

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 . 3 4 1

din 28.10.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **41,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Negoilului c/c str. Călugăreni, solicitantei **S.C. „OBRED COM” S.R.L. Brăila**, în vederea extinderii construcției existente.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 28845/19.07.2011, prin care S.C. OBRED COM S.R.L. cu sediul în Brăila, str. Edmond Nicolau nr. 19, reprezentată legal prin domnul Burtea Lucian în calitate de administrator, solicită concesionarea terenului în suprafață de 41,00 mp, situat în Brăila, str. Negoilului c/c str. Călugăreni;

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;

Ținând cont de Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 9716/13.09.2006;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.15 lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, 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, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 282/31.08.2011, anexa nr. 1.30, poziția 17 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 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 **41,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Negoiului c/c str. Călugăreni, solicitantei **S.C. „OBRED COM” S.R.L. Brăila**, în vederea extinderii construcției existente.

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: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,4461 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,

VARGA VAȘILE



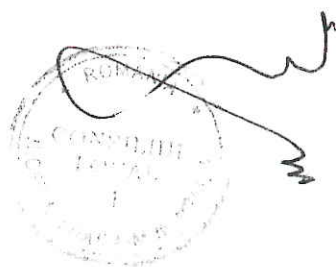
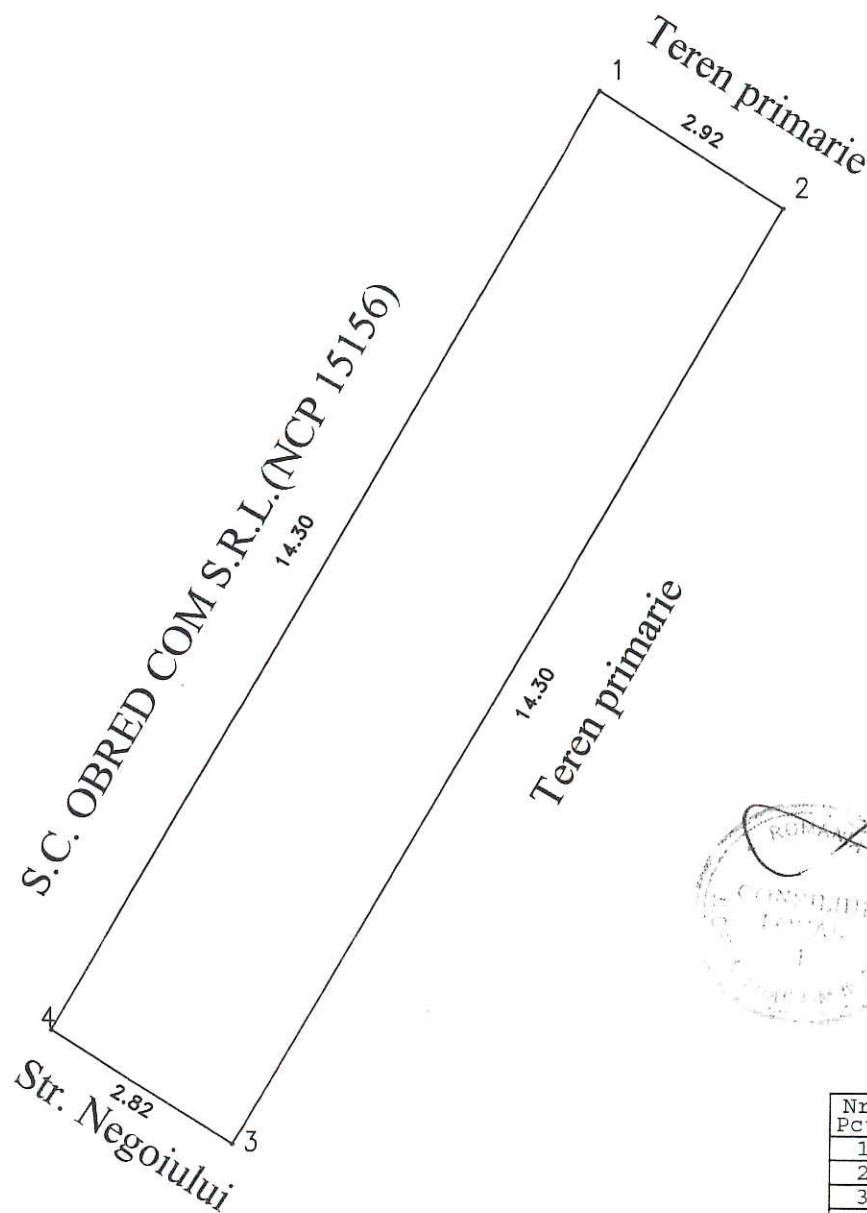
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1 : 100

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Str. Negoilui colt cu str. Calugareni
Nr. cadastral al corpului de proprietate



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	420874.497	730862.894
2	420872.969	730865.382
3	420860.579	730858.249
4	420862.054	730855.848

Sistem de proiecție Stereo 1970

Suprafața terenului S= 41 mp

Executant
S.C. MASTERS S.R.L.



