

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 441

din 20.12.2010

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii, a terenului în suprafață de **117,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Strada Vadul Rizeriei, nr.4 A, în vederea desfășurării unei activități economice.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea nr.31637/09.09.2010 a S.C. „DUNAV” S.R.L. Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 4, art. 5, alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 2 lit. e), art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006, legea cadru a descentralizării, art. 13 alin. (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit.e) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.51/2009, completată cu H.C.L.M. nr.361/29.10.2010, anexa nr.1.20, poziția 4 și H.C.L.M. Brăila nr. 212/2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE :

Art.1: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii, a terenului în suprafață de **117,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Strada Vadul Rizeriei, nr.4 A, în vederea desfășurării unei activități economice.

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

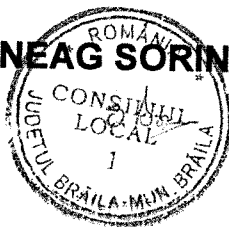
Art.3: (1). Prețul de pornire la licitație asupra terenului se stabilește în cuantum de **0,58 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, ce constituie **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN - EUGEN



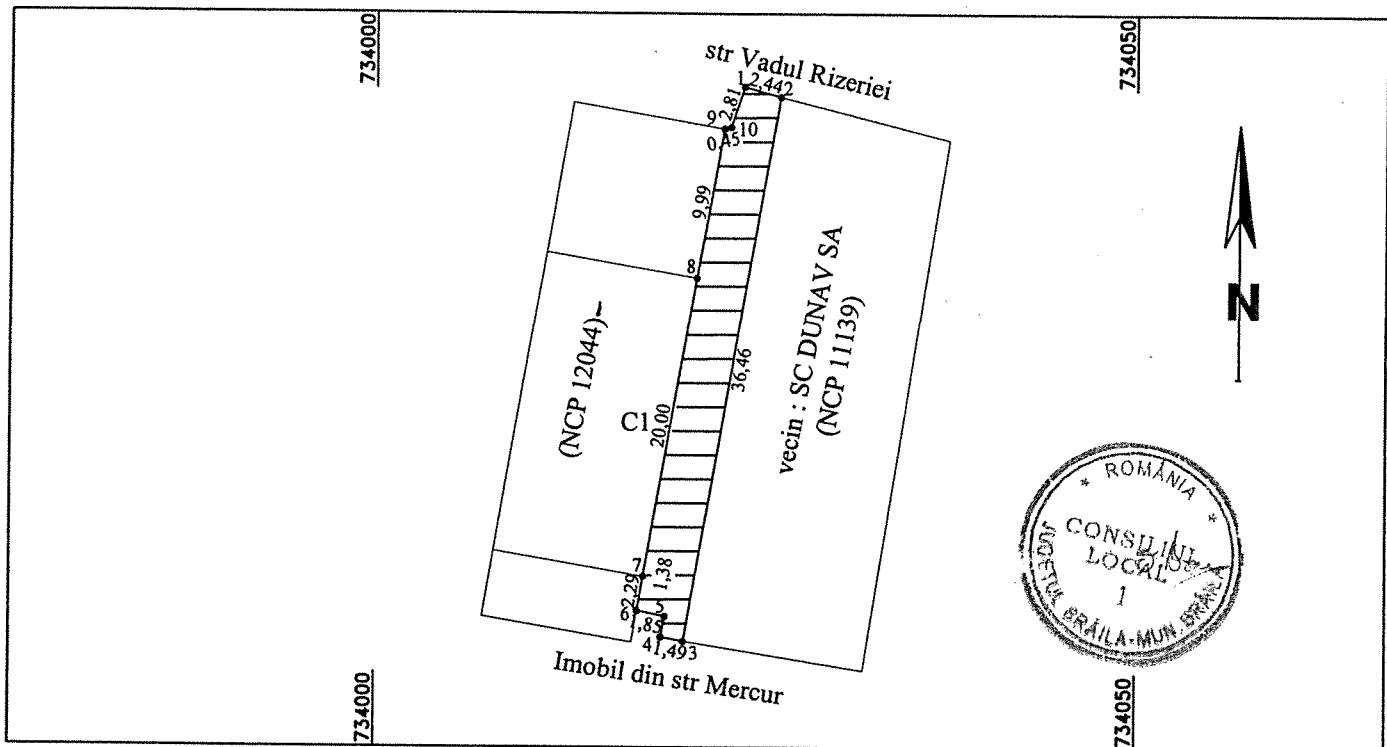
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

