

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A N R. 111

din 30.03.2011

Privind: Trecerea din domeniul public, în domeniul privat al Municipiului Brăila și concesionarea prin încredințare directă, a terenului în suprafață totală de **225,00 mp**, situat în Brăila, Stațiunea balneară Lacu Sărat, solicitantei **S.C. „NELISIM PROD” S.R.L. BRĂILA**, în vederea amenajării și extinderii actualului spațiu comercial.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 34827/04.10.2010 prin care S.C. „NELISIM PROD” S.R.L. Brăila solicită concesionarea prin încredințare directă a unui teren în suprafață de 225,00 mp;

Văzând raportul comun 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.10 raportat la 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.15 lit.e) 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 și H.C.L.M. nr.212/29.05.2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art.121 și art.123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1: Trecerea din domeniul public, în domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului în suprafață de **225,00 mp**, teren situat în Municipiul Brăila, Stațiunea balneară Lacu Sărat.

Art.2: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață totală de **225,00 mp**, situat în Brăila, Stațiunea balneară Lacu Sărat, solicitantei **S.C. „NELISIM PROD” S.R.L. BRĂILA**, în vederea amenajării și extinderii actualului spațiu comercial.

Art.3: Terenul prevăzut la art.1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil – **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,406 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare – **anexa nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.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,

CHIRIAC FRANCISK – IULIAN

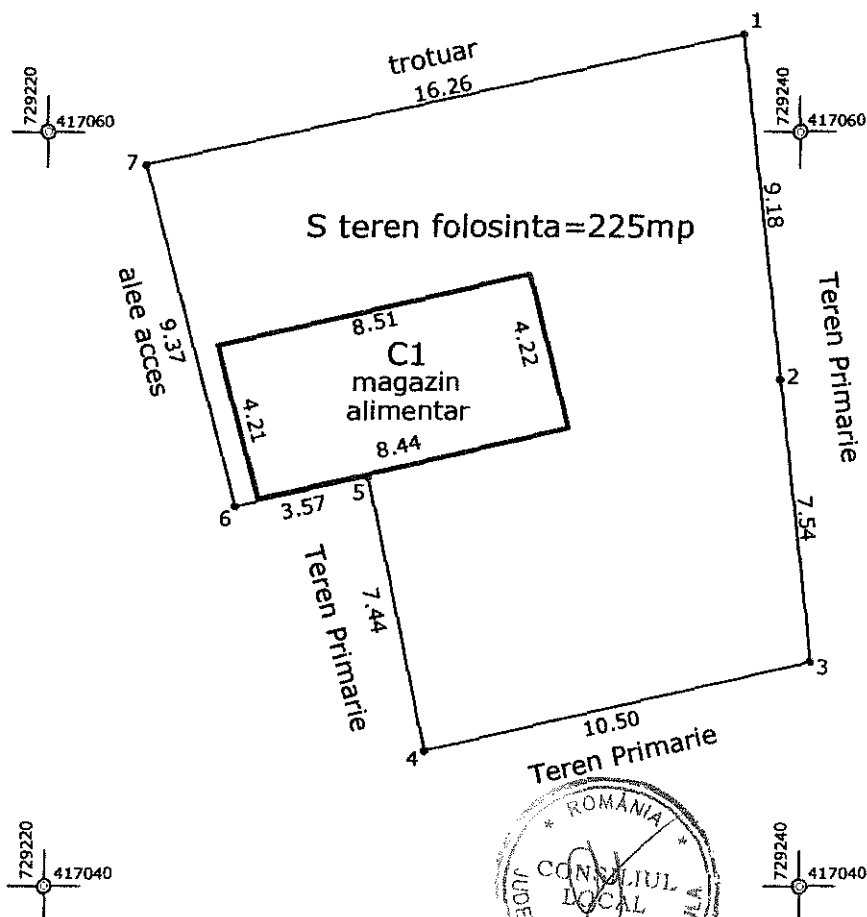


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:200

JUD. BRAILA
 TERITORIUL ADMINISTRATIV: MUN.BRAILA
 ADRESA: STATIUNEA LACU SARAT



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de Impozitare	Mentiiuni
1	CC	225		Imprejmuire:pct. 1-2-3-gard, pct.4-5-6-construcții
TOTAL:		225		pct.3-4 si 6-7-1 - nematerializat

B. Date referitoare la constructii

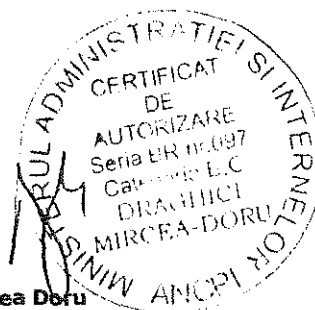
Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de Impozitare	Mentiiuni
C1-CIE	36		magazin alimentar
TOTAL	36		

INVENTAR DE COORDONATE
sistem de proiectie:STEREO 1970

PCT	Y	X
1	729238.52	417062.58
2	729239.49	417053.45
3	729240.29	417045.95
4	729230.05	417043.60
5	729228.53	417050.88
6	729225.05	417050.09
7	729222.63	417059.14
Suprafata masurata		225 mp

Data: Octombrie 2010

Executant,
 Sing.Draghici Mircea Doru



ANEXA NR.2
la H.C.L.M.m. 111 / 30.03.2011

Raport de evaluare imobiliara

Scrisoare de transmitere:

Data scrisorii de transmitere: 26.02.2011

Proprietatea: **imobil din Statiunea Lacul Sarat** compus din teren in suprafata de 225,00 mp, proprietate a primariei municipiului Braila.

Interesul în proprietatea evaluată este acela de a determina valoarea de piață si redeventa aferenta terenul mai sus amintit in vederea concesiunii.

Inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator.

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare de 10 pagini.

Data evaluării este 11.03.2011

Valoarea estimată de piață a proprietății este de 11.000 lei fara TVA

11.03.2011

Expert evaluator

Membru Titular Anevar

Ing. Catalin Androniu



RAPORT DE EVALUARE

**imobil din Statiunea Lacul Sarat compus din teren
in suprafata de 225,00 mp, proprietate a primariei
municipiului Braila.**

DATA EVALUĂRII: 11.03.2011



1.3. Cuprinsul.

1. INTRODUCERE

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

Cuprinsul

2. PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Scopul și utilizarea evaluării

Definirea valorii și data estimării valorii

Drepturile de proprietate evaluate

3. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății

Descrierea amplasamentului

Studiul pieței

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Valoarea terenului

Calificarea evaluatorului

Alegerea valorii finale

5. ANEXE



2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative.

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

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale



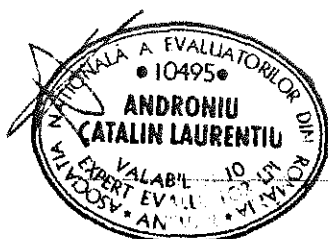
- Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.2. Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a **imobil din Stațiunea Lacul Sarat compus din teren în suprafața de 225,00 mp, proprietate a primăriei municipiului Braila.**

Raportul de evaluare se face conform STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007:

- IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare
- IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- IVA 1 – Evaluarea pentru raportarea financiară
- IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare



2.3. Definiția valorii și data evaluării.

Valoarea de piață este 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 părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform IVS 1.

Data evaluării este 11.03.2011

2.4. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate este privat și aparține primăriei municipiului Braila

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății.

Proprietatea evaluată se află în Stațiunea Lacul Sarat, județul Braila,

Accesul se face din drum neasfaltat.

Inspekția proprietății s-a efectuat în ziua de 10.03.2011

Terenul este liber și neîmprejmuit.

3.2. Descrierea amplasamentului.

În zona se afla alte loturi de teren liber precum și construcții care deservește Baza de Tratament din Stațiunea Lacul Sarat.

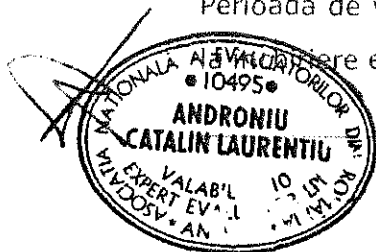
Suprafața totală este de 225,00 m².

În apropiere există proprietăți construite.

Amplasamentul are acces la apă, canalizare și electricitate.

3.3. Studiul pieței.

Proprietatea evaluată este una de tip liber. Aria pieței este una rurală. Zona este slab populată având un grad de construire până la 25%. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere. Piața imobiliară este relativ activă, cererea și oferta sunt echilibrate însă condițiile de finanțare sunt reduse. Perioada de vânzare este de 3 luni. Ritmul de dezvoltare este constant. Interesul în vânzare este mic iar la vânzare este mediu.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Având în vedere localizarea amplasamentului cea mai bună utilizare este cea rezidențială sau comercială.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită:

Utilizare rezidențială sau comercială.

4.3. Valoarea terenului.

În evaluarea proprietății imobiliare se va folosi Metoda comparațiilor directe.

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

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare publicate pe www.imobiliare.run.ro și www.santor.ro.

Teren de vanzare în

Localitatea: **Șenilău**, zona: **Agriș**

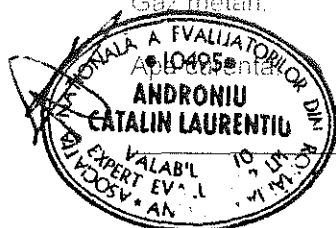
11.000 euro

Tip teren:	intravilan
Suprafața:	1000 mp
Regim înălțime:	---
Front strădal:	23 ml
Lungime:	42 ml
Lățime:	23 ml

Utilități:

Gaz metan:

X



Electricitate:

Construcție pe teren:
nu

Cale de acces:

Drum European

Recomandat pentru:
construcții case

TEL. 0740/875.197

Teren de vanzare in

Lacul Sarat

10.000 euro

Tip teren:

extravilan

Suprafata:

1012 mp

Regim inaltime:

Front stradal:

24 ml

Lungime:

42 ml

Latime:

24 ml

Utilitati:

Gaz metan:

X

Apa curenta:

X

Electricitate:

X

Construcție pe teren:
nu

Cale de acces:

Drum Comunal pietruit

Inclinatie:

drept

Recomandat pentru:
construcții case

TEL : 0745/368.028

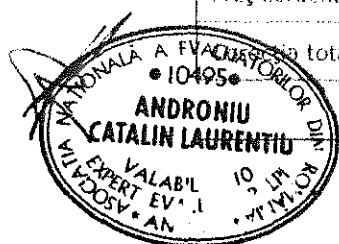
Descriere: Particular vand teren extravilan 12000mp la 200 de m de iesirea din Lacu Sarat pe partea dreapta catre Silistraru, terenul se afla la sosea si are o deschidere de 30 m la DN2B, pret 5 euro/mp, mai detin un teren in aceasi zona dar pe partea cealalta a soselei , teren extravilan 4000m deschidere de 7 m pret 40. 000 ron sau variante auto mai noi de 2002, ambele terenuri au

0748094957 tel: 0748094957



Din analiza tuturor datelor avute la dispozitie rezulta:

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Preț ofertat lei RON/mp		47.00	42.00	22.00
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corecția pentru dreptul de proprietate		0.00%	0.00%	0.00%
Preț corectat, lei		47.00	42.00	22.00
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0.00%	0.00%	0.00%
Preț corectat, lei		47.00	42.00	22.00
Condiții de vânzare	indep	indep	indep	indep
Corecții pentru prețul de vânzare		0.00%	0.00%	0.00%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		0.00	0.00	0.00
Preț corectat, lei		47.00	42.00	22.00
Condiții de piață		sept 2010	SEPT 2010	aug 2010
Corecții pentru condițiile de piață, %		-10.00%	-10.00%	-15.00%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-4.70	-4.20	-3.30
Preț corectat, lei		42.30	37.80	18.70
Localizare	Statiunea Lacul Sarat	Sat Lacul Sarat	Extravilan Lacul Sarat	Extravilan Lacul Sarat
Corecție pentru localizare		20.00%	30.00%	30.00%
Corecție pentru localizare, lei		8.46	11.34	5.61
Preț corectat, lei		50.76	49.14	24.31
Dimensiuni, geometrie	225	1,000.00	1,012.00	12,000.00
Corecția pentru geometrie		-10.00%	-20.00%	-20.00%
Corecție pentru geometrie, lei		-4.23	-7.56	-3.74
Preț corectat, lei		46.53	41.58	20.57
Destinatia	Comercial	inferior	inferior	inferior
Corecția pentru destinatie		5.00%	10.00%	10.00%
Corecția pentru destinatie, lei		2.33	4.16	2.06
Preț corectat, lei		48.86	45.74	22.63
Valoarea totală netă, lei		-6.60	-7.60	-4.98



Corecția totală netă (% preț oferat)		-0.14	-0.18	-0.23
Corecția totală brută, lei		11.26	15.92	14.71
Corecția totală brută (% preț oferat)		0.24	0.38	0.67
Valoare estimată de piață			lei RON/mp	48.86
Valoare total suprafață	225 mp		lei RON	10,993
ROTUND				11,000

Valoarea de piață prin metoda comparațiilor directe este de 48.86 lei RON/mp. Valoarea a fost aleasă deoarece Comparabila A are corecția brută totală cea mai mică 24 %.

Valoarea de piață a terenului va fi.....11.000 lei

4.5. Alegerea valorii finale.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață a **imobil din Stațiunea Lacul Sarat** compus din teren în suprafață de **225,00 mp, proprietate a primăriei municipiului Braila** este de :

11.000 lei (fara TVA)

Această valoare a fost obținută prin metoda comparațiilor.

Redeventa aferentă acestui lot de teren este de (calculul în Anexa) :

0,406 lei/mp/luna

Alegerea acestei valori este justificată de acuratețea metodei și de influența mare pe care o are piața imobiliară în aplicarea acestei metode.

Data: 11.03.2011

Expert evaluator

Membru Titular Anevar

Ing. Catalin Androniu