Anexanr. 2 la HCL nr 341/28.10.11

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. Negoilui colț cu str. Călugăreni, jud. Brăila,
proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren și redevența -

DATA EVALUĂRII: 12.09.2011

solicitant: S.C. OBRED COM S.R.L. BRĂILA

Braila, septembrie 2011

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

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

Pagină 1 din 25

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Scopul și utilizarea evaluării

Drepturile de proprietate evaluate

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunului imobil

Descrierea amplasamentului

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Valoarea terenului

Estimarea redevenței

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Concluzii

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Documentele prezentate

Amplasare și fotografii

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.

Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a terenului din Brăila, str. Negoilui colț cu str. Călugăreni, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, str. Negoiului colț cu str. Călugăreni, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila și se încadrează în zona a 3-a mun. Brăila.

Imobilul se compune teren cu suprafața de 41 mp și construcție (proprietatea S.C. OBRED COM S.R.L. BRĂILA).

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune teren cu suprafața de 41 mp.

Pe amplasamentul se află o parte dintr-o construcție.

Amplasamentul are acces direct la stradă

Există acces la apă-canal, electricitate și gaz metan.

Dimensiune este 2.82 m x 14,30 m.

Vecinătățile sunt proprietăți comerciale și rezidențiale.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament este amplasată o parte din construcția proprietatea solicitantului S.C. OBRED COM S.R.L. BRĂILA.

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	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	41,00	480	650	516
Preț ofertat lei RON/mp		235	264	363
Preț ofertat lei EURO/mp		55	62	85
Dreptul de proprietate transmis	ocupat de construcții	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		-40%	-40%	-40%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-94	-106	-145
Preț corectat, lei		141	159	218
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		141	159	218
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-21	-24	-33
Preț corectat, lei		120	135	185
Condiții de piață		<4 luni	<4 luni	<4 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-15%	-15%	-15%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-18	-20	-28
Preț corectat, lei		102	115	157

Pentru aceasta este necesara 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 baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza 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 suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	2,00%
conditii economice	2,00%
management	0,00%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	1,50%
localizare	1,00%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,50%
TOTAL	3,50%
$k = 6,25\% + 3,5\% = 9,75\%$	

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 depreciere (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).

liber de orice sarcini sau servituti (inclusiv inchirieri/locatiuni), nu face obiectul unor drepturi de creanta, il garantez pe cumparator impotriva oricarei evictiuni totale sau parțiale, conform art. 1337 Cod Civil.

Incepand de astazi, data autentificării prezentului contract toate impozitele si taxele de orice natura datorate bugetului statului si/sau bugetelor autoritatilor locale vor fi in sarcina societatii cumparatoare.

Eu BURTEA LUCIAN-GEORGE in calitate de reprezentant al SC OBRED COM SRL, declar ca am cunoscut ca terenul intravilan pe care il cumpar nu este grevat de nici o sarcina, il scutesc pe notarul public de verificarea registrului de publicitate imobiliara a O.P.C.P.I. Braila - Biroul de Carte Funciara si nu solicit eliberarea unui certificat de sarcini/extras de carte funciara in conformitate cu art.716 din Codul de Procedura Civila.

5. DISPOZITII FINALE

Subsemnatul Eu BURTEA LUCIAN-GEORGE am cumparat pentru si in numele SC OBRED COM SRL, de la CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA prin reprezentant, dreptul de proprietate asupra terenului intravilan de categoria de folosinta curti cu suprafata de 162,00 mp real masurat situat in mun.Braila, str.NEGOIULUI colt cu str.CĂLUGĂRENI jud.Braila, cu pretul de 11.500 lei (unsprezecemii cincisutelei), pe care l-am achitat integral in baza chitantei mai sus mentionata si sunt de acord cu intreg continutul prezentului contract.

Noi partile contractante am luat cunostinta de prevederi le art. 6 coroborat cu art. 4 din ordonanta Guvernului nr. 12/1998, privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si de dispozitiile legii 241/2005 privind evaziunea fiscala.

Cheltuielile ocazionate pentru intocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, taxe de timbru, intabulare, onorariu, cad in sarcina cumparatorilor.