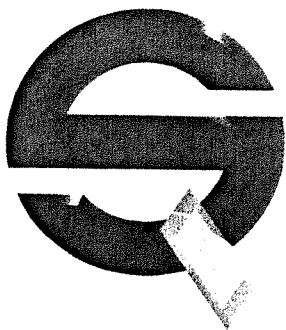
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	117.00 mp	strada Vadul Rizeriei, FN

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



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
	Cc	117.00		materializat cu gard metal 6-5-4-3, plasa 9-10-1-2 constructii 6-7-8-9 si nematerializat 2-3
	Total	117.00		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
INVENTAR DE COORDONATE			Executant Semnatura si stampila Data : 08.06.2010 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa Semnatura si data Stampila BCPI	
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)		
1	734024.17	424299.04		
2	734026.52	424298.38		
3	734020.35	424262.45		
4	734018.89	424262.74		
5	734019.14	424264.09		
6	734017.33	424264.47		
7	734017.72	424266.73		
8	734021.12	424286.44		
9	734022.83	424296.29		
10	734023.27	424296.38		
Suprafata totala masurata = 117.00 mp				



LA HCM NR. 441 / 20.12. 2010

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



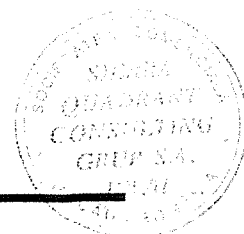
RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN + REDEVENTA
Braila Str.Vadul Rizeriei, F.N.,

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

SEPTEMBRIE 2010





Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren, situata in Braila, Str.Vadul Rizeriei, F.N., 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 01.08.2010 – 01.09.2010. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 01.09.2010.

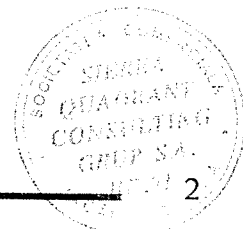
În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de:

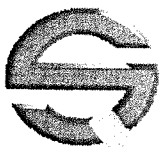
Valoare TEREN= 10.804 lei

Valoare REDEVENTA = 0,58 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.





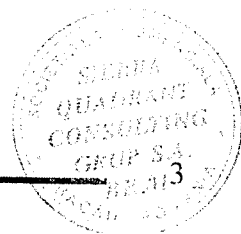
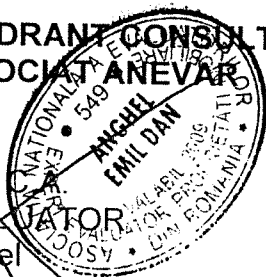
CERTIFICAREA VALORII

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.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR

PRESEDINTE
EXPERT EVALUATOR
Ing. Dan Anghel





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul din patrimoniul C.L.M.BRAILA, situat în Braila, Str.Vadul Rizeriei, F.N., .

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 unei proprietăți 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 pret 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 01.09.2010.

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 01.09.2010, respectiv: 1 EURO = 4,2636 lei, 1 USD = 3,3335 lei.

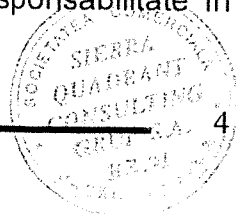
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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 proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din documentatiile cadastrale;
- 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 descriese în raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

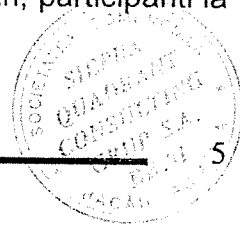
1.7. Sfera evaluării

Avand in vedere scopul evaluării, respectiv *“estimarea valorii de piata precum si a redeventei minime pentru concesionarea proprietatii compuse din teren, situata in Braila, Str.Vadul Rizeriei, F.N., la data de 01.09.2010,”* Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- informatii despre proprietati similare care sunt tranzactionate sau in curs de tranzactionare obtinute de la B.N.P.VARGA SI ASOCIATII precum si de la Comisia de Novari a C.L.M.BRAILA Informatiile se considera cu un grad mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare in zona si in imprejurimi si gradul de vandabilitate al zonei.

Sursele de informare

1. Standardele internationale de evaluare IVS 1, GN1, GN 7 si GN 11;
2. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare, presa, etc.
3. HCM 1312/1969, HCM 568/1969, Decizia 123/1977, Decret 232/1982;





4. Ordinul MLPAT 4/D/1990 elaborat in baza HG 449/1990 si HG 945/1990 precum si Ordinul 217/D/1990;
5. HG 1109/1990, HG 239/1991, HG 776/1992;
6. Normele Ministerului Economiei si Finantelor nr. 71906/1992 elaborate conform HG 26/1991 si 776/1991;
7. HG 177/1993, HG 206/1993, HG 4437/1994, HG 182/1995, HG 801/1995, HG 210/1996, HG 542/1996, HG 860/1996, HG 25/1997, HG 466/1997;
8. Buletinul Tehnic de preturi – elaborat de ing. Sorin Turcus si arh. Aurel Cristian – Corpul Expertilor Tehnici (CET);
9. Indicii medii de crestere a preturilor precizati in Buletinele Constructiilor si Buletinele Comisiei Nationale pentru Statistica;
10. Sistemul de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a cladirilor si constructiilor speciale elaborat de INCERC Bucuresti in colaborare cu corpul Expertilor Tehnici din Romania (CET) si avizati de MLPAT;
11. "Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica la constructii – Normativ P135/1999" aprobat prin Ordin MLPAT nr. 25/N/1999, denumit in raport: Ghid – Normativ P135/1999;
12. Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructii si furnizori de materiale, materii prime si energie;

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

1.8. Clauza de nepublicare

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

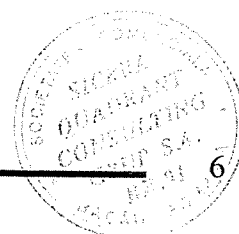
1.9. Responsabilitatea fata de terti

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

1.10. Clauza de responsabilitate

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

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





CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

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

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 centrala a municipiului Braila. Piața specifică este cea a terenurilor libere.

2.3. Informații despre zonă

Terenul supus evaluării este amplasat in zona 2.

2.4. Descrierea terenului

Terenul situat in Braila, Str.Vadul Rizeriei, F.N., este in proprietatea C.L.M. BRAILA, pe el se gaseste o constructie proprietatea S.C.DUNAV S.R.L.

Date specifice:

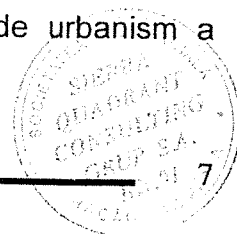
- ☞ amplasare in zona periferica a municipiului Braila (zona 2);
- ☞ acces –Str.Vadul Rizeriei,.,;
- ☞ utilitati (partial la gard): electricitate, apa-canal, gaz metan, telefon.
- ☞ Suprafata totala: 117 mp (conform schita cadastrala).

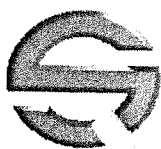
☞ Vecinatati:

- **N** : Str.Vadu Rizeriei ;
- **S** : Imobil str.Mercur;
- **E** : S.C.DUNAV ;
- **V** : NCP 12044;

☞ Alte date:

- terenul este ocupat in proportie de 100%
- 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 + 4;





- specificul zonei: zona industrială

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.Linistii nr.2	Teren, intravilan, S = 48 mp	129	Martie 2010
2	Str.Tazlaului nr.11	Teren, intravilan, S = 108,04 mp	114	Martie 2010
2	Str.George Enescu	Teren, intravilan, S = 258 mp	93	Martie 2010

Analiza cererii

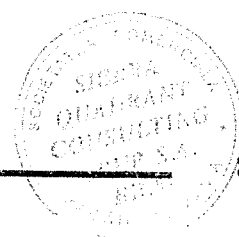
Din datele de piata obtinute se observa ca in zona exista cereri, preturile solicitate au un grad relativ bun de credibilitate, exista interes pentru zona. La data evaluarii terenurile sunt in mare masura ocupate. Vecinatatea este relativ civilizata.

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 evaluarii este estimarea valorii de piata a terenului descris anterior in vederea concesiunii.

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 prin bonitare (solicitata de catre client)
- b) Metoda comparatiei de piata pentru proprietate.

3.2.1. Metoda comparatiei prin bonitate

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

Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

Pentru localitati cu o populatie peste 10.000 locuitori.

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

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

K - coeficient de actualizare a valorii de baza

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

E - electricitate, T_f - telefonie

D - tipul de drum la care are acces terenul

B - dimensiuni, forme si orientare teren

R - restrictii de folosire conform plasului urbanistic

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

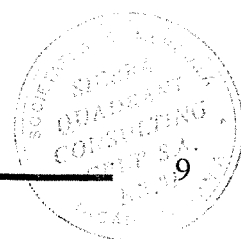
V - aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine

P - poluare

M - coeficient privind ponderea suprafetei construibile

F - coeficient privind natura terenului

G_s - coeficient privind gradul seismic al zonei





M - coeficient privind regimul de inaltime constructibil
Go - coeficient privind starea terenului
Cr - coeficient special de respingere datorita unor cauze complexe
U - utilizarea terenului

Z - coeficient de zona indiferent de utilizarea terenului

Desfasurarea calculului este prezentata in sinteza in Anexa 2, astfel s-a obtinut o valoare a terenului de 12.433 lei, reprezentand un pret mediu de 106,26 lei/mp.

3.2.2. Metoda comparatiei directe pentru teren

3.2.2.1. 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".

3.2.2.2. 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.

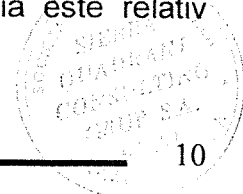
Prezentarea proprietăților comparabile:

Criteriile de comparatie avute in vedere se refera la:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de vanzare (motivatia) si condițiile pietei la data vanzarii;
- amplasarea si caracteristicile fizice ale terenurilor (marime, contur, deschidere, topografie, pozitie, accesibilitate);
- suprafata de teren;
- utilitatile accesibile.
- Restrictii existente

Au fost selectate trei comparabile pentru fiecare teren:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in Mun. Braila, Str.Linistii, in suprafata de 48 mp, forma regulata, vandut in mar 2010 cu un pret de 129 lei/mp. Informatia este relativ credibila, fiind preluata de la Comisia de Novari a C.L.M.BRAILA.





COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Mun. Braila, Str.Tazlului, in suprafata de 108,04 mp, forma regulata, vandut in ,martie 2010 cu un pret de 114 lei/mp. Informatia este relativ credibila, fiind preluata de la Comisia de Novari a C.L.M.BRAILA.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Mun. Braila, Str.George Enescu, in suprafata de 258 mp, forma regulata, vandut in ,martie 2010 cu un pret de 93 lei/mp. Informatia este relativ credibila, fiind preluata de la Comisia de Novari a C.L.M.BRAILA.

Desfasurarea calculului pentru teren este prezentata in Anexa 1.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este, in cazul Comparabila 2.

Astfel s-a obtinut un pret mediu de 92,34 lei/mp, respectiv o valoare a terenului de 10.804 lei.

3.2.3. Stabilirea redeventei de concesiune

Redeventa in vederea concesiunii terenului pentru o perioada de 25 de ani se calculeaza plecand de la valoarea de piata si valoarea reziduala a terenului dupa cei 25 de ani .In cazul de fata fiind vorba de un teren liber in vederea apararii interesului clientului pentru obtinerea celui mai bun prēt, vom considera valoarea reziduala dupa 25 valoarea de recuperare a constructiilor aflate pe teren.

Cuantumul redeventei de concesiune este dat de valoarea de utilizare si se calculeaza cu formula :

$$V_t - V_r/k$$

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

Unde :

V_t = Valoarea de piata actuala a terenului

V_r = 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 :

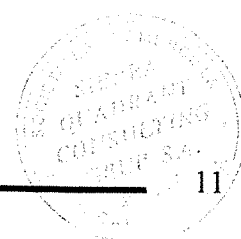
$$K = R_f + R_c + \beta(R_m - R_f) \text{ unde:}$$

R_f = rata fara risc nominala la Euro = 4%

$R_m - R_f$ = prima pentru riscul de investitie in Romania 2,78 %

β = indicele de volatilitate (1,15)

R_c = prima de risc = 1,8 %





3.3. REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor prezentate anterior s-a obtinut:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)
1	Proprietate metoda comp prin bonitare	12.433
2	Proprietate metoda comp directe	10.804

Din acestea evaluatorul recomanda a doua varianta ca fiind in mai stransa concordanta cu piata si pe cale de consecinta mai aproape de realitate.

Valoare TEREN= 10.804 lei

Valoare REDEVENTA = 0,58 lei/mp/luna

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

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 ANGHEL
Presedinte C.A.

