

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 310

din 30.09.2011

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesionării, a terenului în suprafață de **820,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 1A, în vederea realizării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 26731/01.072011, prin care domnul Cristovici Ionel Stelică, reprezentant legal al S.C. GABSTELCRIS S.R.L. Brăila cu sediul în Municipiul Brăila, str. Baldovinești nr. 49 bis, solicită scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de 820,00 mp, situat în Brăila, str. Vădeni, fără număr poștal;

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. 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. 282/31.08.2011, anexa nr. 1.30 poziția 4 și H.C.L.M. 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;

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**, a terenului în suprafață de **820,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Vădeni nr. 1A, în vederea realizării unui obiectiv economic.

Art.2: 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.3: Prețul de pornire la licitație este în sumă de 0,34 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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



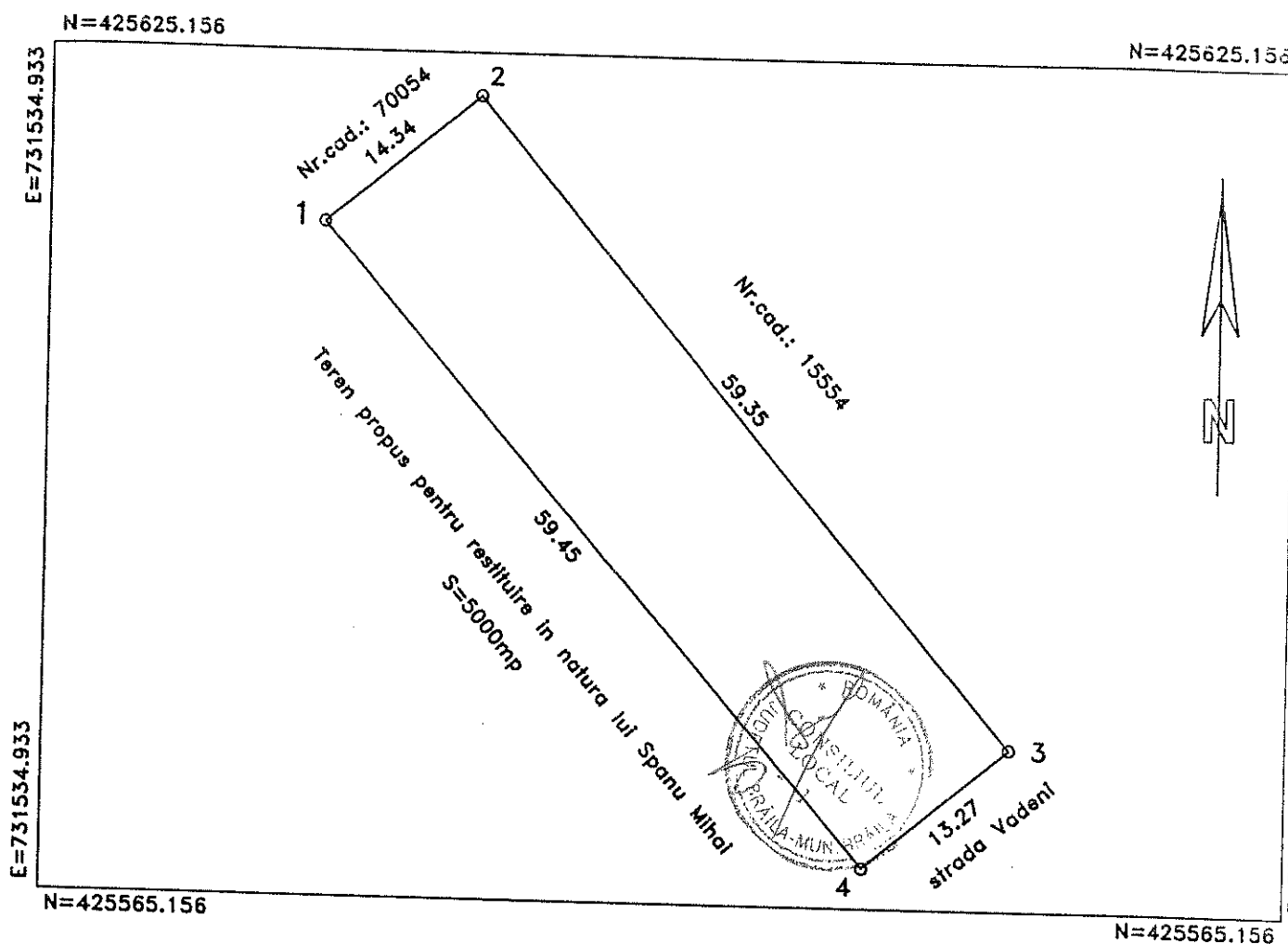
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