Redactat, editat si autentificat la BIROUL NOTARIAL - SOCIETATEA CIVILA "VARGA & ASOCIATII" in cinci exemplare din care un exemplar a fost depus la arhiva Notarului Public.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

CUMPARATOR

prin reprezentant
DRĂGAN ION

prin reprezentant
BURTEA LUCIAN-GEORGE

MEMORIU TEHNIC - JUSTIFICATIV
PENTRU DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DE TEREN
ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII
Str. Negoilului colț cu str. Calugăreni

1. SOLICITANT:

S.C. OBRED COM S.R.L. cu sediul în municipiul Brăila, str. Edmond Nicolau nr. 19

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Determinarea suprafeței corpului de proprietate din municipiul Brăila str. Negoilului colț cu str. Calugăreni. Suprafața terenului este de 41 mp (suprafață real măsurată).

3. CARACTERISTICILE CORPULUI DE PROPRIETATE

Corpul de proprietate ce face obiectul lucrării este format din teren în suprafață totală de 41 mp din categoria de folosință curți construcții.

Amplasarea, forma și dimensiunile corpului de proprietate sunt evidențiate în planul de delimitare anexat prezentului memoriu.

4. VECINATĂȚI - DESCRIEREA LIMITELOR

VECIN		NATURA HOTAR	LUNGIME HOTAR (m)
NORD	Teren primaric	nematerializat	2.92
EST	Teren primaric	nematerializat	14.30
SUD	Str. Negoilului	nematerializat	2.82
VEST	S.C. OBRED COM S.R.L. (NCP 15156)	nematerializat	14.30

5. OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

Lucrarea a fost întocmită în scopul determinării suprafeței de teren solicitată a fi concesionată.

NOTA TEHNICĂ referitoare la operațiunile topo-cadastrale efectuate

Coordonatele punctelor de contur ale imobilului au fost determinate în Sistemul de Referință Național Stereografic-1970.

Măsurătorile topografice s-au efectuat cu stația totală Leica TCR 705 utilizându-se metoda drumului cu redier.

Data: 29.07.2011

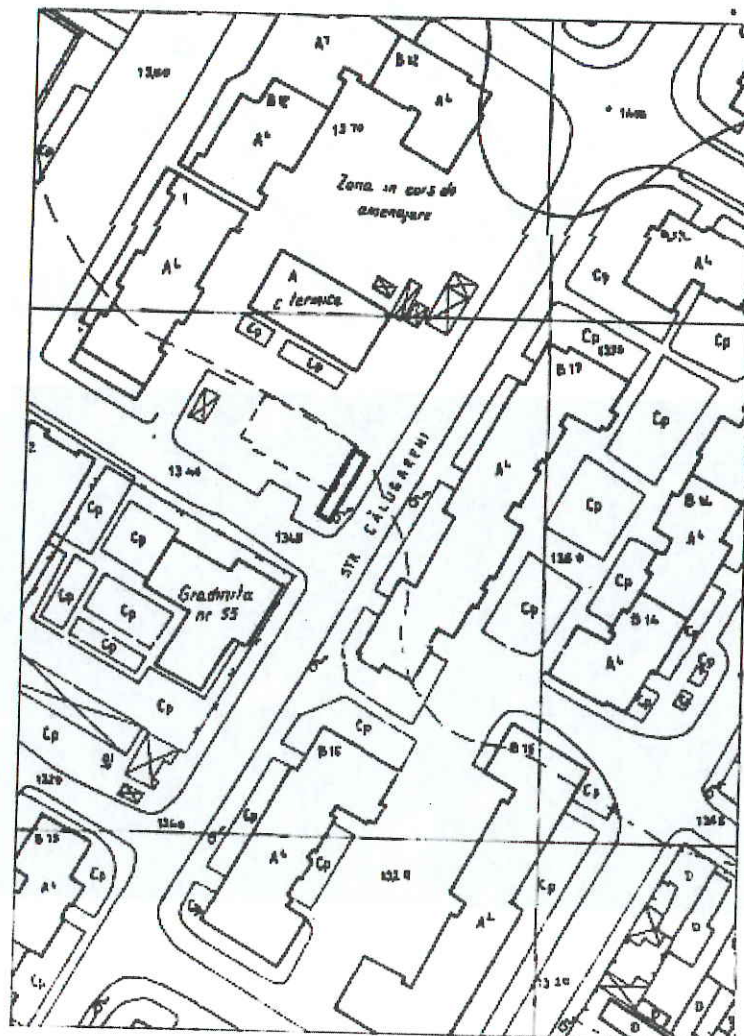


Confidențial: Date cu caracter personal, prelucrate în confidență, cu prevederile 2001/2004

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRAILA
Unitatea administrativ-teritorială: Braila
Adresa corpului de proprietate:
Str. Negoiului colt cu str. Caluzareni



Executant:
S.C. MASTER



Fotografii:

