

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 110

din 29.04. 2010

Privind: Aprobarea valorii imobilului situat în Brăila, Piața Independenței, cu denumirea **<Esplanadă>**, înscris în domeniul public al Municipiului Brăila, la **Capitolul G „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente”**, Subcapitolul G.4 „Parcuri publice, zone de agrement”, poziția 3, cu fântânile aferente înscrise la Subcapitolul G.8 „Fântâni publice”, poziția 4, conform inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, reactualizat prin H.C.L.M. nr. 279/2009.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de S.C. Sierra Quadrant Consulting Grup SA pentru stabilirea valorii de inventar a imobilului „Esplanadă”;

Văzând Raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr.1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.1, art.2, art.3 alin.(4), art.21 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și art.3 din O.G. nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

HOTARASTE:

Art.1: Aprobarea valorii imobilului situat în Brăila, Piața Independenței, cu denumirea <**Esplanadă**>, înscris în domeniul public al Municipiului Brăila, la **Capitolul G „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente”**, Subcapitolul G.4 „Parcuri publice, zone de agrement”, poziția 3, cu fântânile aferente înscrise la Subcapitolul G.8 „Fântâni publice”, poziția 4, conform inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, reactualizat prin H.C.L.M. nr. 279/2009, conform **anexei**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2: Se rectifică **poziția 3**, Subcapitolul G.4 „Parcuri publice, zone de agrement”, astfel :

Nr. crt. HGR 363/2002 Anexa II	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folosință	Valoare de inventar	Situație juridică
0	1	2	3	4	5	6
3	1.3.7.2	Esplanadă	Suprafața totală - 12.607,00 mp alei pietonale (marmura si mozaic) 6.011,00mp zone verzi- 6.596,00 mp		61.755.891,00 2.558.432,00 193.922,00	HGR nr.363/2002 Anexa II

Art.3: Se rectifică **poziția 4**, Subcapitolul G.8 „Fântâni publice”, astfel :

Nr. crt. HGR 363/2002 Anexa II	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folosință	Valoare de inventar	Situație juridică
0	1	2	3	4	5	6
4	1.4.7	Fântână	Esplanada formă rotundă Suprafață totală – 490,6 mp formă dreptunghiulară Suprafață totală – 150 mp formă cascadă Suprafață totală – 220 mp	1988	1.011.153,00 309.278,00 294.778,00	HGR nr.363/2002 Anexa II

Art.4: Bunurile prevăzute la art.2 și 3 din prezenta hotărâre se au în vedere la reactualizarea domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.5: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

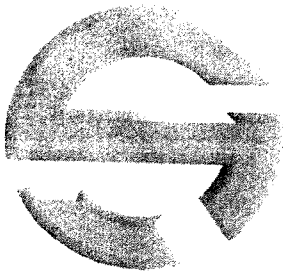
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

POPA PETRICA – COSTEL



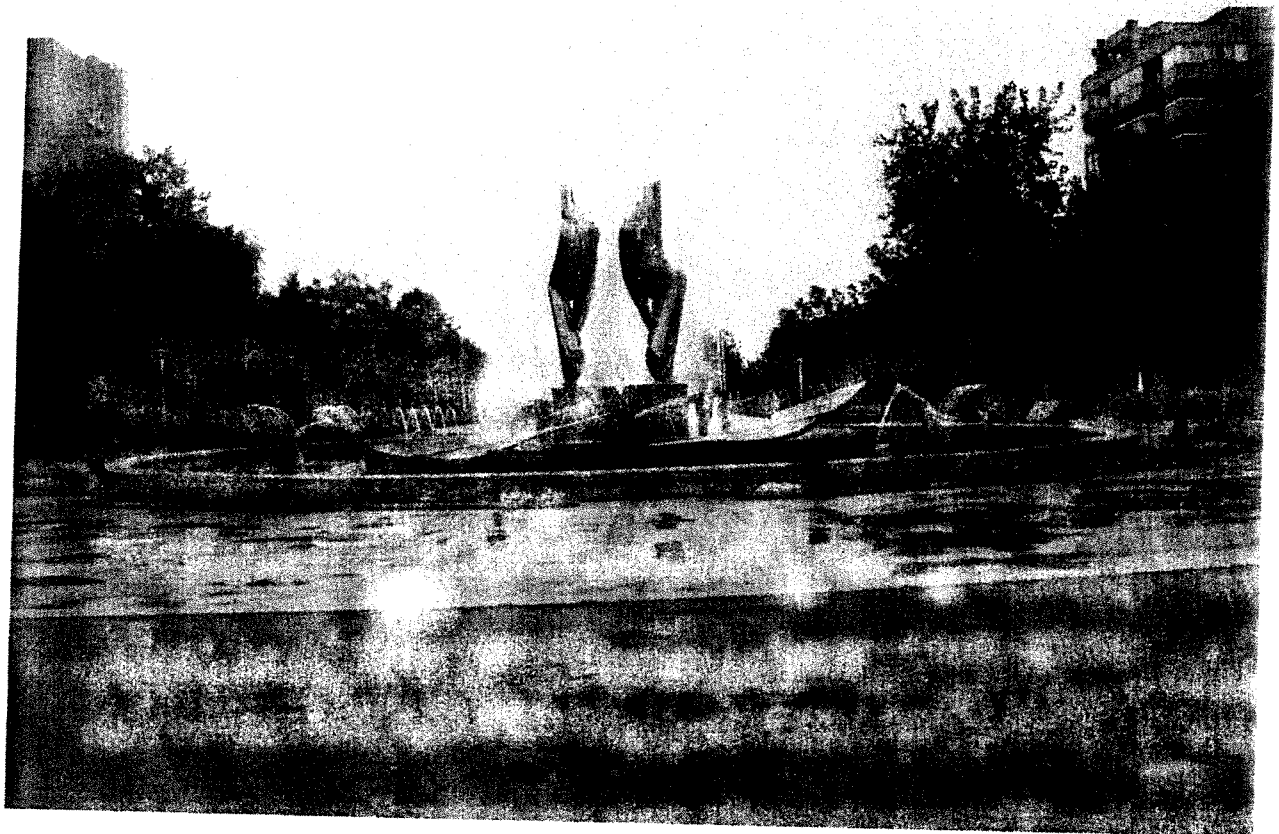
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

IORGA STOIAN



LA HCM NR. 110 / 29.04. 201
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBER OF THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF EVALUATION FIRMS
Sediul: Strada Chișinău 17A, Blocul 5000, tel 0234/510670, fax 0234/510624 e-mail:
sierra@quadrant.ro
Capital Social: 200.000.000 lei, C.F. R10640960, Nr.Reg Com. J 04/727/1998



RAPORT DE EVALUARE

TEREN + CONSTRUCTII
Braila Esplanada,

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

PROPRIETAR: CONSILIUL LOCAL BRAILA

DECEMBRIE 2009



Către,
**PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
CONSILIU LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii compuse din teren + constructii, situata in Braila, Esplanada, 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 01.10.2009 – 28.12.2009. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 28.12.2009.

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

Valoare PROPRIETATE= 66.123.453 lei

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.



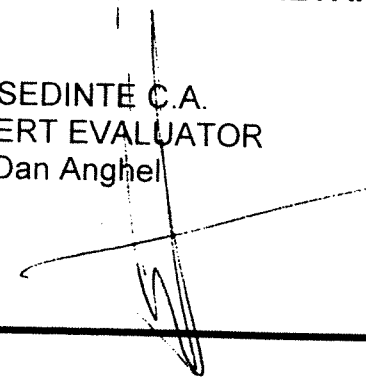
CERTIFICAREA VALORII

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 AȘOCIAT ANEVAR**

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. Dan Anghel





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul + Construcții speciale "PLATOU ESPLANADA" din patrimoniul C.L.M.BRAILA, situat în Braila, Esplanada, .

1.2. Scopul evaluării

este estimarea unei valori a activului susmenționat în vederea obținerii de fonduri europene.

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.

Practic în abordarea valorii evaluatorul nu ține cont de faptul că activul evaluat face parte din patrimoniul public al C.L.M. Braila, neputând face obiectul unei tranzacții, stabilind valoarea de piață ca și cum activul ar fi liber de orice sarcini în ceea ce privește terenul și cu sarcinile de rigoare în ceea ce privește amenajările terenului și construcțiile speciale ce nu pot face obiectul vreunei vânzări pentru acestea luându-se în calcul valoarea de investiție actualizată.

