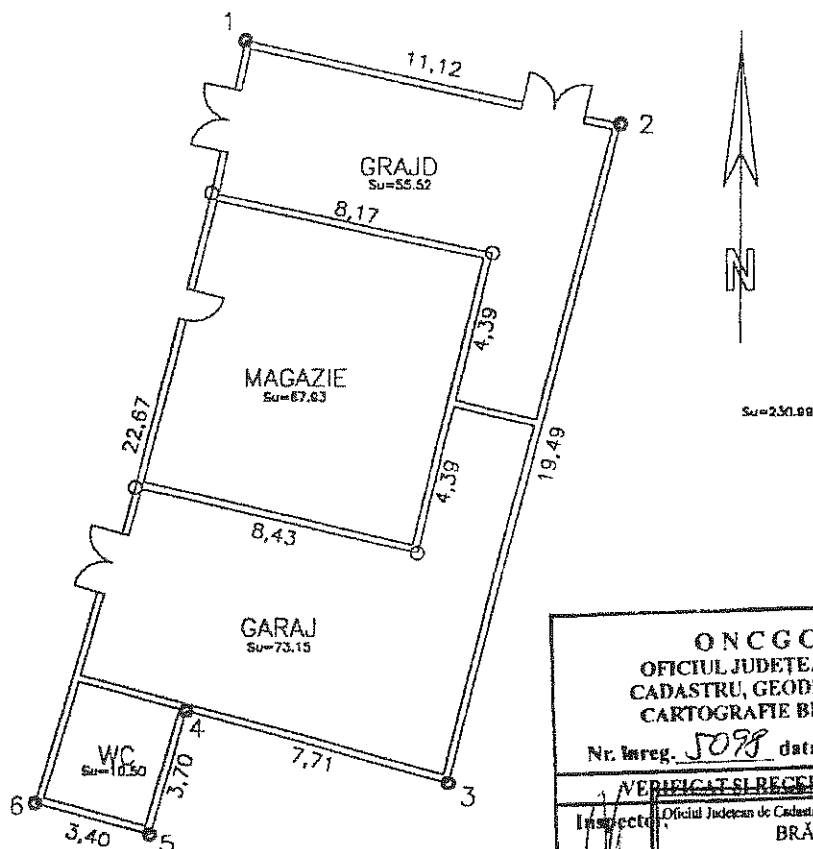
Amplasare: Municipiul Braila, Zona Portului

Proprietar: pentru cladire, S.C. A.P.D.M. S.A. GALATI, filiala BRAILA

Proprietar: pentru teren, Statul Roman,

administrat de S.C. A.P.D.M. S.A. GALATI, filiala BRAILA

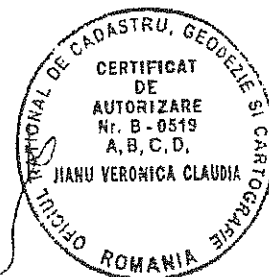
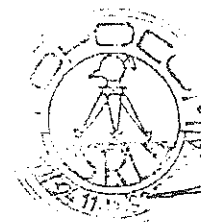
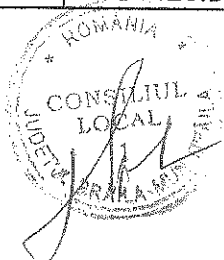
Imobilul este construit din zidarie de caramida, acoperit cu tabla



ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRĂILA
 Nr. înreg. 5098 data 02.11.89
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
 Inspector, Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie
BRĂILA
 ing. Octavian ROMAN
 Inspector de specialitate

NR.	X	Y
1	734432.20	424514.42
2	734443.06	424512.04
3	734438.27	424492.94
4	734430.63	424495.00
5	734429.64	424491.43
6	734426.35	424492.32

Nr. cadastral previzuit
1598



Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu**MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)**

Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

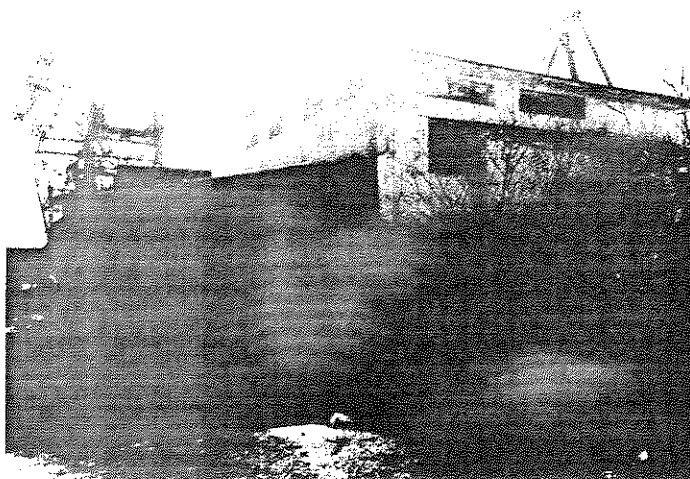
Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Cont RO46 BUCU 6543 0032 2511 RO01 Alpha Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro**RAPORT DE EVALUARE**

Imobil situat în Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila

- construcție -



DATA EVALUĂRII: 12.04.2012

SOLICITANT: SERVICIULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL DE CĂLĂTORI ȘI ADMINISTRARE PORTUARĂ BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Rezumatul lucrării

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculele evaluării

Amplasament

Documentele evaluării

Fotografii

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Se presupune că activele prezentate spre evaluare, de solicitant, alcătuiesc întreaga grupă din care fac parte acestea. În cazul în care nu s-au prezentat toate activele care alcătuiesc grupa, nu se asumă nici o responsabilitate pentru că nu s-a reevaluat întreaga grupă de active. Dacă imobilizările corporale din aceeași grupă nu au fost reevaluate atunci acest raport de reevaluare nu poate fi utilizat pentru raportare financiară.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

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

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

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

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

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

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

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu**MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)**

Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

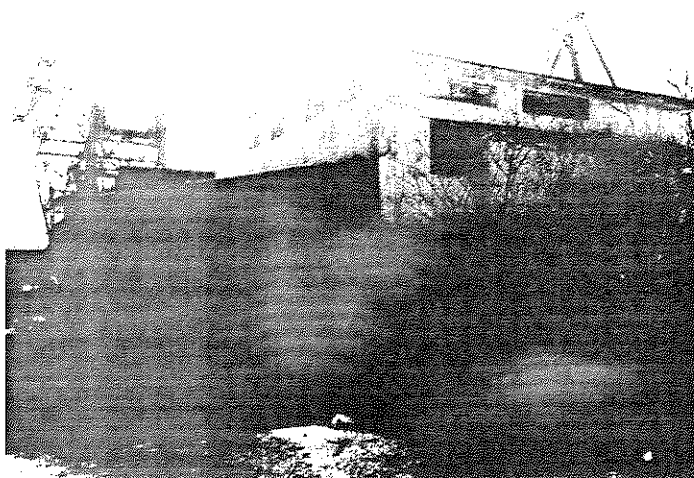
Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Cont RO46 BUCU 6543 0032 2511 RO01 Alpha Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro**RAPORT DE EVALUARE**

Imobil situat în Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila

- construcție -



DATA EVALUĂRII: 12.04.2012

SOLICITANT: SERVICIULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL DE CĂLĂTORI ȘI ADMINISTRARE PORTUARĂ BRĂILA

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru următorul bun imobil:

Imobil situat în Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila.

