

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 . 2 2 6

din 27.06.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **2305,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Odobești nr.10 A, solicitantei **S.C."MAGENTA IMPEX" S.R.L. Brăila**, teren aferent construcțiilor **C1, C2, C3 și C4**, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea înregistrată sub nr. 7835/25.02.2011 a S.C."MAGENTA IMPEX" 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, 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.110/30.03.2011, Anexa nr.1.25, poziția 9 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 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: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **2305,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Odobești nr.10 A, solicitantei **S.C."MAGENTA IMPEX" S.R.L. Brăila**, teren aferent construcțiilor **C1, C2, C3 și C4**, proprietatea acesteia.

Art.2: Terenul prevăzut la art.1 se identifică în schița anexată, **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,35 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.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,

COROȘ MARIA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

3768/15-02

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
73597	2305	Mun. Braila, Str. Odobesti, Nr. 10A
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masurator(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentluni
10A	CC	2305		
TOTAL		2305	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentluni
C1	479		P+1-restaurant (fosta cladire productie conf. met)
C2	215		magazie
C3	37		magazie
C4	234		magazie
TOTAL	965		

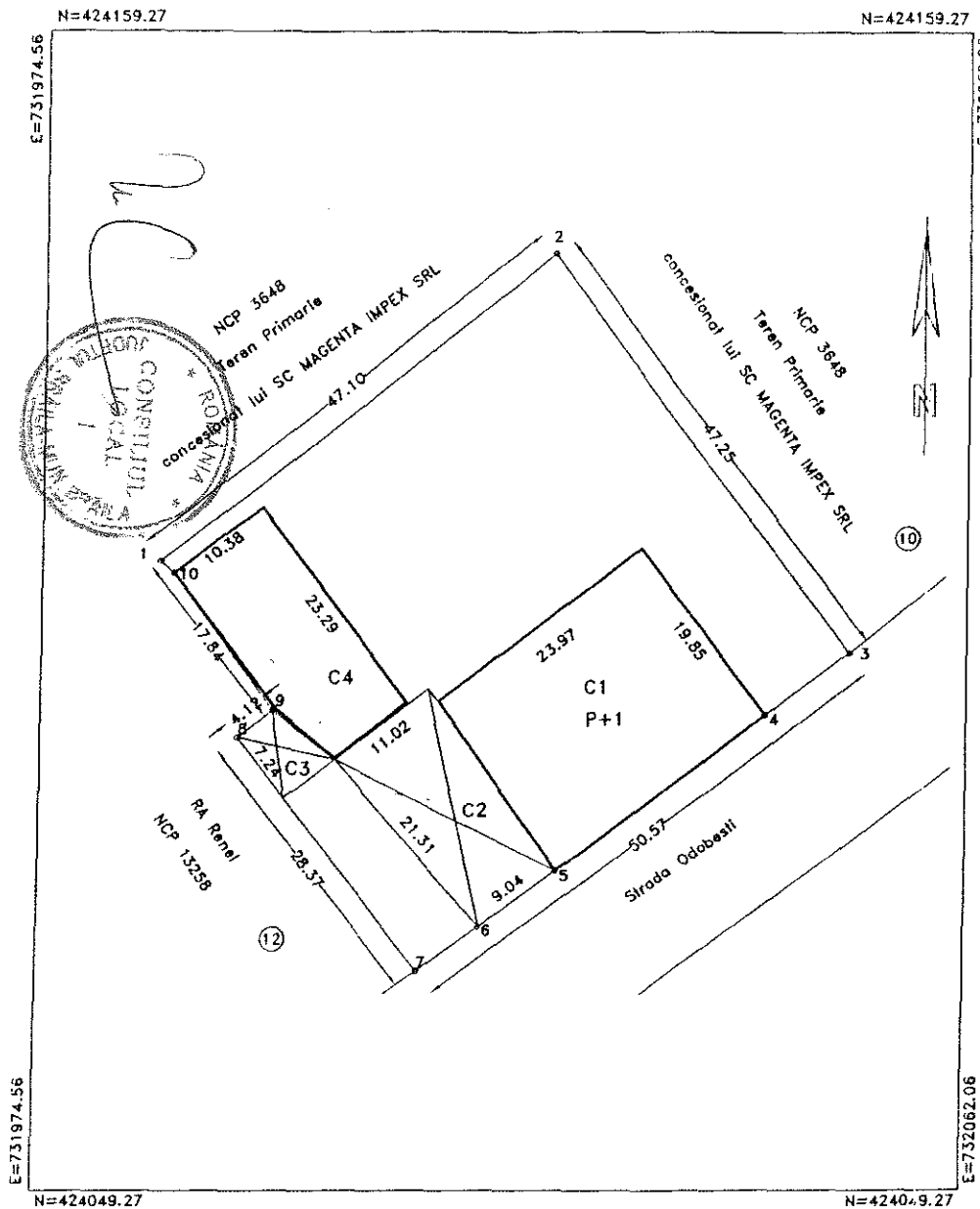
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de protectie: STEREO 1970

Pnt	E(m)	N(m)
1	731985.75	424109.34
2	732022.73	424138.51
3	732050.87	424100.55
4	732042.94	424094.64
5	732023.51	424079.77
6	732016.33	424074.28
7	732010.55	424070.03
8	731993.27	424092.53
9	731996.49	424095.09
10	731986.98	424108.15

Suprafata totala masurata=2305mp
Suprafata din acte=2305mp

Data:09/02/2010

Se confirma/suprafata din masuratori si
introducere/ imobilului in baza de date
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ING. SCARLET GHEORGHE
CONSILIER



50/ge/04.03.2011

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară: teren 2305 mp.

Adresa: Brăila , str. Odobești , nr. 10A

Proprietar : Domeniul Public Brăila, jud. Brăila

Solicitant: SC MAGENTA SRL Brăila

Destinatar: Primăria Brăila , jud. Brăila

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului ing. Elena Gheorgatos, al *clientului* – SC MAGENTA SRL și al *destinatarului* – Primăria Brăila .

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "teren pentru construcții" situată în Brăila, str. Odobești, nr. 10A.

- o suprafața terenului evaluat este de **2305 mp.** Terenul are formă regulată, cu deschidere de 50,57 m la str. Odobești. Terenul este ocupat cu construcția restaurant cu regim de înălțime P +1E și se solicită concesiune terenului pentru a înlesni accesul la spălătorie. **Terenul aparține Domeniului Public Brăila**
- o La data evaluării proprietatea este intabulată în CF72597 cu nr. cadastral provizoriu 72597.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea *valorii redevenței anuale a terenului* în vederea concesiunii. Prezenta lucrare se adresează **SC MAGENTA SRL** în calitate de **client și destinatarului**—Primăria Brăila. Lucrarea se realizează în baza comenzii clientului. Raportul este unul tipizat sintetizat.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea redevenței anuale** a proprietății imobiliare, **estimată la data de 07.03.2011**, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

PATRU LEI ȘI DOUĂZECI BANI
4,2 lei / mp. / an

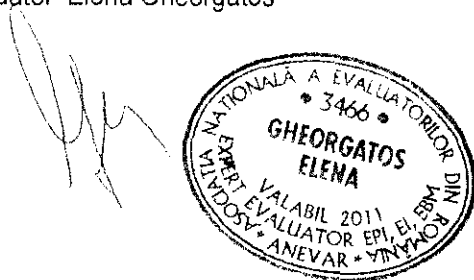
Și **valoarea redevenței lunare este estimată la 0,35 lei/mp./lună**

- o Prețul este fără TVA inclus ;
- o Opinia de mai sus nu reprezintă valoare ;
- o Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,2016 lei ;
- o Prețul este valabil în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,

Expert-evaluator Elena Gheorgatos



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "teren pentru construcții" situată în Brăila, str. Odobești, nr. 10A.

- o suprafața terenului evaluat este de **2305 mp**. Terenul are formă regulată, cu deschidere de 50,57 m la str. Odobești. Terenul este ocupat cu construcția restaurant cu regim de înălțime P +1E și se solicită concesiune terenului în favoarea SC MAGENTA SRL. **Terenul aparține Domeniului Public Brăila**
- o La data evaluării proprietatea este intabulată în CF72597 cu nr. cadastral provizoriu 72597.
- o **Terenul aparține Domeniului public Brăila**

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului (considerat ca ipoteză de lucru), care are ca proprietar pe: **Domeniul Public** Primăria Brăila, fără a avea documente care atestă acest lucru.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea nu este ipotecată și nu este supusă unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituti, leasing, care ar putea influența sau îngreuna dreptul deplin de proprietate asupra acestuia.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Proprietatea este amplasată: în orașul Brăila, pe strada Odobești lângă linia de cale ferată, în spatele fabricii PAL de pe Dorobanți. Terenul are în vecinătate imediată imobile cu diverse activități și rezidențiale în spatele școlii Generale Sandu Aldea.

Descrierea construcției și finisajelor

Pe teren este construită o clădire P+1E în care se desfășoară activitatea de alimentație publică.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Din sursele de informare care le am la dispoziție, nu am găsit tarife de concesiune a terenului. În zonă sunt proprietăți particulare. Așadar am extras prețuri de vânzare teren în zonă. Datorită crizei imobiliare ofertele sunt în număr foarte mic. Informațiile selectate sunt anexate la raportul de evaluare.

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valori de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

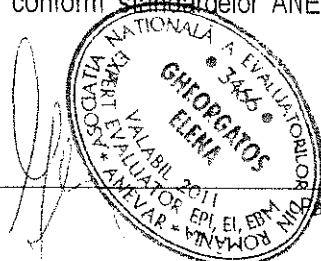
IVA 1 Evaluarea pentru concesiune

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei "valori de piață" utilizabile pentru scopul exprimat (concesiune).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1:

Standardul Internațional de practică în evaluare GN2

Acest GN se va aplica ținând cont și de referințele speciale conținute în Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate ale



IVS-urilor, în IVS-urile 1 și 2 și în IVA 1, 2 și 3.

3.1.7 *Drept aferent contractelor de închiriere/leasing cunoscut și ca dreptul de ocupare și folosință sau dreptul chirieșului/locatarului.* Dreptul real imobiliar care este creat mai degrabă de clauzele unui contract de leasing/inchiriere, decât de drepturile legale aferente deținerii proprietății imobiliare. Dreptul aferent contractelor de închiriere/leasing este generat numai de clauzele unui anumit contract de închiriere/leasing, expiră la o dată prevăzută în timp și poate fi apt de a fi divizat sau cedat prin subînchiriere altor părți.

Valoarea dreptului de ocupare și folosință poate îmbrăca o formă bănească, dar nu este o valoare de piață, deoarece acest drept nu poate fi vândut pe piață. Totuși, valoarea dreptului proprietarului de a închiria trebuie să aibă valoare de piață, bazată pe venitul din chirie pe parcursul contractului, împreună cu orice valoare reziduală rămasă la sfârșitul contractului de închiriere.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare trim.1.2011, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada 28.02 - 03 martie 2011, data raportului fiind 3 martie 2011.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator în 2.03.2011 în prezența d-lui Morun reprezentant al SC MAGENTA. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, etc.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară –pentru afaceri.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin comparație.

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.



Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a bunului imobil supus evaluării.

Analiza clasamentului este o variantă a analizei comparațiilor relative. În analiza rangului, tranzacțiile comparabile sunt incluse într-un clasament al atractivității, în ordine descrescătoare sau crescătoare. După aceea evaluatorul analizează fiecare vânzare pentru a determina poziția relativă a proprietății imobiliare pe scara valorică.

Din sursele de informare care le am la dispoziție am extras comparabile care sunt descrise în **anexa nr.1.1** la raport . Analiza comparabilelor și corecțiile aplicate acestora funcție de caracteristicile proprietății evaluate sunt redate în **anexa nr.1.2** la raport . Calculul este redat tabelar și valoarea de piață a terenului evaluat , având în vedere suprafața și caracteristicile acestuia , este : 52 eur/mp.

$$V_{\text{teren}} = 119860 \text{ eur}$$

Solicitantul nu cunoaște pe ce perioadă se face concesiunea , dar din cunoștințe mele concesiunea se face de obicei pe 49 ani , astfel că valoarea de concesiune este :

$$119860 \text{ eur} / 2305 \text{ mp.} / 49 \text{ ani} = 1,0 \text{ eur/mp./an} = 4,2 \text{ lei/mp./an.}$$

Valoarea de piață a terenului este : $V_{\text{piață}} = 503600 \text{ lei}$

Valoarea estimată a redevenței anuale este :

$$V_{\text{redevență anuală}} = 4,2 \text{ lei/mp/an}$$

ABORDAREA PRIN VENITURI

Evaluarea terenului în vederea stabilirii valorii de concesiune .

Această abordare nu este adecvată deoarece în zonă nu sunt terenuri concesionate sau închiriate .

REZULTATELE EVALUĂRII

În urma aplicării metodei de evaluare adecvate de stabilire a valorii de piață , a utilizării informațiilor de care dispun , am obținut următoarele rezultate (rotunjite):

$$V_{\text{redevență anuală}} = 4,2 \text{ lei / mp. / an}$$

$$V_{\text{redevență lunară}} = 0,35 \text{ lei / mp. / lună}$$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind prețul sunt:

- prețul este fără TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,2016 ;
- prețul a fost exprimat ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabil în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii martie 2011 ;
- prețul ține seama de gradul de utilizare a terenului la data evaluării ;