Data estimării valorii este 28.12.2009.

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 28.12.2009, respectiv: 1 EURO = 4,1997 lei, 1 USD = 2,9175 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;



- informatiile 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 și 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 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, proiecțiile 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 a proprietății compuse din teren + construcții special, situată în Braila, Esplanada, , la data de 28.12.2009, în vederea obținerii de fonduri europene"* Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- informații despre proprietăți similare care sunt tranzacționate sau în curs de tranzacționare obținute de la B.N.P.VARGA SI ASOCIATII precum, de la Comisia de Novari a C.L.M.BRAILA precum și de la Agenția Imobiliară STENTOR. Informațiile se consideră cu un grad mare de realism.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare în zonă și în împrejurimi și 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 către C.L.M.BRAILA.

C.L.M.BRAILA a prezentat ca și documente aferente proprietății ce face obiectul prezentei lucrări următoarele:

- Evidența contabilă Direcția Patrimoniu.

Prin menționarea documentelor anterioare, Evaluatorul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

Proprietatea evaluată este compusă din teren intravilan și construcții speciale și face parte din zona ultracentrală a municipiului Braila. Piața specifică este cea a terenurilor libere.

2.3. Informații despre zonă

Terenul supus evaluării este amplasat în zona 0.

2.4. Descrierea terenului

Terenul situat în Braila, Esplanada, este în proprietatea C.L.M. BRAILA .

Date specifice:

- amplasare în zona centrală a municipiului Braila (zona 0);
- acces – Esplanada ;
- utilități (la gard): electricitate, apă-canal, gaz metan, telefon, termoficare.
- Suprafața totală: 12.607 mp (conform actelor contabile).

- Vecinatati:

- **N** : B-dul Independentei ;
- **S** : Blocuri locuinte.;
- **E** : Faleză Dunării ;
- **V** : Calea Calarasilor

- Alte date:

- terenul este construit în proporție de 100%.
- terenul este în cota exclusivă
- Restricțiile de urbanism vor fi menționate de către Comisia de urbanism a Consiliului Local Braila.
- regimul de înălțime al zonei :P și P + 12;
- specificul zonei: zona administrativă
- Pe teren sunt construcții speciale respectiv



- Fantani arteziene, Alei pietonale – 6.011 mp
- Spatiu verde – 6.596 mp

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	Calea Calarasilor Piata Concordiei	Teren, intravilan, S = 560 mp	4.116	La oferta
2	Calea Calarasilor, nr.30	Teren, intravilan, S = 87,84 mp	324	Octombrie 2007
3	Calea Calarasilor Piata Concordiei	Teren, intravilan, S = 680 mp	5.040	Noiebrrie 2008

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 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 vanzarii.

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 Terenului

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.

$V_p = K * (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) * M * F * G_s * H * G_o * C_r * U * Z$, 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, Tf - telefonie
- D - tipul de drum la care are acces terenul
- B - dimensiuni, forme si orientare teren
- R - restrictii de folosire conform plasnului 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 construibil
- G_o - 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 23.777.904 lei, reprezentand un pret mediu de 1.886,09 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 in capitolele anterioare.

Prezentarea proprietăților comparabile:

Criterile de comparatie avute in vedere se refera la:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de vanzare (motivatia) si conditiile 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, zona Calea Calarasilor Piata Concordiei, in suprafata de 560 mp, forma regulata, aflat la oferta la pretul de 4.116 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la Vanzator.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Mun. Braila, zona Calea Calarasilor, in suprafata de 87,84 mp, forma regulata, vandut cu 5 luni in urma cu un pret de 324 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, zona Calea Calarasilor Piata Concordiei, in suprafata de 680 mp, forma regulata, tranzactionat in Noiembrie 2008 la pretul de 5.040 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la Vanzator..

Desfasurarea calculului pentru teren este prezentata in Anexa 1.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este, in cazul Comparabila 3.

Astfel s-a obtinut un pret mediu de 4.898,54 lei/mp, respectiv o valoare a terenului de 61.755.891 lei.

3.3. Evaluarea Constructiilor Speciale

Pe teren se gasesc constructii speciale compuse din

- Platou marmura si mozaic in suprafata de 6.011 mp precum si 3 fantani arteziene cu a carui evaluare se regaseste in anexele 3,4,5 si 6 rezultand astfel o valoare de 4.173.640 lei
- Spatiu verde in suprafata de 6.596 mp estimate de evaluator conform ofertelor de pe piata la un pret de 29,4 lei / mp amenajare rezultand astfel o valoare de 193.922 lei

3.4. REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor prezentate anterior s-a obtinut:

Pentru teren

Nr. crt.	Specificatie	Valoare teren (lei)
1	Proprietate metoda comp prin bonitare	23.777.904
2	Proprietate metoda comp directe	61.755.891

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= 61.755.891 lei

Valoarea totala a activului este

Valoare PROPRIETATE= 66.123.453 lei

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

**GRILA DATELOR DE PIATA
METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren Braila Esplanada	Braila Calea Calarasilor , Piata Concordiei	Braila, Calea Calarasilor nr.30	Braila Calea Calarasilor Piata Concordiei
Pret de vanzare (lei/mp)		4.116,0		
Credibilitate, +/-		0%	0%	0%
Pret corectat			324	5.040,00
Conditii de vanzare	liber	4.116,00	324,45	5.040,00
Corectie		liber	cu restrictii	liber
Pret corectat		0%	35%	0%
Conditii ale pietei	prezent	4.116,00	438,01	5.040,00
Corectie		- 8 luni	- 5 luni	-10
Pret corectat		-15,0%	0,0%	-15%
Zonare, pozitie, amplasament, acces		3.498,60	438,01	4.284,00
Corectie		mai slab	mult mai slab	mai slab
Pret corectat		10%	80%	0%
Vecinatati (aspect)		3.848,46	788,42	4.284,00
Corectie	civilizat	mai putin civilizat	civilizat	mai putin civilizat
Pret corectat		15%	0%	10,0%
Raport laturi	1/10	4.425,73	788,42	4.712,40
Corectie		1/2	1/2	1/3
Pret corectat		-10%	-10%	-10%
Suprafata	12.607,00	3.983,16	709,58	4.241,16
Corectie		560	87,84	680
Pret corectat		10%	35%	10%
Lungimea la fatada	140	4.381,47	957,93	4.665,28
Corectie		20	7	25
Pret corectat		5,0%	10%	5%
Utilitati la gard	da	4.600,55	1.053,73	4.898,54
Corectie		da	partial	da
Pret corectat		0%	35%	0%
Corectie totala neta		4.600,55	1.422,53	4.898,54
Corectie totala bruta		484,545	1.098,077	-141,460
C.T.B. / pret de vanzare		2.604,491	1.255,761	2.313,020
Numar corectii		0,633	3,870	0,459
Valoare teren (lei/mp)	4.898,54	2	0	4
Valoare totala teren (lei)	61.755.891			



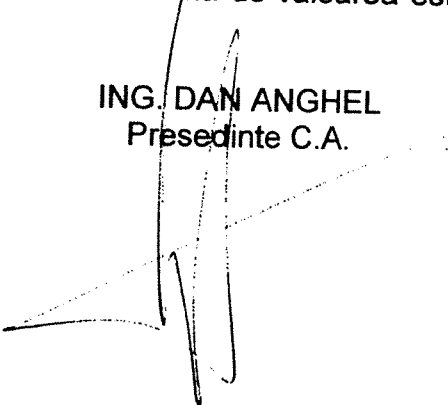
In alegerea valorii recomandate evaluatorul a tinut cont de urmatoarele argumente, considerate limite ale evaluarii:

- ✓ 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.



METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE

Algoritmul pleaca de la un pret de barem "A" valoarea de baza a terenului care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitate).

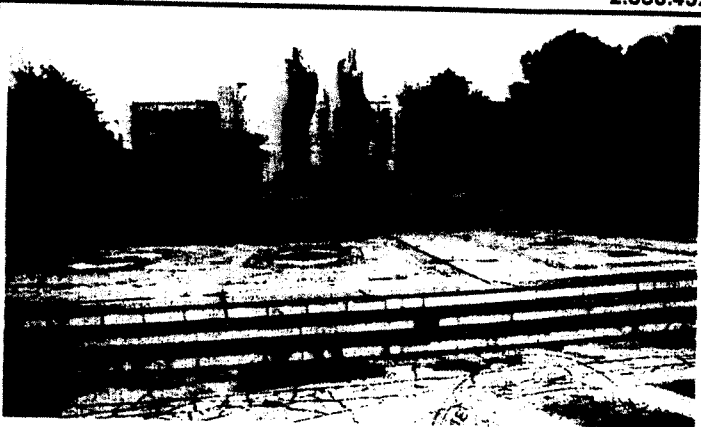
Metoda aplicata pentru localitati cu o populatie de peste 10.000 locuitori se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

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

	DENUMIRE TEREN	Teren Braila, Esplanada
	Suprafata in mp , conf. documentatiei cadastrale	12.607,00
	DENUMIRE BONITATI	VALOARE COEFICIENT
K	COEFICIENT DE ACTUALIZARE	
A	VALOARE DE BAZA A TERENULUI (LEI)	3,703
S	UTILITATI INSTALATII SANITARE	39,42
G	UTILITATI GAZE NATURALE	0,167
T	UTILITATI TERMOFICARE	0,167
E	UTILITATI ENERGIE ELECTRICA	0,067
Tf	UTILITATI TELEFON	0,067
D	TIPUL DE DRUM LA CARE ACCES TERENUL	0,034
B	PROPORTII SI ORIENTARE TEREN	0,167
R	RESTRICTII URBANISTICE	0,100
C	ADECVARE FUNCTIONALA FUNCTIE DE UTILIZARE SI POZITIE	0,000
V	ASPECT VECINATATI, GRAD DE INTEGRARE SOCIALA	0,100
P	POLUARE	0,200
	TOTAL PARTIAL COEFICIENTI	0,000
M	PONDERE PRIVIND SUPRAFATA CONSTRUIBILA	1,069
F	COEFICIENT PRIVIND NATURA TERENULUI	1,250
G _s	COEFICIENT PRIVIND GRADUL SEISMIC AL ZONEI	0,850
H	COEFICIENT PRIVIND REGIMUL DE INALTIME	0,980
G _o	STAREA TERENULUI	1,400
C _r	COEFICIENT COMPLEX DE RESPINGERE	0,850
U	UTILIZAREA TERENULUI	0,560
Z	COEFICIENT DE ZONA INDIFERENT DE UTILIZARE	3,000
	VALOARE UNITARA TEREN (LEI/MP)	3,000
	VALOARE UNITARA TEREN (USD/MP) - metoda bonitarii	1.886,09
	TOTAL VALOARE TEREN METODA BONITARII (LEI)	661,48
		23.777.904

C.L.M. BRAILA**FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE NR**

DENUMIRE OBIECTIV / NR. INVENTAR	Esplanada		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Anul PIF			
Amplasament	necunoscut		
Destinatie actuala	Braila, Esplanada		
Starea generala actuala	Esplanada		
Apartenenta	BUNA		
Fundatii			
Structura de rezistenta	Platforma beton armat		
Regim inaltime			
Inaltimea medie (m)	P		
Suprafata construita (mp)	0,00		
Suprafata desfasurata (mp)	6011		
Pereti	6011		
Pardoseli in general din:			
Acoperis	MOZAIC VENETIAN + MARMURA		
Tamplarie			
*interioara			
*exterioara			
Finisaje			
*interioare			
*exterioare			
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal			
*grupuri sanitare	NU		
*termica - incalzire	NU		
*energie electrica	NU		
*stingere incendiu	NU		
*de ridicat, cai de rulare	NU		
*alte instalatii	NU		
STARE TEHNICA (DEPRECIERE)		Pondere x Depreciere / elemente	
Structura de rezistenta	buna		25,00%
Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	buna		15,00%
Finisaje	buna		0,00%
Instalatii tehnologice utilitati	buna		10,00%
Depreciere functionala			0,00%
MATERIALE RECUPERATE DIN DEMOLARE		Dimensiune luata in calcul (mp)	Pret unitar/mp lei
			Valoare
FUNDATIE			29.05.2009
FINISAJ MARMURA + MOZAIC	2.104	650	1.367.503
TOTAL GENERAL	6.011	340	2.043.740
DEPRECIERE FIZICA			3.411.243
VALOARE DE RECUPERARE	0	0	852.811
DEPRECIERE EXTERNA			2.558.432
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT			0
			2.558.432

C.L.M. BRAILA

FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE NR

DENUMIRE OBIECTIV / NR. INVENTAR	FANTANA ARTEZIANA		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Anul PIF	1988		
Amplasament	Braila, Esplanada		
Destinatie actuala	FANTANA ARTEZIANA		
Starea generala actuala	BUNA		
Apartenenta			
Fundatii	Platforma beton armat		
Structura de rezistenta	beton armat		
Regim inaltime	P		
Inaltimea medie (m)	0,80		
Suprafata construita (mp)	490,6		
Suprafata desfasurata (mp)	490,6		
Pereti			
Pardoseli in general din:			
Acoperis	marmura		
Tamplarie			
*interioara			
*exterioara			
Finisaje			
*interioare			
*exterioare			
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal			
*grupuri sanitare	DA		
*termica - incalzire	NU		
*energie electrica	NU		
*stingere incendiu	DA		
*de ridicat, cai de rulare	NU		
*alte instalatii	NU		
STARE TEHNICA (DEPRECIERE)			
Structura de rezistenta	Pondere x Depreciere / elemente		25,00%
Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	buna		15,00%
Finisaje	buna		0,00%
Instalatii tehnologice utilitati	buna		10,00%
Depreciere functionala	buna		0,00%
			0,00%
MATERIALE RECUPERATE DIN DEMOLARE			
	Dimensiune luata in calcul (mp)	Pret unitar/mp lei	Valoare
FUNDATIE			29.05.2009
CUVA BETON ARMAT	172	350	60.099
FINISAJ MARMURA	204	350	71.302
INSTALATIE ARTEZIANA	491	340	166.804
TOTAL GENERAL			1.050.000
DEPRECIERE FIZICA			1.348.205
VALOARE DE RECUPERARE	0	0	337.051
DEPRECIERE EXTERNA			1.011.153
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT			0
			1.011.153




C.L.M. BRAILA**FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE NR**

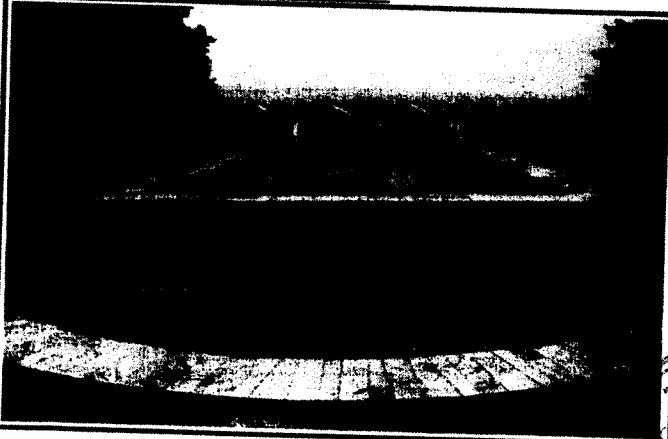
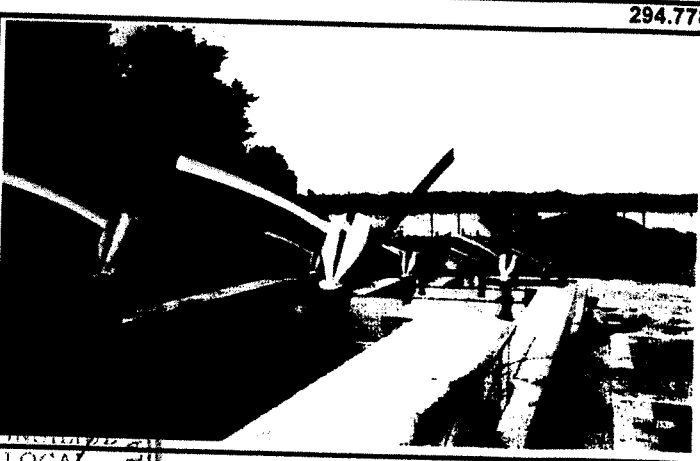
DENUMIRE OBIECTIV / NR. INVENTAR	FANTANA ARTEZIANA		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Anul PIF	1988		
Amplasament	Braila, Esplanada		
Destinatie actuala	FANTANA ARTEZIANA		
Starea generala actuala	BUNA		
Apartenenta			
Fundatii	Platforma beton armat		
Structura de rezistenta	beton armat		
Regim inaltime	P		
Inaltimea medie (m)	0.80		
Suprafata construita (mp)	134.4		
Suprafata desfasurata (mp)	134.4		
Pereti			
Pardoseli in general din:	marmura		
Acoperis			
Tamplarie			
*interioara			
*exterioara			
Finisaje			
*interioare			
*exterioare			
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal			
*grupuri sanitare	DA		
*termica - incalzire	NU		
*energie electrica	NU		
*stingere incendiu	DA		
*de ridicat, cai de rulare	NU		
*alte instalatii	NU		
STARE TEHNICA (DEPRECIERE)			
Structura de rezistenta	Pondere x Depreciere / elemente	25,00%	
Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	buna	15,00%	
Finisaje	buna	0,00%	
Instalatii tehnologice utilitati	buna	10,00%	
Depreciere functionala	buna	0,00%	
		0,00%	
MATERIALE RECUPERATE DIN DEMOLARE			
	Dimensiune luata in calcul (mp)	Pret unitar/mp lei	Valoare
FUNDATIE			29.05.2009
CUVA BETON ARMAT	47	350	16.464
FINISAJ MARMURA	41	350	14.210
INSTALATIE ARTEZIANA	134	340	45.696
TOTAL GENERAL			336.000
DEPRECIERE FIZICA			412.370
VALOARE DE RECUPERARE	0	0	103.093
DEPRECIERE EXTERNA			309.278
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT			0
			309.278



C.L.M. BRAILA

FISA DE CALCUL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE NR

DENUMIRE OBIECTIV / NR. INVENTAR	FANTANA ARTEZIANA		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Anul PIF	1988		
Amplasament	Braila, Esplanada		
Destinatie actuala	FANTANA ARTEZIANA		
Starea generala actuala	BUNA		
Apartenenta			
Fundatii			
Structura de rezistenta	Platforma beton armat		
Regim inaltime	beton armat		
Inaltimea medie (m)	P		
Suprafata construita bazine mici	0,80		
Suprafata construita bazin final (mp)	157,44		
Pereti	61,44		
Pardoseli in general din:			
Acoperis	marmura		
Tamplarie			
*interioara			
*exterioara			
Finisaje			
*interioare			
*exterioare			
Instalatii tehnologice utilitati			
*apa - canal			
*grupuri sanitare	DA		
*termica - incalzire	NU		
*energie electrica	NU		
*stingere incendiu	DA		
*de ridicat, cai de rulare	NU		
*alte instalatii	NU		
STARE TEHNICA (DEPRECIERE)			
Structura de rezistenta	Pondere x Depreciere / elemente		25,00%
Anvelopa (inchideri, compartimentari, invelitoare)	buna		15,00%
Finisaje	buna		0,00%
Instalatii tehnologice utilitati	buna		10,00%
Depreciere functionala	buna		0,00%
			0,00%
MATERIALE RECUPERATE DIN DEMOLARE			
	Dimensiune luata in calcul (mp)	Pret unitar/mp lei	Valoare
FUNDATIE			29.05.2009
CUVA BETON ARMAT	77	350	26.813
FINISAJ MARMURA	205	350	71.712
INSTALATIE ARTEZIANA	372	340	126.513
TOTAL GENERAL			168.000
DEPRECIERE FIZICA			393.037
VALOARE DE RECUPERARE	0	0	98.259
DEPRECIERE EXTERNA			294.778
COST DE INLOCUIRE DEPRECIAT			0
			294.778

PRESEDINTE LOCALA DE SIGURANTA,