

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 198

din 31.05.2013

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **25 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Magaziilor nr. 22E, solicitantei **S.C. ALIDAN SERV S.R.L. Brăila**, teren pe care se află situată construcția, proprietatea societății.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 6933/21.02.2012, prin care doamna Rozoleanu Liliana reprezentant al S.C. ALIDAN SERV S.R.L. Brăila solicită concesionarea terenului în suprafață de 25 mp, situat în Brăila, str. Magaziilor nr. 22E;

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 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 110/26.04.2012, anexa nr. 1.38, poziția 2 și H.C.L.M. nr. 212/2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) 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 Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **25 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Magaziilor nr. 22E, solicitantei **S.C. ALIDAN SERV S.R.L. Brăila**, teren pe care se află situată construcția, proprietatea societății.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform *anexei nr.1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,64 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, *anexa nr.2*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

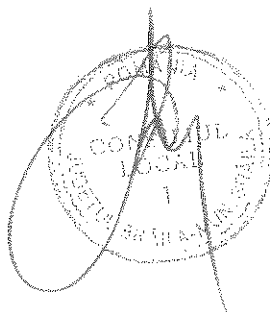
(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.4 Beneficiarul concesiunii are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013 referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Art.5 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,

COSTIN IULIAN SORIN



CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,

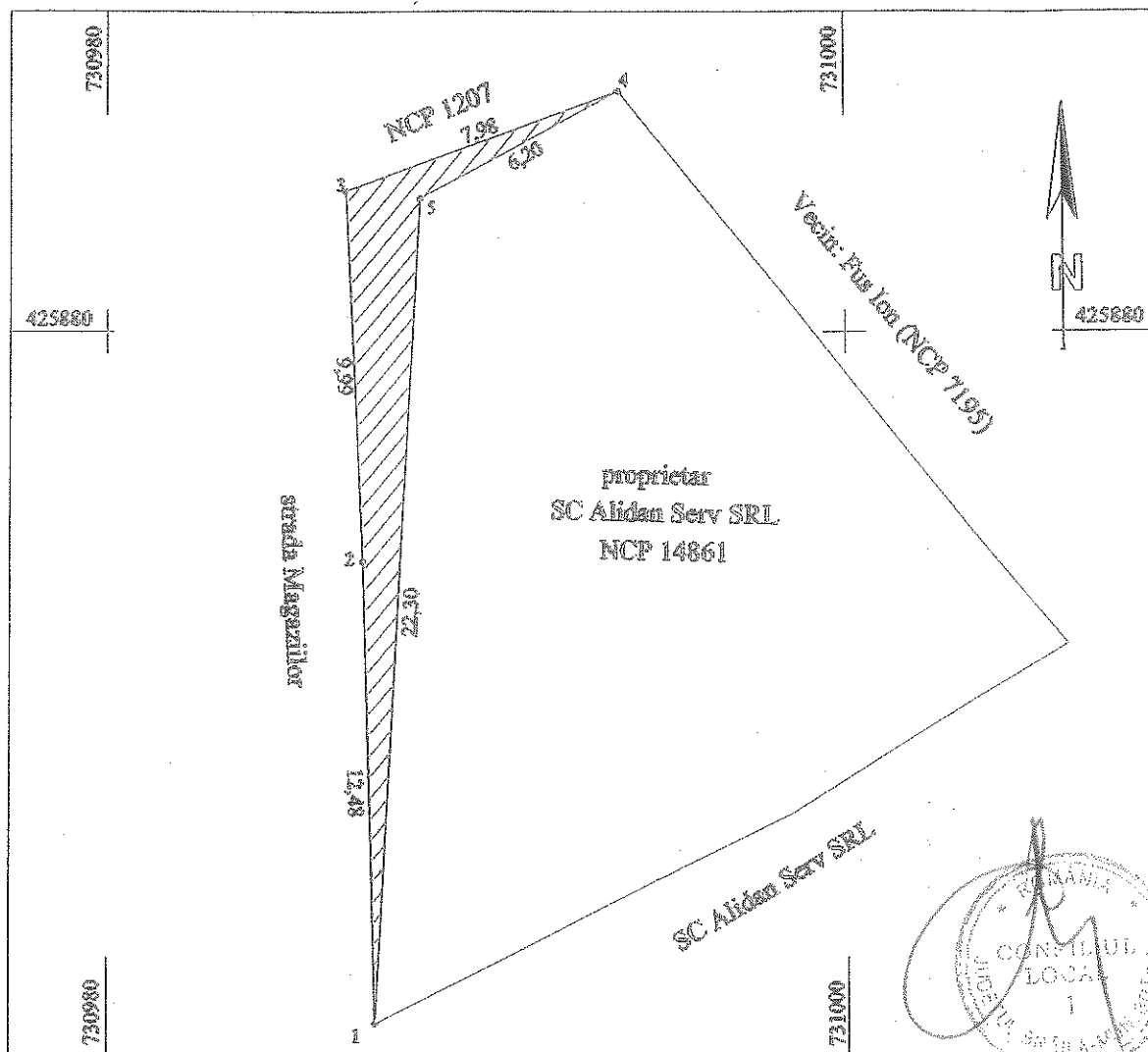
DRĂGAN ION

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Drăgan Ion", written below the printed name.

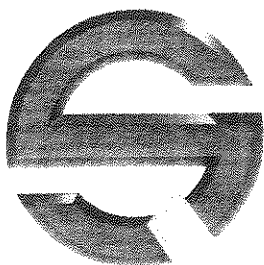
104020.00/198/31.05

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	25mp	strada Magaziilor 22E
Cartea Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
	Ce	25		limite materializate
	Total	25		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
-	-	-		
Total	-	-		
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, SC TRADING 3M SRL	
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)	Semnatura si stampila Data 25.01.2012	
1	425861.34	730987.15		
2	425873.82	730986.85		
3	425883.79	730986.41		
4	425886.47	730993.92		
5	425883.60	730988.43		
Suprafata totala masurata = 25mp			Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date	
			Parafa Semnatura si data Stampila BCPI	



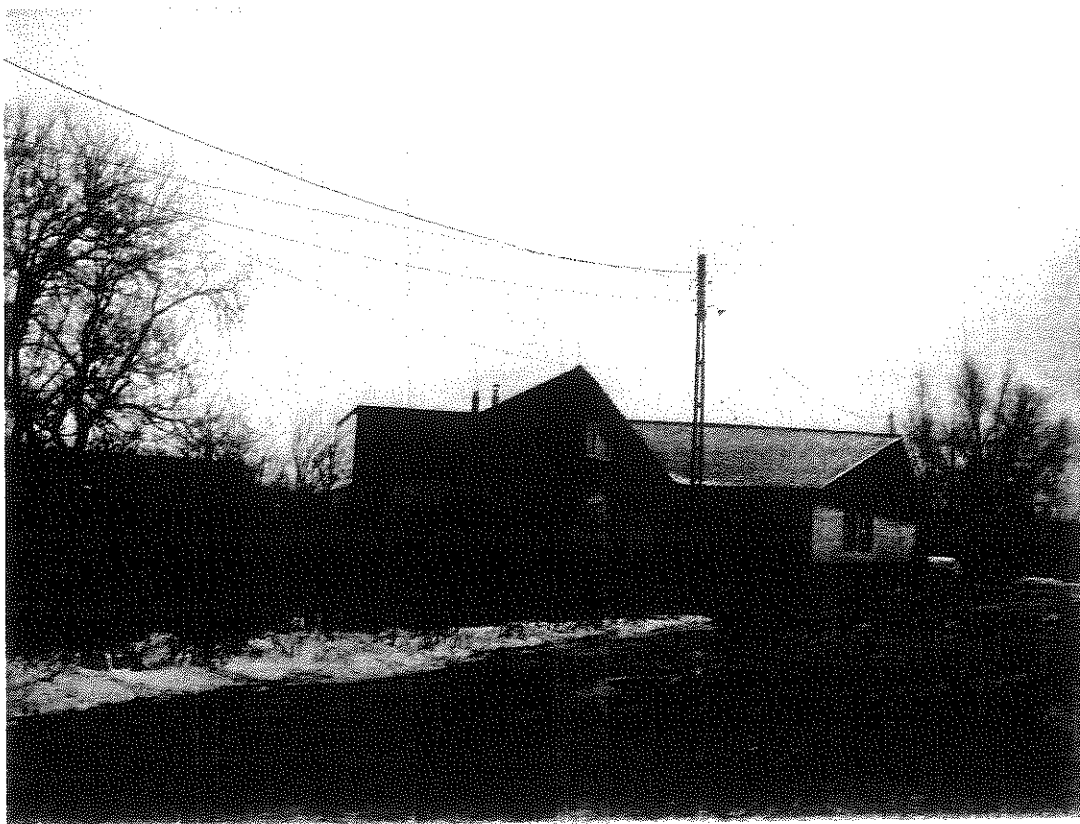
HNEAH NEK
LA HCM NR. 198 / 31.05.2013
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

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

sierra.quadrant@xnet.ro

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



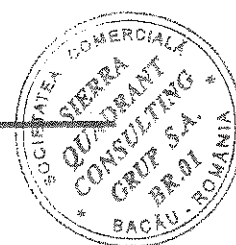
RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN + REDEVENTA
Braila Str. Magaziilor, Nr.22E

BENEFICIAR: C.L.M. BRAILA

PROPRIETAR: C.L.M. BRAILA

FEBRUARIE 2013





Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren, situata in Braila, Str. Magaziilor, Nr.22E, aflata in proprietatea C.L.M.Braila.

Inspectia în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 06.02.2013 – 17.02.2013. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 17.02.2013.

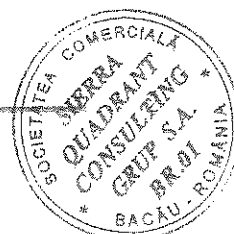
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de:

Valoare TEREN= 1300 lei

Valoare REDEVENTA = 0,64 lei/mp/luna

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

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





CERTIFICAREA VALORII

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

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

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. Dan Anghel





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie terenul din patrimoniul C.L.M.BRAILA, situat in Braila, Str. Magaziilor, Nr.22E .

1.2. Scopul evaluării

este estimarea valorii terenului precum si a redeventei minime in vederea concesiionarii terenului din patrimoniul C.L.M.BRAILA.

1.3. Definirea valorii și data estimării

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

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

În abordarea evaluării, evaluatorul are în vedere următoarea definiție:

Valoarea de piață - reprezintă 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 partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii este 17.02.2013.

1.4. Modul de exprimare a valorii

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

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 17.02.2013, respectiv: 1 EURO = 4.3885 lei.

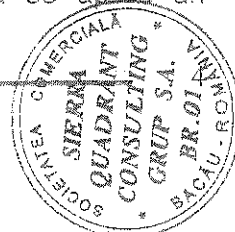
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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

1.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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





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

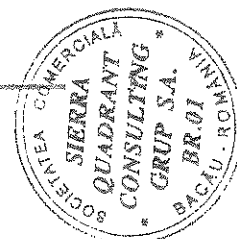
1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"estimarea valorii de piață precum și a redevenței minime pentru concesionarea proprietății compuse din teren, situată în Braila, Str. Magaziilor, Nr.22E la data de 17.02.2013,"* Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt tranzactionate sau în curs de tranzactionare obținute de la B.N.P.VARGA SI ASOCIATII, de la Comisia de Novari a C.L.M.BRAILA, precum și de la Agenția Imobiliară Cristian Informațiile se considera cu un grad mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare în zona și în împrejurimi și gradul de vandabilitate al zonei.

Sursele de informare

1. Standardele internaționale de evaluare IVS – Cadrul General, IVS101, IVS103, IVS 230;
2. Informații cu privire la preturi practicate pe piața liberă, culese de la notari, participanți la tranzacții imobiliare, presa, etc.
3. Informații directe de la institute de proiectare, societăți de construcții și furnizori de materiale, materii prime și energie;





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

1.8. Clauza de nepublicare

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

1.9. Responsabilitatea fata de terti

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

1.10. Clauza de responsabilitate

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre C.L.M.BRAILA.

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

- Documentatii cadastrale pentru teren.

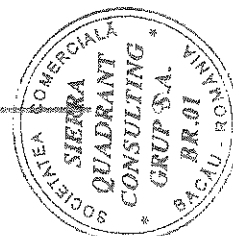
Prin mentionarea documentelor anterioare, Evaluatorul nu certifica corectitudinea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluate este compusa din teren intravilan si face parte din zona periferica a municipiului Braila. Piața specifică este cea a terenurilor libere.

2.3. Informații despre zonă

Terenul supus evaluării este amplasat in zona 4.





2.4. Descrierea terenului

Terenul situat in Braila, Str. Magaziilor, Nr.22E, este in proprietatea C.L.M. BRAILA.

Date specifice:

- ☐ amplasare in zona periferica a municipiului Braila (zona 4);
- ☐ acces – Sos.Baldovinesti
- ☐ utilitati (partial la gard): electricitate, apa-canal, gaz metan, telefon.
- ☐ Suprafata totala: 25 mp (conform schita cadastrala).

☐ Alte date:

- terenul este ocupat in proportie mai mare de 60%
- terenul este in cota exclusiva
- Restrictiile de urbanism vor fi mentionate de catre Comisia de urbanism a Consiliului Local Braila.
- regimul de inaltime al zonei :P si P + 1;
- specificul zonei: zona rezidentiala

Consideratii ecologice

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

Aspecte juridice

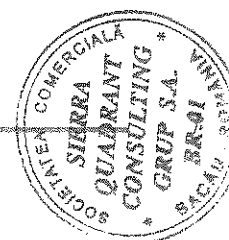
Imobilul este in proprietatea proprietatea C.L.M. BRAILA.

2.5. Oferta competitivă; analiza cererii; echilibrul pieții

Analiza pietei

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

Nr. crt.	Locatie	Caracteristici	Pret vanzare (lei /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Str.B.St.Delavrancea	Teren, intravilan, S = 900 mp	111	La oferta
2	Str.B.St.Delavrancea	Teren, intravilan, S = 445 mp	146	La oferta
3	Str.Cantonului	Teren, intravilan, S = 373 mp	120	La oferta





Analiza cererii

Din datele de piata obtinute se observa ca in zona exista cereri, preturile solicitate au un grad relativ bun de credibilitate, exista inters pentru zona. La data evaluarii terenurile sunt in mare masura ocupate. Vecinatatea este relativ civilizata.

Oferta competitivă

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

Echilibrul pieței

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

3. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1. Bazele si premisele evaluarii

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a terenului descris anterior in vederea concesiionarii.

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

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

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

3.2. Evaluarea

Metodele alese sunt:

- a) Metoda comparatiei de piata pentru proprietate.

3.2.1. Metoda comparatiei directe pentru teren

3.2.1.1. Cea mai bună utilizare

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

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

3.2.1.2. Modul de abordare a valorii





Pentru estimarea valorii parcelei de teren ce fac obiectul prezentului raport s-a utilizat abordarea prin comparația directă a vânzărilor.

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

Tehnica aplicată pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor este cea a comparațiilor relative. Terenul a fost considerat cu restricțiile prezentate în capitolele anterioare.

Prezentarea proprietăților comparabile:

Criteriile de comparație avute în vedere se referă la:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de vânzare (motivația) și condițiile pieței la data vânzării;
- amplasarea și caracteristicile fizice ale terenurilor (marime, contur, deschidere, topografie, poziție, accesibilitate);
- suprafața de teren;
- utilitățile accesibile.
- Restricții existente

Au fost selectate trei comparabile pentru fiecare teren:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Mun. Braila, Str.B.St.Delavrancea, în suprafața de 900 mp, forma regulată, fiind încă la ofertă. Informația este credibilă, fiind preluată de la Agenția Imobiliară Cristian BRAILA.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Mun. Braila, Str.B.St.Delavrancea, în suprafața de 445 mp, fiind încă la ofertă. Informația este credibilă, fiind preluată de la Agenția Imobiliară Cristian BRAILA.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în Mun. Braila, Str.Cantonului, în suprafața de 373 mp, forma regulată, fiind încă la ofertă. Informația este credibilă, fiind preluată de la Agenția Imobiliară Cristian BRAILA.

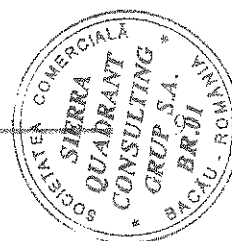
Desfășurarea calculului pentru teren este prezentată în Anexa 1.

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

Astfel s-a obținut un preț mediu de 50.42 lei/mp, respectiv o valoare a terenului de 1260 lei.

3.2.3. Stabilirea redevenței de concesiune

Redeventa în vederea concesiunii terenului pentru o perioadă de 25 de ani se calculează plecând de la valoarea de piață și valoarea reziduală a terenului după cei 25 de ani. În cazul de față fiind vorba de un teren liber în vederea apărării interesului clientului pentru obținerea celui mai bun preț, vom considera valoarea reziduală după 25 de ani zero.





S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE TEREN + REDEVENTA
C.L.M. BRAILA. - Str. Magaziilor, Nr.22E, Braila

Quantumul redevenței de concesiune este dat de valoarea de utilizare și se calculează cu formula :

$$V_t - \frac{V_r}{k}$$

$$\sum \frac{1}{(1+k)^i}$$

Unde :

V_t = Valoarea de piață actuală a terenului

V_r = Valoarea reziduală în anul i

i = Numărul de ani de concesiune

K = Factorul de actualizare (costul capitalului propriu)

Factorul de actualizare (costul capitalului propriu) pentru domeniul dezvoltării imobiliare de 14,29 % este calculat pe baza CAPM (Capital Asset Pricing Model) astfel :

$$K = R_f + R_c + \beta(R_m - R_f) \text{ unde:}$$

R_f = rata fără risc nominală la Euro = 4%

$R_m - R_f$ = primă pentru riscul de investiție în România 7,38 %

β = indicele de volatilitate (1,15)

R_c = primă de risc = 1,8 %

3.3. REZULTATUL EVALUARII

În urma aplicării metodelor prezentate anterior s-a obținut:

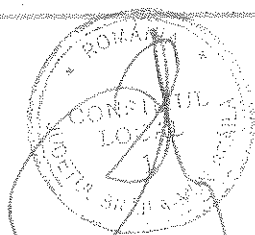
Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)
1	Proprietate metoda comp directă	1300

Din acestea evaluatorul recomandă a doua variantă ca fiind în mai strânsă concordanță cu piața și pe cale de consecință mai aproape de realitate.

Valoare PROPRIETATE = 1300 lei

Valoare REDEVENTA = 0,64 lei/mp/lună

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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,





S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

RAPORT EVALUARE TEREN + REDEVENTA
C.L.M. BRAILA. - Str. Magaziilor, Nr.22E, Braila

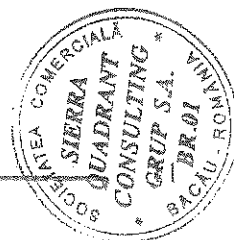
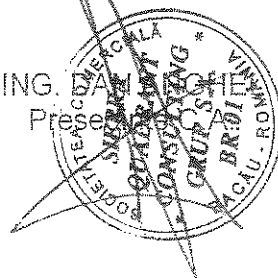
In alegerea valorii recomandate evaluatorul a tinut cont de urmatoarele argumente, considerate limite ale evaluarii:

- ✓ Vanzarea terenului se va face intr-un interval apropiat de timp, in care nu vor interveni cauze externe de natura sa modifice semnificativ piata (dezvoltarea infrastructurii, si modificarea aspectului si destinatiei proprietatilor imediat vecine.)
- ✓ Nu exista litigii asupra dreptului de proprietate (evaluatorul nu a verificat acest aspect).

Evaluatorul considera ca valoarea propusa mai sus poate fi utilizata de catre Beneficiar ca valoarea de pornire la negocierea pentru vanzare.

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatelor evaluarii precum si lipsa intereselor personale in legatura cu proprietatea evaluata; marimea onorariului incasat nu a depins sub nici o forma de valoarea estimata a proprietatii.

ING. DAN
Președinte



GRILA DATELOR DE PIATA
METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren Braila, Magaziiilor 22 E	Braila, str.B.St.Delavrancea	Braila, str.B.St.Delavrancea	Braila, str.Cantonului
Pret de vanzare (lei/mp)		111.11	146.07	120.64
Credibilitate, +/-		0%	0%	0%
Pret corectat		111.11	146.07	120.64
Conditii de vanzare	liber	liber	liber	liber
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		111.11	146.07	120.64
Conditii ale pietei	prezent	la oferta	la oferta	la oferta
Corectie		-10.0%	-20.0%	-10%
Pret corectat		100.00	116.85	108.58
Zonare, pozitie, amplasament, acces.		la fel	mai bun	mai bun
Corectie		0%	-10%	-5%
Pret corectat		100.00	105.17	103.15
Vecinatati (aspect)		la fel	la fel	mai bun
Corectie		0%	0%	0.0%
Pret corectat		100.00	105.17	103.15
Raport laturi	neregulat	1/4	1/6	1/2
Corectie		-20%	-10%	-20%
Pret corectat		80.00	94.65	82.52
Suprafata	25.00	900	445	373
Corectie		-35%	-30%	-30%
Pret corectat		52.00	66.26	57.76
Lungimea la fatada	21	16	8	13
Corectie		0.0%	0%	0%
Pret corectat		52.00	66.26	57.76
Utilitati la gard	da	da	da	da
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		52.00	66.26	57.76
Corectie totala neta		-59.111	-79.811	-62.879
Corectie totala bruta		59.111	79.811	62.879
C.T.B. / pret de vanzare		0.532	0.546	0.521
Numar corectii		5	5	7
Valoare teren (lei/mp)	52.00			
Valoare totala teren (lei)	1,300			