Plan de amplasament si delimitare a terenului propus pentru concesiune

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	820	Adresa: Mun Braila, strada Vadani fara numar postal
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de Impozitare(lei)	Mentiiuni
1		820		
TOTAL		820	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de Impozitare(lei)	Mentiiuni
TOTAL	-	-	-

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

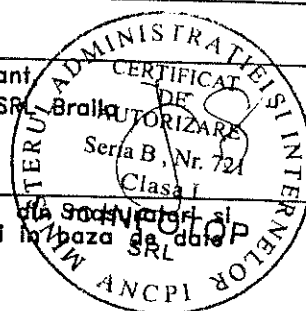
Pct	E(m)	N(m)
1	731554.17	425613.05
2	731565.25	425622.14
3	731603.18	425576.49
4	731592.97	425568.01
Suprafata totala masurata=820mp		

Data:30/06/2011

Executant
SC INFOTOP SRL Braila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B, Nr. 724
Clasa I

Se confirma suprafata si pozitia
Introducerea imobilului in baza de date



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 Brăila, str. Vădeni fără nr. poștal (fostă Șos. Baldovinești
nr. 16, Lot 3), jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren și redevența – 820,00 mp

DATA EVALUĂRII: 01.08.2011

solicitant: Cristovici Ionel Stelică

Braila, august 2011

All rights reserved. Copyrights © 2011 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

Pagină 1 din 24

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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;

proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila, în vederea utilizării pentru concesiune.
Se mai estimează și redevența anuală și lunară corespunzătoare terenului evaluat.

Proprietarul este Primăria Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

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

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.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține Consiliului Local Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

Terenul este liber de construcții.

Terenul are suprafața de 820 mp.

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.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date

ELEMENT	PROPRIETAȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	820,00	180	400	512
Preț ofertat lei RON/mp		199	275	165
Preț ofertat lei EURO/mp		47	65	39
Dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		199	275	165
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		199	275	165
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-30	-41	-25
Preț corectat, lei		169	234	140
Condiții de piață		<1 luna	<1 luna	<2 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-5%	-5%	-8%

suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 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:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

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 2010- 2011

Luna	Dobânda
01.aug	6,25
01.iul	6,25
01.iun	6,25
mai.11	6,25
apr.11	6,25
mar.11	6,25
feb.11	6,25
ian.11	6,25
dec.10	6,25
nov.10	6,25
oct.10	6,25
sep.10	6,25
aug.10	6,25
MEDIA	6,25

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

Risc exterior	0,25%
factori de mediu (inundații, seceta)	0,00%
modificări posibile ale prețurilor la produse	0,25%
Risc interior	0,25%
calitatea produselor	0,25%
TOTAL	0,50%
$k = 6,25\% + 0,5\% = 6,75\%$	

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 asistență profesională pentru elaborarea raportului.

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1 Evaluarea pentru raportarea financiară

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Costul de înlocuire net. Costul curent de înlocuire a unui activ cu un activ modern echivalent, din care se scade cota aferentă uzurii fizice și a tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.

Amenajări ale terenului și construcții. Clădirile, construcțiile sau anumite modificări ale terenului, cu caracter permanent, care presupun cheltuieli de muncă și de capital și care au scopul de a majora valoarea sau utilitatea proprietății. Ele pot avea modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Valoare de piață. 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 (IVS 1, paragraful 3.1).

Proprietate specializată. O proprietate care se vinde rar pe piața liberă sau niciodată, cu excepția cazului în care se vinde întreaga întreprindere sau entitatea din care face parte, datorită unicității sale, rezultată din proiectul și natura sa specializată, din configurația sa, din mărimea, localizarea sau din alte caracteristici.

Definiții ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară

Valoare contabilă. Valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată, precum și pierderea cumulată din depreciere (IAS 36, paragraful 6).

Unitate generatoare de numerar. Cel mai mic grup identificabil de active, care generează intrări de numerar în mare măsură independente de intrările de fluxuri de trezorerie/numerar generate de alte active sau grupuri de active (IAS 36, paragraful 6).

specifică entității; a doua nu este. Valoarea realizabilă netă pentru stocuri poate să nu fie egală cu valoarea justă minus costurile de vânzare (IAS 2, paragraful 7).

Proprietăți imobiliare ocupate de proprietar. Proprietățile deținute (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) pentru a fi utilizate în producția de bunuri, prestarea de servicii sau în scopuri administrative (IAS 40, paragraful 5).

Imobilizări corporale. Active corporale care:

a) sunt deținute pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative; și

b) este preconizat a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade (IAS 16, paragraful 6).

Valoarea recuperabilă. Valoarea recuperabilă a unui activ sau unități generatoare de numerar reprezintă cea mai mare valoare dintre valoarea sa justă minus costurile de vânzare și valoarea sa de utilizare (IAS 36, paragraful 6).

Valoarea reziduală. Valoarea estimată pe care ar obține-o o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor estimate pentru cedare, dacă activul avea deja vechimea și condiția prevăzută la sfârșitul duratei de viață utilă (IAS 16, paragraful 6).

Valoare reevaluată. Valoarea justă a unui activ la data reevaluării, minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din deprecieri (IAS 16, paragraful 31).

Durata de viață utilă. Este fie:

a) perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru o utilizare de către o entitate; fie

b) numărul de unități de producție sau unități similare preconizate să se obțină din activ, de către o entitate (IAS 16, paragraful 6; IAS 36, paragraful 6; IAS 38, paragraful 8).

În ce privește operațiunile de leasing, durata de viață utilă este definită ca fiind: Perioada estimată care rămâne, de la începutul duratei contractului de leasing, fără a fi limitată la acesta, pe parcursul căreia se așteaptă ca beneficiile economice încorporate în activ să fie consumate de către entitate (IAS 17, paragraful 4).

Valoare de utilizare. Valoarea actualizată a viitoarelor fluxuri de trezorerie/numerar preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar (IAS 36, paragraful 6).



CADASTRU, MASURATORI, PESTRE, GIS



A.M.C.

www.infotop.com.ro, F: 0239/611125, T: 0239/611127, E: office@infotop.com.ro

Cont: RO14RNCB0049017163240001 B, C. R. Danubiu; C.F. RO11472246; Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN

Concedent: municipiul Brăila

Concesionar: Cristovici Ionel Stelică

Amplasarea terenului: municipiul Brăila, str. Vădeni fără nr. poştal
(fosta gos. Baldovineşti nr.16 Lot 3).

Categorica de folosinţă a terenului: curţi construcţii

Suprafaţa terenului: 820 mp

Vecinătăţile şi dimensiunile terenului

	Nord	Est	Sud	Vest
Vecini	mun. Brăila lot 2 (nr. cad. 70054)	mun. Brăila lot 4 (nr. cad. 15554)	str. Vădeni	mun. Brăila lot 3/1 (parte din nr. cad. 15185 - neutilizat)
Lungime hotar	14,34 m	39,35 m	13,27 m	39,45 m

Poziţia terenului în municipiul Brăila este prezentată în anexa 1 „Plan de încadrare în zonă”.

Forma şi dimensiunile terenului sunt indicate în anexa 4 „Planul de amplasament şi delimitare al terenului propus pentru concesiune”.

Pentru cunoaşterea situaţiei topografice este prezentat un plan de situaţie al zonei (anexa 2).

Notă:

Terenul propus pentru concesiune face parte din terenul în suprafaţă de 5 820 mp denumit Lot 3 situat în municipiul Brăila, sos. Baldovineşti nr.16. Terenul a fost concesionat la SC Golden&Platin Danubius SRL Brăila cu contractul nr. 44/26709 din 19 iulie 2006. Pentru acest teren a fost întocmită documentaţia cadastrală recepţionată de OCPI Brăila sub nr. 9118 din 3 august 2006. Odată cu recepţia documentaţiei s-a atribuit terenului în suprafaţă de 5820 mp nr. cadastral provizoriu 15185.

