

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 291

din 30.08.2013

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de **623,00 mp**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 14 D, în vederea realizării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31839/06.08.2013, prin care domnul Bănică Octavian Marius, administrator al S.C. Fonduri Structurale and Management Consulting S.R.L. Brăila, solicită scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului situat în Brăila Șoseaua Baldovinești nr. 14 D;

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 alin. (2) 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. Brăila nr. 256/29.07.2013, anexa 1.52 poziția 16, completare la H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009;

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 Se aprobă scoaterea la licitație publică în vederea concesionării, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **623,00 mp**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 14 D, în vederea realizării unui obiectiv economic.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament al bunului imobil conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Prețul de pornire la licitație se stabilește în cuantum de **0,36 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

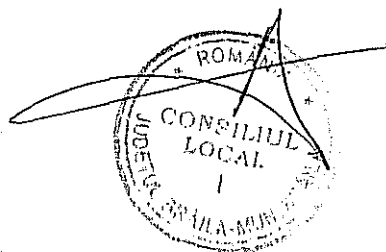
(2) Cuantumul redevenței va fi actualizat anual, în funcție de rata inflației.

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,

DUMITRU FLORIN



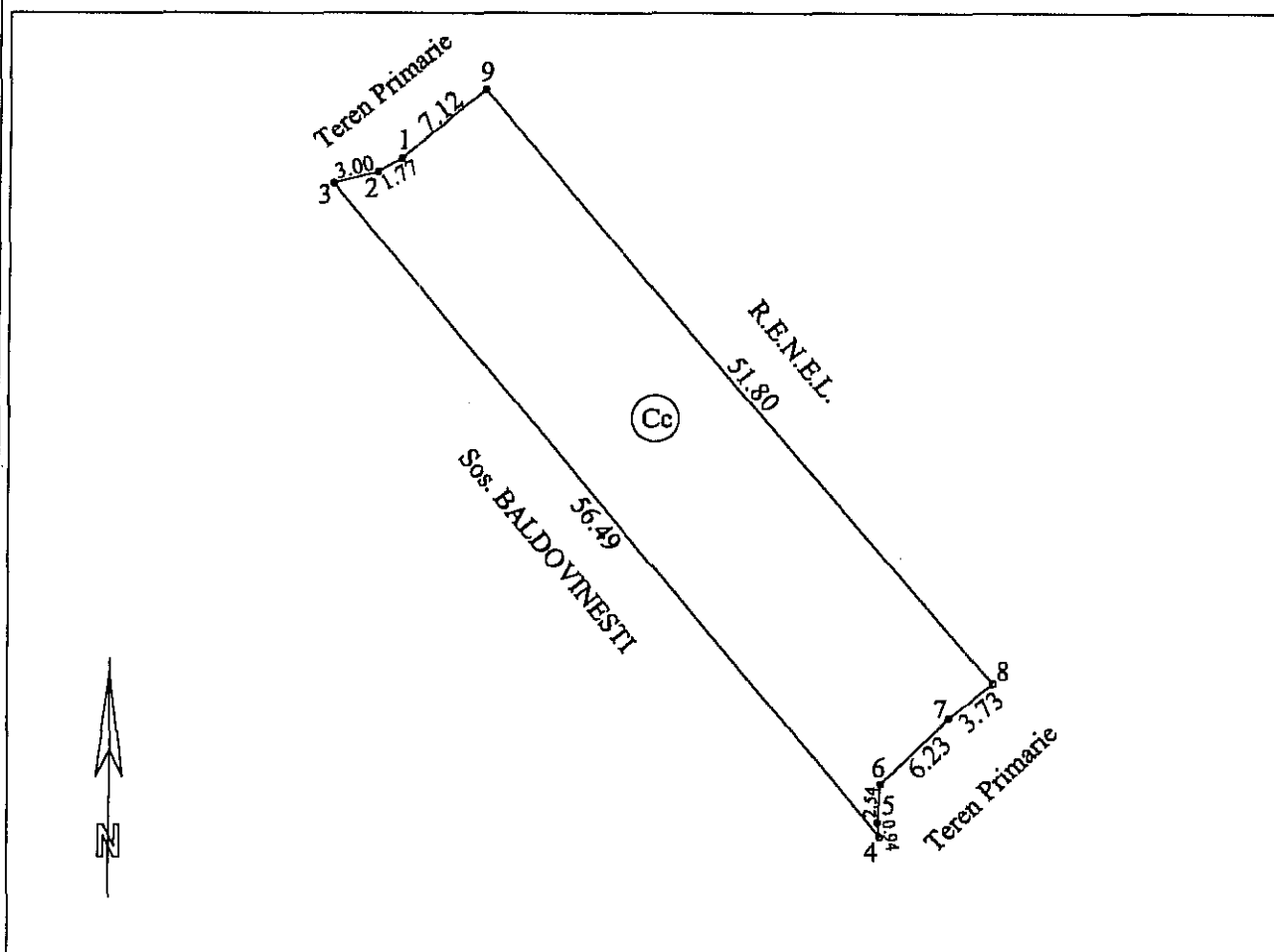
**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului		O.C.P.I. BRAILA Nr. R.G.I.....
	623	Intravilan BRAILA		
		sos. BALDOVINESTI, nr. 14D		
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA	



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	TDI	Cc	623		
TOTAL			623		Imprejmuire nematerializata intre pct. 9-1-2-3-4-5-6-7-8 si gard placi beton intre pct. 8-9.

B. Date referitoare la constructii					
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Valoare de impozitare	Mentiiuni
TOTAL					

Inventar de coordonate Sistem de proiectie STEREO '70

1	Y=731565.802	X=425444.934
2	Y=731564.270	X=425444.039
3	Y=731561.364	X=425443.309
4	Y=731597.435	X=425399.837
5	Y=731597.284	X=425400.762
6	Y=731597.471	X=425403.294
7	Y=731601.931	X=425407.649
8	Y=731604.820	X=425410.002
9	Y=731571.287	X=425449.478

SUPRAFATA TOTALA REAL MASURATA = 623 mp

SUPRAFATA TOTALA CONFORM ACT = 623 mp

PAGINA 1 DIN 1

Valoare de impozitare

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
EXECUTANT: S.C. IEDIDIA SRL
Seri B, Nr. 716
Clasa II
S.C. IEDIDIA S.R.L.
Data executiei: 03.07.2013

Se confirma suprafata din masuratori si p
introducerea imobilului in baza de date

Consilier

Data preluării



ANEXA NR 2
LA HOTAR NR 251/30.08.2013
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

Str. Alexandru Cel Bun nr. 11A, Bacau, 5500; tel 0234/510676, 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 Sos. Baldovinești, Nr. 14 D,

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

AUGUST 2013





Către,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren, situata in Braila, Sos.Baldovinessti, Nr.14 D, aflata in proprietatea C.L.M.Braila.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 01.08.2013 ÷ 22.08.2013 Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 22.08.2013. Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

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

Valoare TEREN= 28.300 lei

Valoare REDEVENTA = 0,36 lei/mp/luna

Nota : Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

Ing. Dan Anghel – Președinte C.A. – Expert Evaluator





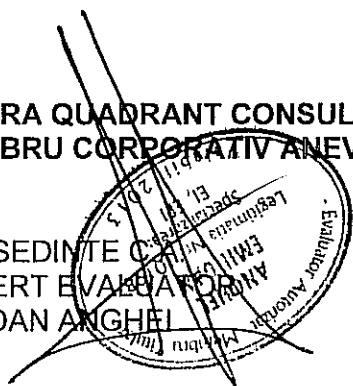
CERTIFICAREA VALORII

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 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 proprietăților evaluate.
- 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 proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**PRESEDINTE
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEI**





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul din patrimoniul C.L.M.BRAILA, situat în Braila, Sos.Baldovinești, Nr.14 D .

1.2. Scopul evaluării

este estimarea valorii terenului precum și a redevenței minime în vederea concesiunii terenului din patrimoniul C.L.M.BRAILA.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun 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 următoarele definiții (conform Standardelor Internaționale de Evaluare adoptate de ANEVAR):

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 22.08.2013.

1.4. Modul de exprimare a valorii

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

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;



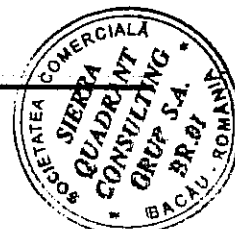


- se presupune că proprietatile sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatilor, structurii construcțiilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- 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;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcțiilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legatură cu proprietatile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în aceasta 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;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietatea;
- previziunile, proiectiile și estimările continute 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, Sos.Baldovinești, Nr.14 D, la data de 22.08.2013,"* Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți și bunuri similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se considera cu un grad relativ mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.





CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA. Proprietatea supusa evaluarii este amplasata in Sos. Baldovinesti, Nr. 14 D, Mun. Braila, Jud. 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

La data inspectiei proprietatii imobiliare evaluate s-a constatat ca aceasta est de tip curti-constructii.

Din punct de vedere geografic, piata poate fi localizata nivelul municipiului Braila.

Piata specifica a proprietatii este cea a terenurilor libere cu o dinamica intr-un regres relativ pe parcursul ultimelor 48 luni, cu o activitate redusa ca numar al tranzactiilor.

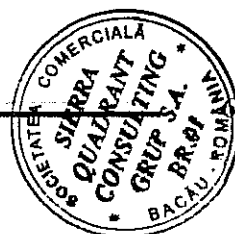
La data evaluarii piata imobiliara inregistreaza un trend negativ, ca urmare a crizei economice ce se manifesta atat la nivel international cat si la nivel national. In urma acestor aspecte negative, preturile terenurilor au scazut foarte mult, ajungand la nivelul celor inregistrate in urma cu 5-6 ani, fiind posibil ca tendinta de scadere sa continue. Aceasta diminuare a preturilor pe piata imobiliara se datoreaza in primul rand dezechilibrului aparut, respectiv prin devansarea cererii de catre oferta, mai ales pe fondul lipsei de lichiditati pe piata ca urmare a inaspririi conditiilor de creditare. Piata chirilor se afla inca la un nivel satisfacator, chiriile variind de la un imobil la altul, in functie de zona si de nivelul dotarilor si utilizatilor disponibile.

2.3. Informații despre zonă si amplasament

Proprietatea ce face obiectul evaluarii este amplasata pe raza municipiului Braila, in zona periferica a orasului. Traficul rutier in zona este mediu, sistemul rutier fiind asfaltat cu o doua benzi de mers pe sens. In afara zgomotului produs de traficul rutier nu sunt alte surse de neplăceri în imediata apropiere.

Utilitatile amplasamentului – partial la gard:

- Energie electrica
- Apa
- Canalizare
- Gaze naturale





2.4. Descrierea terenului

Terenul situat in Braila, Sos.Baldovinesti, Nr.14 D, este in proprietatea C.L.M. BRAILA, si este liber .

Date specifice:

- ☞ amplasare in zona periferica a municipiului Braila (zona 3);
- ☞ acces din Sos.Baldovinesti;
- ☞ utilitati (partial la gard): electricitate, apa-canal, gaz metan, telefon.
- ☞ Suprafata totala: 623 mp (conform schita).

2.5. Analiza ofertei, a cererii si echilibrul pietei

Oferta competitivă

Piata specifica a proprietatii ce face obiectul evaluarii este piata terenurilor din categoria curti-construcții, aceasta piata fiind cu preponderenta inclinata catre vanzare. La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezinta un trend in stagnare, datorat crizei financiare la nivel mondial astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, în special în zonele fara utilitati si care nu prezinta un amplasament adecvat.

Analiza cererii

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de terenuri este în stagnare, datorat crizei financiare la nivel mondial, investitorii fiind prudenti in achizitionarea de astfel de proprietati. Preturile de vanzare diferă de la un teren la altul, in funcție de zonă. In perioada de dinaintea declansarii crizei financiare, cerera pentru asemenea terenuri era in crestere ceea ce a dus la cresterea chiriilor, tarife care se situeaza si in prezent la nivele relativ ridicate. Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 6 ÷ 10 ani.

Echilibrul pietei

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților. Din analiza unor tranzacții efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietățile oferate au fost vandute intr-un termen relativ lung (90 ÷ 120 zile). Dacă se analizează cererea solvabilă în comparație cu oferta, rezultă că oferta este peste cerere

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

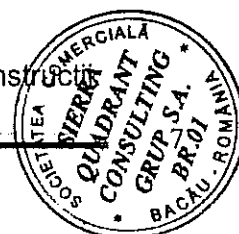
3.1. Cea mai bună utilizare

"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".

Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari a terenului s-au avut in vedere urmatoarele ipoteze:

In momentul de față, destinația proprietatii este de teren din categoria curti-construcții





Din datele obtinute, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului este de teren din categoria curti-construcții. În concluzie, cea mai bună utilizare a proprietăților evaluate este cea existentă.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunului din patrimoniul societății, respectiv:

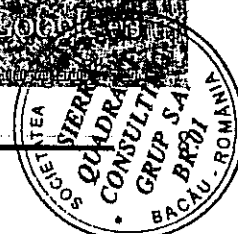
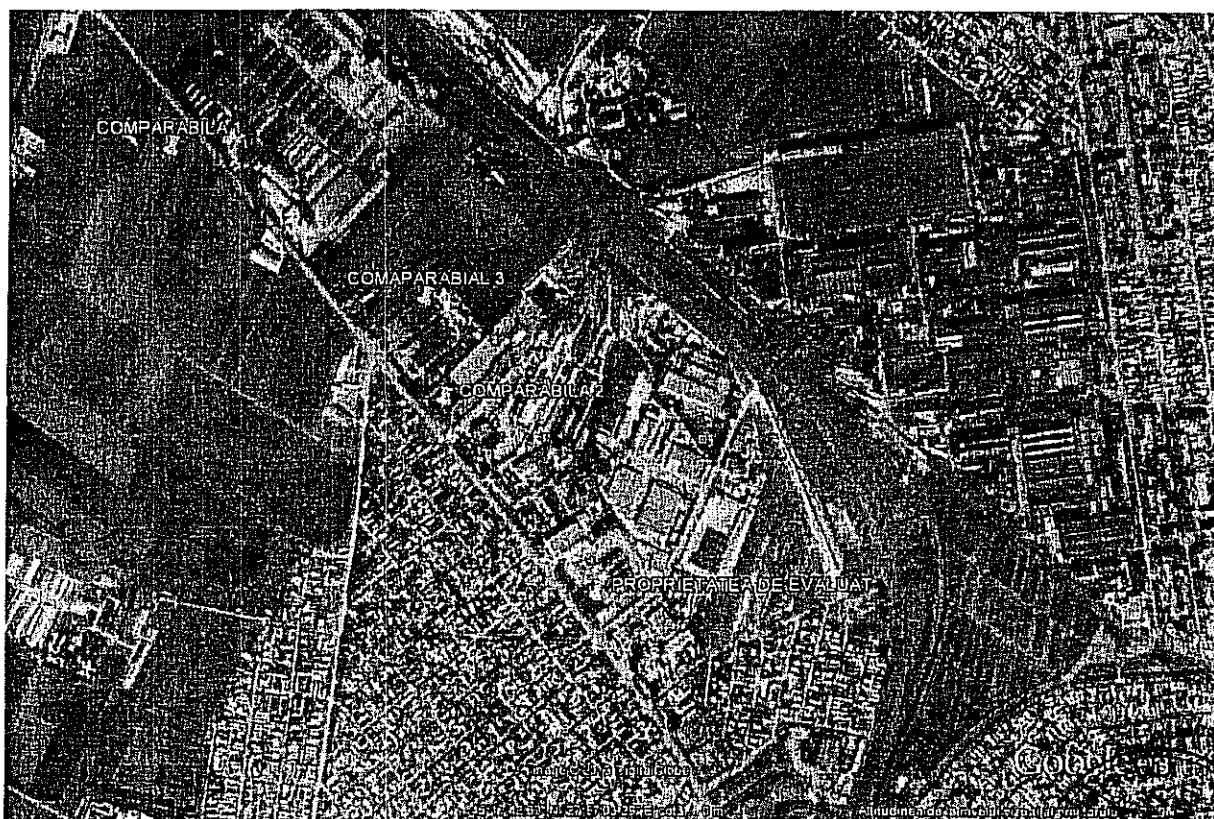
- abordarea pe baza metodei comparației de piață.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii terenului din patrimoniul CLM BRAILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile după cum rezulta din imaginea atasată:





COMPARABILA 1: Teren intravilan situat pe Sos. Baldovinești între Ficus și Lukoil, în suprafața de 6.250 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, liber, cu acces la drum asfaltat, este la vânzare la data evaluării cu 48 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară Cristian.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat pe Sos. Baldovinești vis-a-vis Dedeman, în suprafața de 10.094 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, liber, cu acces la drum asfaltat, este la vânzare la data evaluării cu 89.16 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară Cristian.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat pe Sos. Baldovinești la Caruz, în suprafața de 17.400 mp, cu o formă regulată, fără restricții de construcție, liber, cu acces la drum asfaltat, este la vânzare la data evaluării cu 44 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenția imobiliară Cristian.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere că unele tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Având în vedere că proprietarul terenului a instrăinat un dezmembrament al dreptului de proprietate, respectiv folosința acestuia, s-a corectat valoarea corespunzător.
3. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectată conform pieței imobiliare;
4. În funcție de formă, deschidere la stradă, suprafața, utilități prețul terenurilor suferă modificări semnificative, diferențele dintre comparabile și subiect au fost corectate corespunzător.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1.

Desfasurarea calculelor este prezentată în anexele prezentului raport.

3.2.2. 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 aparării interesului clientului pentru obținerea celui mai bun preț, vom considera valoarea reziduală după 25 valoarea de recuperare a construcțiilor aflate pe teren.

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

$$V_t - V_r/k$$

$$\sum 1/(1+k)^i$$

Unde :





Vt = Valoarea de piata actuala a terenului
Vr = Valoarea reziduala in anul i
I = Numarul de ani de concesiune
K = Factorul de actualizare (costul capitalului propriu)

Factorul de actualizare (costul capitalului propriu) pentru domeniul dezvoltarii imobiliare de 9 % este calculate pe baza CAPM (Capital Asset Pricing Model) astfel :

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

R_f = rata fara risc nominala la Euro = 3%
R_m - R_f = prima pentru riscul de investitie in Romania 2,78 %
β = indicele de volatilitate (1,15)
R_c = prima de risc = 1,8 %

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a bunului supus evaluarii, respectiv teren intravilan urmatoarea valoare :

Valoare TEREN= 28.300 lei

Valoare REDEVENTA = 0,36 lei/mp/luna

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 22.08.2013, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

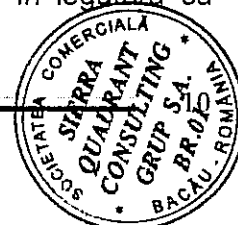
Evaluatorul considera ca valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui o baza de pornire in vederea vanzarii la licitatie sau negociere directa, sub rezerva limitelor mentionate la punctele 1.5., 1.6. si 2.1

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Braila, Sos.Baldovinești, nr.14 D	Sos Baldovinești între Ficus și Lukoil	Sos Baldovinești, vis a vis Dedeman	Sos.Baldovinești Caruz
Proveniența informațiilor comparabile		Ag. Cristian	Ag. Cristian	Ag. Cristian
Pret de vânzare (lei/mp)		48.00	89.16	44.00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		48.00	89.16	44.00
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Pret corectat		48.00	89.16	44.00
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		48.00	89.16	44.00
Condiții ale piete		la vânzare	la vânzare supraofertat	la vânzare
Corecție		-10.00%	-20.00%	-10.00%
Pret corectat		43.20	71.33	39.60
Cheltuieli după cumpărare		nu	nu	nu
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		43.20	71.33	39.60
Corecții pentru:				
Amplasament	Braila, Sos.Baldovinești, nr.14 D	mai slab	la fel	mai slab
Corecție		15.00%	0.00%	20.00%
Valoare corecție		6.48	0.00	7.92
Suprafața teren proprietate (mp)	623.00	6,250.00	10,094.00	17,400.00
Corecție		0%	-5%	-5%
Valoare corecție		0.00	-3.57	-0.05
Utilități	la gard	da	da	da
Corecție		0%	0%	0%
Valoare corecție		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	greu de organizate deschidere mare la strada pe adâncime mică	regulat(1/20)	regulat(1/4)	regulat(1/2)
Corecție		-5.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare corecție		-2.16	-7.13	-3.96
deschidere la strada	56.49	18.00	48.00	115.00
Corecție		-5%	-5%	-5%
Valoare corecție		-2.16	-3.57	-1.98
Acces	normal	normal	normal	normal
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corecție		0.00	0.00	0.00
TOTAL CORECTII		2.16	-14.27	1.93
PREȚ CORECTAT		45.36	57.06	41.53
Valoare teren (lei/mp)	45.36			
Valoare teren (lei) rotunjit	28,300.00			