Solicitantul lucrării: Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila

Data evaluării: 12.04.2012

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,3746 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin venit):

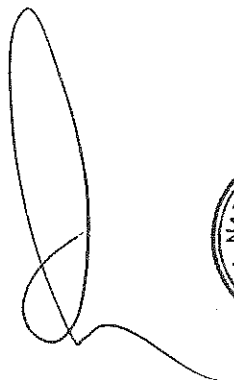
Construcție	80.900 lei	18.500 €
-------------	------------	----------

Data: 12.04.2012

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Rezumatul lucrării

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculele evaluării

Amplasament

Documentele evaluării

Fotografii

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 6989.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau

de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Se presupune că activele prezentate spre evaluare, de solicitant, alcătuiesc întreaga grupă din care fac parte acestea. În cazul în care nu s-au prezentat toate activele care alcătuiesc grupa, nu se asumă nici o responsabilitate pentru că nu s-a reevaluat întreaga grupă de active. Dacă imobilizările corporale din aceeași grupă nu au fost reevaluate atunci acest raport de reevaluare nu poate fi utilizat pentru raportare financiară.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

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

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

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

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

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

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie **imobilul situat în Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila.**

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

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este informarea solicitantului.

Utilizatorul evaluării este clientul, **SERVICIULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL DE CĂLĂTORI ȘI ADMINISTRARE PORTUARĂ BRĂILA.**

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **imobilul situat în Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila**, în vederea informării solicitantului.

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

Definiție conform IVS – Cadrul general.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
 - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
 - IVS – Cadrul general
 - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
 - IVS 102 – Implementare
 - IVS 103 – Raportarea evaluării
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
- „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

Drepturile de proprietate evaluate.

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

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiului Brăila**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Documentație cadastrală nr. 5098/02.11.1999.**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

Clauzele de nepublicare.

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila.**

Zona este mediană.

Imobilul se compune din:

- Teren cu suprafața de 231 mp proprietatea Statului Român – nu face obiectul evaluării;
- Construcție cu suprafața construită de 231 mp.

Descrierea amplasamentului.

Pe amplasament există construcții.

Amplasamentul are acces la drum asfaltat.

Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătățile sunt proprietăți industriale.

Descrierea construcțiilor.

Atelier electric - are structura mixtă din zidărie portantă din cărămidă și cadre din beton armat, acoperiș din beton armat cu hidro și termoizolație și șarpantă din lemn învelită cu tablă.

Regim de înălțime este parter, se compune din patru tronsoane.

Activul are suprafața construită de 231 m².

Finisajele sunt simple.

Utilitățile cuprind instalație electrică.

Anul PIF 1973.

Starea tehnică satisfăcătoare.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluate sunt de tip **industrial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip **industrial**, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii

centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergen]e a pre]urilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **55– 95 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piața **2-8 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații de producție și depozitare între **0,2-2 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

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

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

Cea mai bună utilizare a construcției.

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

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

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

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

Terenul este proprietatea Statului, deci nu face obiectul evaluării.

Metodele de evaluare.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

Abordarea prin cost

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

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

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

În acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

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

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

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

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

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constituate respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

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

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

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 1**).

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

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

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

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

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

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare la prețul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea venitului generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă și care pot fi ușor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată, a valorilor terenurilor și a construcțiilor amortizate total.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 2**).

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 52/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

Pagină 18 din 34

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației,
Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și
Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

Alegerea valorii finale.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea justă determinată prin abordarea prin costuri este:

Construcție	80.500 lei	18.400 €
-------------	------------	----------

Valoarea justă determinată prin metoda capitalizării venitului este:

Construcție	80.900 lei	18.500 €
-------------	------------	----------

În cazul activelor s-a considerat relevantă metoda capitalizării venitului datorită caracterului de piață al metodei.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață a imobilului situat în **Brăila, Incinta Docuri nr. 1, „Atelier electric”, jud. Brăila, proprietatea municipiului Brăila și în administrarea Serviciului de Transport Public Local de Călători și Administrare Portuară Brăila** este de:

Construcție	80.900 lei	18.500 €
-------------	------------	----------

Valoarea NU conține TVA.

Data: 12.04.2012

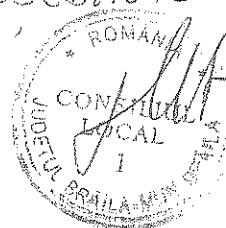
Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PRESEDINTE DE SEDINTA



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

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

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

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2010

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (n	231.00
- suprafața construită (mp)	231.00
- arie desfășurată (mp) Ad	231.00
- arie utilă (mp) Au cca.	200.87
- înălțime medie	2,5

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
Suprastructură / Structură							
1	7SCLSP1	231,0	258,5	59.713,5	1,003	1,018	60.970,7
Total							60.970,7
Finisaj Interior							
1	FINSCLSP1	231,0	74,7	17.255,7	1,003	1,018	17.619,0
Total							17.619,0
Instalații electrice							
1	ELSCLSP1	231,0	14,8	3.418,8	1,003	1,018	3.490,8
Total							3.490,8
Instalații sanitare							
1	SASCLSP1	231,0	5,0	1.155,0	1,003	1,018	1.179,3
Total							1.179,3
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	ISCLSP1	231,0	16,7	3.857,7	1,003	1,018	3.938,9
Total							3.938,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							87.198,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							377,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							70.321,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							304,4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 231,0				
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată
1	Structură de rezistență	60.970,7	50%	30.485,4
2	Finisaj	17.619,0	65%	6.166,7
3	Instalații electrice	3.490,8	55%	1.570,9
4	Instalații sanitare	1.179,3	65%	412,8
5	Instalații de încălzire	3.938,9	65%	1.378,6
Total cost cu tva (euro)		87.198,7		40.014,2
Total cost cu tva (Euro/mp)		377,5		173,2
Total cost fără tva (Euro)		70.321,6		32.269,5
Total cost fără tva (Euro/mp)		304,4		139,7

Gradul de uzura fizică:	54,11%
Neadekvare funcțională	0,00%
Depreciere din cauze externe	43,00%
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ	97,11%
VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE	

VALOAREA TERENULUI

VALOAREA IMOBILULUI (construcție+teren)

80.493 RON
18.400 EUR
80 EUR/mp
0 RON
0 EUR
0,00 EUR/MP
80.500 RON
18.400 EUR

Anexa nr. 2 - Valoarea proprietății imobiliare prin capitalizare directă**I. Venituri:**

Suprafața de închiriat, utilă, mp	200,87
Chiria percepută pe mp, EURO / luna	€ 1,30
Venit total anual brut potențial (VBP), EURO / luna	261 €
Venit anual brut potențial (VBP)/ an	3.134 €

II. Cheltuieli:

Grad de neocupare	15%	470 €
Cheltuieli intretinere:	10%	313 €
Taxe proprietate	1,5%	276 €
Asigurare	0,20%	37 €
Total cheltuieli		1.096 €
Rata cheltuielilor		35%
Venit net exploatare (VNE)		2.037 €
Rata de capitalizare		11%

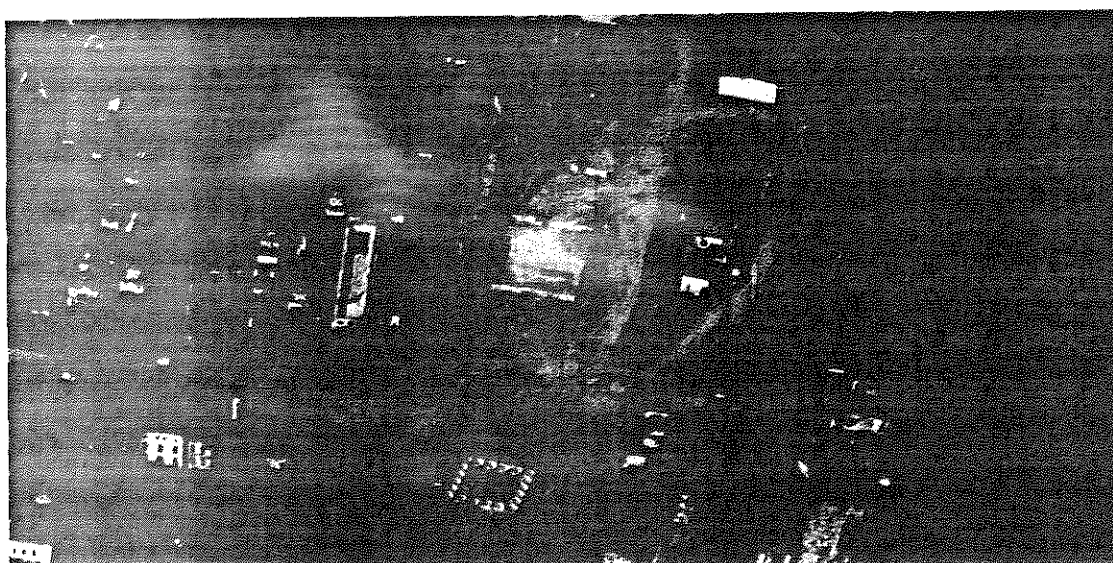
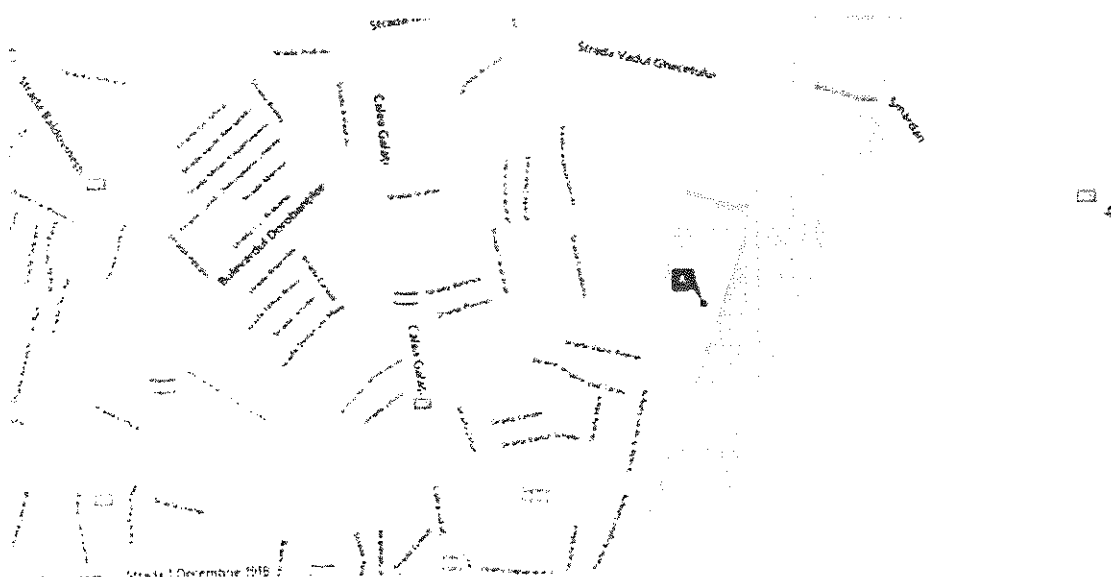
III. Valoarea de piață:

Valoare prin capitalizare directă	18.500 €
Estimare cost de reamenajare	
Suprafata construita, mp	0,00
Cost de reamenajare euro/mp Ad	- €
Valoarea de piață estimată a terenului în exces:	- €
Valoarea de piață a imobilului	18.500 €
Valoare piață RON	4,3746
	80.900 lei

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	388	326	443
Venit Brut Potential (EUR/an)	4.659	3.913	5.311
Grad de neocupare (15% din VBP)	466	391	531
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	4.235	3.557	4.828
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	424	356	483
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3.850	3.234	4.389
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	35.000	28.000	42.000
Rata de capitalizare (%)	11,0	11,6	10,5
Rata de capitalizare medie (%)	11,00		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare.	11%		