Pentru o parte din acest teren, într-o expertiză extrajudiciară întocmită la 12 iulie 2010 de SC Infotop Brăila, a fost făcută o propunere de restituire în natură a suprafeţei de 5 000 mp numitului Spănu Marian, în baza Deciziei Civile nr. 24 pronunţată în şedinţa publică din 14 ianuarie 2010 a Tribunalului Brăila (vezi anexa 3 - schiţa explicativă).

Recomandări:

- verificarea concretizării propunerii de restituire în natură;
- clarificarea situaţiei juridice a terenului;
- reglementarea atribuirii numărului poştal;
- clarificarea situaţiei cadastrale.

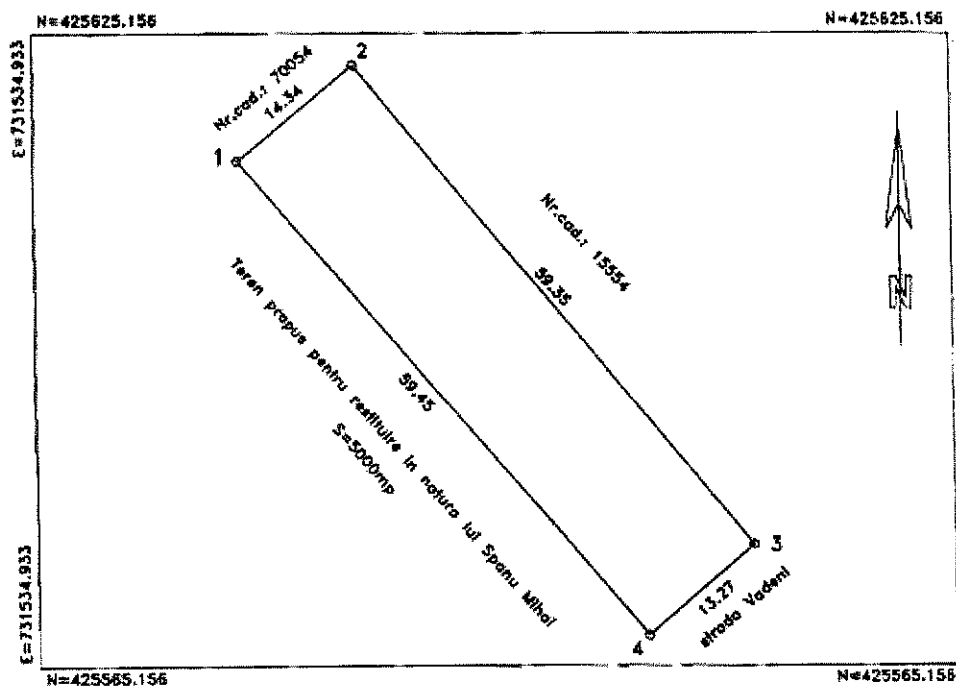
30 iunie 2011



Plan de amplasament si delimitare a terenului propus pentru concesiune

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
	820	Adresa: Mun Bratia, strada Vadani fara numar postal
Cartea Funciara nr.	UAT	BRILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentii
1		820		
TOTAL		820		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentii
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970

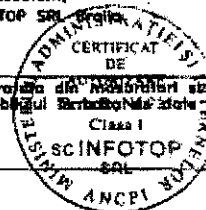
Poi	E(m)	N(m)
1	731554.17	425613.05
2	731565.25	425622.14
3	731603.18	425578.49
4	731592.97	425568.01
Suprafata totala masurata=820mp		

Executant,
SC INFOTOP SRL Braila

Data:30/06/2011

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date

Clasa I



Teren de vanzare in braila - intravilan, 512 mp | Vanzari terenuri BRAILA

Page 1 of 1

Cod oferta: vt70898 | Publicata pe 27-05-2011

Adauga la favo

**Teren de vanzare in
braila , zona chercea**

20.000 euro

Repere: intre focsani si baldovinesc

Tip teren:	intravilan	Front stradal:	16 ml
Suprafata:	512 mp	Lungime:	32 ml
Regim inaltime:	—	Latime:	16 ml

Utilitati:

Gaz metan:	✗
Apa curenta:	✓
Electricitate:	✓

Constructie pe teren: da

Recomandat pentru: constructii case

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detalii/vt70898.htm>

18.07.2011

Amplasare:

