

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

HOTARAREA NR. 145

din 20.04.2011

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii a terenului în suprafață de **648,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Dezrobirii nr. 43, pentru amenajarea unei parări auto.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 34978/04.10.2010, prin care domnul Neagu Anghel, reprezentant al S.C. AUTO VENTURA S.R.L. Brăila, solicită concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 648,00 mp, situat în Str. Dezrobirii nr. 43;

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;

Ținând seama de adresa înregistrată sub nr. 7132/22.02.2011 a Companiei de Utilități Publice „DUNĂREA” 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, Legii 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. 391/29.11.2010, anexa nr.1.21, poziția 4 și H.C.L.M. nr. 212/29.05.2009;

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;

H O T A R A S T E :

Art.1: Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea concesionării pe o perioadă de **49 ani**, fără drept de novare, a terenului în suprafață de **648,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Dezrobirii nr. 43, pentru amenajarea unei parări auto.

Art.2: Concesionarul asigură protecția Canalului Colector General Ape Uzate – Municipiul Brăila prin interzicerea staționării și circulației utilajelor de peste 3,5 t și își asumă obligația accesului liber în caz de intervenție și pentru exploatarea canalului colector.

Art.3: Terenul ce se concesionează conform 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 0,317 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,

CIOCAN DOINITA

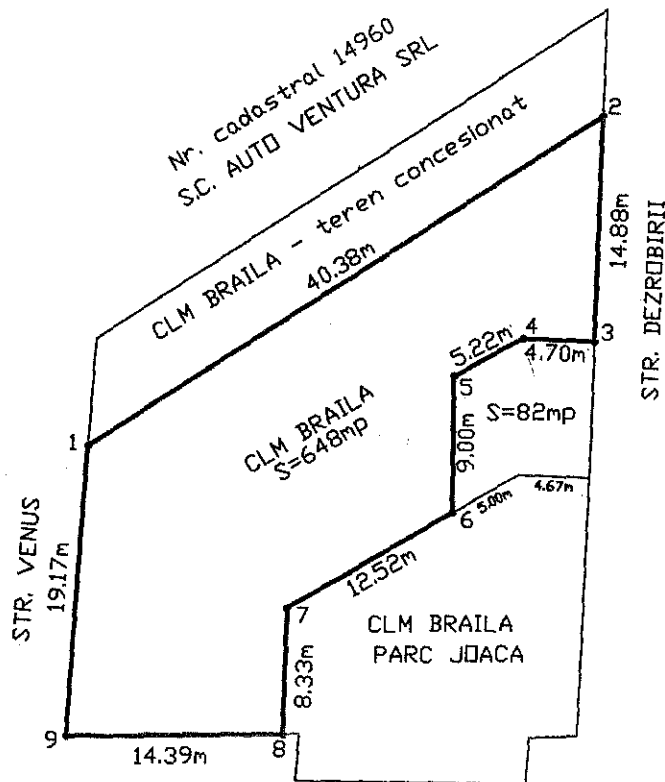


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL Scara 1:500

Judetul : Braila
Teritoriul admin.: Braila
Cod SIRUTA: 42682
Cod intrav./extrav.: 2
Adresa: STR. DEZROBIRII



PROPRIETATI PARTICULARE

INVENTAR DE COORDONATE		
sistem de proiectie: STEREO 1970		
PC	Y	X
1	733670.26	425026.69
2	733704.41	425048.26
3	733703.76	425033.39
4	733699.06	425033.64
5	733694.46	425031.17
6	733694.33	425022.17
7	733693.25	425015.86
8	733683.18	425007.64
9	733668.76	425007.39

PRESEDINTE DE JEDINTA



Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Cont RO46 BUCU 6543 0032 2511 RO01 Alpha Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din mun. Brăila, str. Dezrobirii, jud. Brăila

- teren liber / concesionare -

DATA EVALUĂRII: 30.11.2010

solicitant: S.C. AUTO VENTURA S.R.L. Brăila

Braila, noiembrie 2010

All rights reserved. Copyrights © 2010 Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

Pagină 1 din 18

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Scopul și utilizarea evaluării

Ipoteze și condiții limitative

Drepturile de proprietate evaluate

PREZENTAREA DATELOR

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Valoarea terenului

Estimarea redevenței

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Concluzii

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Acte prezentate

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR cu Legifimația nr. 6989.

Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a proprietății din **Brăila, teren situat în mun. Brăila, str. Dezrobirii, jud. Brăila, conform schiței din Anexă** în vederea utilizării pentru concesiune.

Proprietarul este Consiliul Local al Municipiului Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului și actele prezentate.

Suprafața de teren este de 648 m².

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

IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare

IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață

IVS 3 – Raportarea evaluării

IVA 1 – Evaluarea pentru raportarea financiară

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

Utilizarea este internă și privată.

Reevaluarea activelor se face în fișa de calcul din Anexa la acest raport.

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.

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;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

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;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

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 limitative:

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.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate este privat și aparține Consiliului Local al Municipiului Brăila, după cum rezultă din actele prezentate în anexă.

PREZENTAREA DATELOR

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 648 mp;

Pe teren nu există construcții.

Amplasamentul are formă poligonală, se află pe str. Dezrobirii, zona 4, are acces la electricitate, apă-canal.

Terenul nu este împrejmuit.

Descrierea construcțiilor.

Nu există construcții definitive pe amplasament.

Studiul pieței

Activele reevaluate sunt de tip teren liber.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial, zona este populată având un grad de construire între 25- 75%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**Valoarea terenului.****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.

Suprafața terenului este de 648 mp.

Pe teren nu există construcții definitive.

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETAȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	648,00	250	420	540
Preț ofertat lei RON/mp		150	381	86
Preț ofertat lei EURO/mp		35	25	20
Dreptul de proprietate transmis	parțial ocupat	integral	integral	integral
Corecția pentru dreptul de proprietate		-20%	-20%	-20%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-30,07	-76,19	-17,18
Preț corectat, lei		120	305	69
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		120	305	69
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-20%	-20%	-20%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-24,06	-60,95	-13,75
Preț corectat, lei		96	244	55
Condiții de piață		<2 luni	<3 luni	<2 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-15%	-18%	-15%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-14,43	-43,89	-8,25
Preț corectat, lei		82	200	47

Localizare	Periferica	superior	similara	similara
Corecție pentru localizare		-5%	0%	0%
Corecție pentru localizare, lei		-4,09	0,00	0,00
Preț corectat, lei		78	200	47
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Corecția pentru utilitati		0%	0%	0%
Corecție pentru utilitati, lei		0,00	0,00	0,00
Preț corectat, lei		78	200	47
Destinatia	com	rezd	rezd	rezd
Corecția pentru destinatie		-20%	-20%	-20%
Corecția pentru destinatie, lei		-15,54	-39,98	-9,35
Preț corectat, lei		62	160	37
Corecția totală netă, lei		-88	-221	-49
Corecția totală netă (% preț oferat)		-58,66%	-58,02%	-56,48%
Corecția totală brută, lei		88	221	49
Corecția totală brută (% preț oferat)		58,66%	58,02%	56,48%
Valoare estimata de plata			lei RON/mp	37,39 lei
			EURO/mp	9 €
Valoare total suprafata	648,00 mp		lei RON	24.200 lei
EURO	CURS	4,2956		5.640 €

Estimarea redevenței.

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2009-2010

Luna	Dobânda
oct.10	6,25
sep.10	6,25
aug.10	6,25
iul.10	6,25
iun.10	6,25
mai.10	6,50
apr.10	7,00
mar.10	7,25
feb.10	7,50
ian.10	8,00
dec.09	8,00
nov.09	8,00
oct.09	8,50
MEDIA	7,08

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	1,00%
factori de mediu (inundații, seceta)	0,50%
modificări posibile ale prețurilor la produse	0,50%
Risc interior	0,50%
calitatea produselor	0,50%
TOTAL	1,50%
$k = 7,08\% + 1,5\% = 8,58\%$	

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}} = \frac{37,39 \text{ lei / mp}}{9,83} = 3,81 \text{ lei / mp / an}$$

Valoarea redevenței anuale pentru terenul analizat este 3,81 lei/mp/an.

Calificarea evaluatorilor.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2010 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației,
Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și
Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistența profesională pentru elaborarea raportului.

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **mun. Brăila, str. Dezrobirii, jud. Brăila**, este de **24.200 lei RON**.

Solicitant: S.C. AUTO VENTURA S.R.L. Brăila

Valoarea de piață este de 37,39 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 3,81 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 0,317 lei/mp.

Data: 30.11.2010

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PRESEDINTE DE SEDINTA
I. Androniu