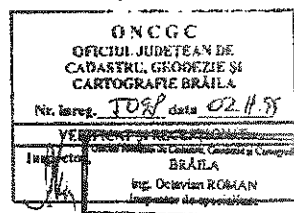
Amplasament



Documentele evaluării

21

A. MEMORIU TEHNIC



DENUMIRE IMOBIL: ATELIER ELECTRIC

AMPLASARE: ZONA PORTULUI BRAILA

PROPRIETAR : - pentru cladire : S.C. "A.P.D.M." S.A. GALAȚI, Filiala Brăila

- pentru teren : Statul Roman

Adresa sediu: Incinta Docuri nr. 1

Descrierea imobilului. Imobilul este format din :

- cladire construită din cărămidă, acoperită cu tablă avind suprafață construită de 231mp

- teren in suprafata de 231mp proprietatea Statului si aflat in administrarea C.N. Administratia Porturilor Dunarii Maritime S.A. Galati - filiala Braila.

Proprietarul detine imobil situat in municipiul Braila, zona portului Braila, format din.

- in exclusivitate constructie din caramida acoperita cu tablă formata din 2 garaje, o magazie și un W.C.

ACTE DE DOBANDIRE:

Proprietarul a dobandit imobilul astfel :

- Proces verbal din data de 17.08.1999 inregistrat sub numarul 4598 din data de 17.08.1999 la Administratia Porturilor Dunarii Maritime SA GALATI

CARACTERISTICILE IMOBILULUI:

- Caracteristicile constructiei :

Constructia este compusa

- 2 garaje
- magazie
- W.C.

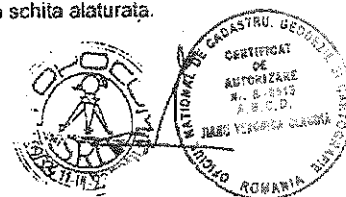
Suprafata construita: 231 mp
Suprafata utila: 207.10mp

- pereti: caramida
- invelitoare: tablă
- pardoseli: ciment

- dotari: - instalatie electrica
- apa, canalizare
- termoficare

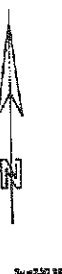
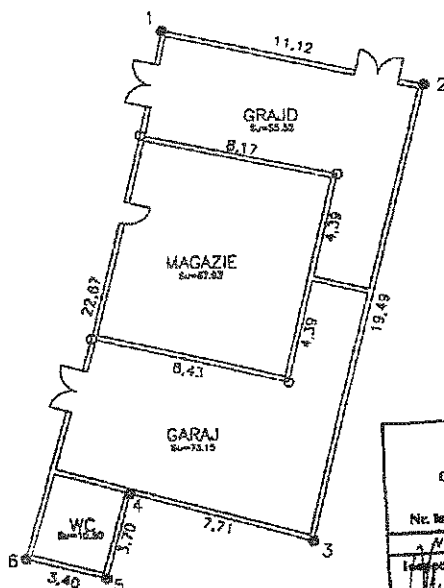
- grad de finisaj : mediu
- stare tehnica: buna

Forma si dimensiunile imobilului se regasesc in schita alaturata.



Scara 1:200

Denumire imobil: PT 69 Atelier electric
 Amplasare: Municipiul Braila, Zona Portului
 Proprietar: pentru cladire, S.C. A.P.D.M. S.A. GALATI, Filiala BRAILA
 Proprietar: pentru teren, Statul Roman,
 administrat de S.C. A.P.D.M. S.A. GALATI, Filiala BRAILA
 Imobilul este construit din zidarie de caramida, acoperit cu tabla



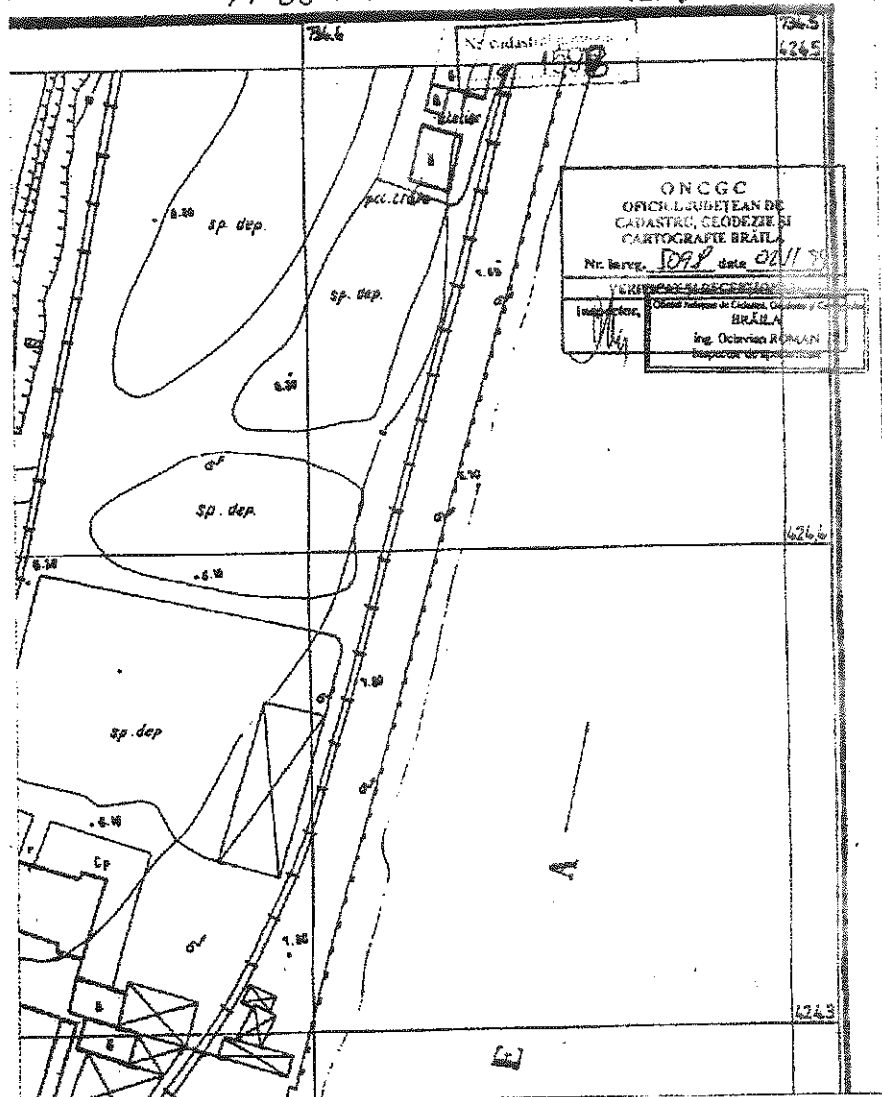
ONCGC
 OFICIUL JUDEȚEAN DE
 CADASTRU, GEODEZIE ȘI
 CARTOGRAFIE BRAILA
 Nr. înreg. 5081 data 02.11.99
 VERIFICAT ȘI RECONFIRMAT
 Împotrivă Dicționarului de Cămin, Grădini și Cămin
 BRAILA
 Ing. Octavian ROMAN
 însoțit de planșă

Nr. cadastral al terenului
 1598

NR.	X	Y
1	734432.20	424514.42
2	734443.06	424512.04
3	734438.27	424492.94
4	734430.63	424495.00
5	734429.64	424491.43
6	734426.35	424492.32



PT 69 ATELIER ELECTRIC. Planșa 95



	<u>Spatiu comercial 20 mp.</u>	200 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Sam	
Azi 09.47		<u>Spatiu comercial 57 mp</u>	250 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Independenta
Ieri 18.38		<u>Spatiu comercial 36 mp</u>	800 Ron	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Central
Ieri 18.29		<u>Spatiu comercial 140 mp</u>	2.300 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Hristo Botez
12 Mar 17.52		<u>Spatiu com. 20mp central</u>	150 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Central
12 Mar 11.12		<u>Spatiu comercial uzina 3</u>	250 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Uzina 3
12 Mar 09.08		<u>Inchiriere Birouri 21 mp dispoz. birou, zona centrala</u>	85 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Central
11 Mar 20.13		<u>Spatiu comercial 1000mp braila</u>	8.000 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Obor
11 Mar 18.14		<u>Depozit spre inchiriere</u>	300 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Biserica
9 Mar 16.00		<u>Spatiu comercial paly negru</u>	700 Ron	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Paly Negru
5 Mar 17.05		<u>Hala 276 mp</u>	850 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Apelle
4 Mar 12.50		<u>Inchiriere spatiu</u>	4.000 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Central
4 Mar 11.24		<u>Spatiu comercial</u>	300 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Biserica
3 Mar 15.23		<u>Sp. com. calea salatu 50 mp</u>	250 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Calea Galati
1 Mar 17.26		<u>Spatiu comercial, privata- ci salatu 50 mp</u>	400 Ron	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Central
28 Feb 11.15		<u>Spatiu birouri 35 mp</u>	100 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Foresta
25 Feb 16.33		<u>inchiriere spatiu comercial</u>	2.000 Ron	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Apelle
25 Feb 09.06		<u>Inchiriere spatiu - zona centrala</u>	4.000 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Central
23 Feb 12.40		<u>Spatiu comercial pata maru</u>	600 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Regulat
21 Feb 22.38		<u>Inchiriere spatiu pata maru</u>	100 Eur	Spatii comerciale- birouri	Braila Zona Apelle

Pagina: 1 [>](#) [<](#) [Mergi la pagina](#)

<http://www.toctmai.ro/cauta?typ=1&ct=9&2&jd=br&tz=2>

14.03.2012

Toate 21 / 35 Persoane 36 Companii 6

Sortează după:

18 Feb 10 48	 <u>Spatiu productie/depozitare, 120 m2</u>	2.200 Ron	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Industriala
17 Feb 14 46	 <u>Hala moderna, 320 mp, central</u>	2.700 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Industriala
13 Feb 17 22	 <u>spatiu comercial zona Fata Mare</u>	3.000 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
11 Feb 21 38	 <u>Spatiu comercial ultracentral</u>	1.100 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Nord-Est
10 Feb 19 54	 <u>chirac 20mp</u>	800 Ron	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Vama-Fragara
9 Feb 12 11	 <u>inchiriere hala + spatiu birouri</u>	1.700 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
9 Feb 11 01	 <u>Spatiu comercial</u>	15 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Republicii
9 Feb 00 00	 <u>hala industriala 160mp plus teren 160amp</u>	700 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Vest
3 Feb 13 11	 <u>Spatiu de inchiriat 30 mp</u>	200 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
2 Feb 12 42	 <u>Imobil zona republicii - pista mare</u>	2.000 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Industriala
2 Feb 12 29	 <u>Spatiu ultracentral</u>	450 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
2 Feb 10 02	 <u>Spatiu inchiriere</u>	700 Ron	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
26 Ian 11 48	 <u>Spatiu comercial, a- 30 mp, central</u>	400 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
25 Ian 20 50	 <u>spatiu pentru birouri</u>	500 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala
25 Ian 14 53	 <u>Spatiu birouri</u>	2.700 Eur	Spatii comerciale-birouri	Braila Zona Centrala

Pagina: Anteriora 12

<http://www.tocmai.ro/cauta?typ=1&ct=9&2&jd=br&tz=2&pg=20>

14.03.2012

Fotografii

