

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. 379

din 30.11.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **387,45 mp**, reprezentând diferența dintre suprafața real măsurată, respectiv 5877 mp și suprafața rezultată din acte de 5489,55 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Oborului nr. 16, solicitantei **S.C. „METDA CONF” S.R.L. Brăila**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 24820/20.06.2011, prin care S.C. „METDA CONF” S.R.L. cu sediul în Brăila, str. Oborului nr. 16, reprezentată legal prin domnul Deniz Metin în calitate de administrator, solicită concesionarea terenului în suprafață de 387,45 mp;

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.11717/20.12.2002;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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. 136/20.04.2011, anexa nr. 1.26, poziția 10 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 Ă R Ă S T E :

Art.1: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **387,45 mp**, reprezentând diferența dintre suprafața real măsurată, respectiv 5877 mp și suprafața rezultată din acte de 5489,55 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Oborului nr. 16, solicitantei **S.C. „METDA CONF” S.R.L. Brăila**.

Art.2: Terenul prevăzut la art.1 face parte din bunul imobil ce se identifică în planul de amplasament și delimitare, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,157 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,
DRAGOMIR VIOREL MARIAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
FUDULAICHE MIRCEA

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. Oborului nr.16, jud. Brăila, proprietatea
Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren și redevența -

DATA EVALUĂRII: 04.07.2011

solicitant: S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila

Braila, iulie 2011

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

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 proprietății

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

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;

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. Oborului nr.16, jud. Brăila, 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.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, str. Oborului nr.16, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila și se încadrează în zona 3 a mun. Brăila

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune teren cu suprafața de 387,45 mp.

Pe amplasament se află construit gardul de delimitare a proprietății aparținând S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila.

Construcția are caracter definitiv și este finalizată.

Amplasamentul este adiacent și înconjoară proprietatea imobiliară ce aparține S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila.

Suprafața de teren a rezultat din diferența de suprafețe între real măsurat și suprafața terenului din acte.

Amplasamentul are formă neregulată fiind practic o fâșie de teren pe care este amplasată împrejmuirea imobilului ce aparține S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila.

Proprietatea imobiliară ce aparține S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila se compune din teren cu suprafața totală de 5877 mp și construcția C1.

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

Terenul nu poate fi folosit singur cu alte destinații, având restricții de urbanism datorate formei, dimensiunilor și amplasării.

Având în vedere că terenul înconjoară o proprietate privată există și restricții de drept de proprietate (servitute de trecere).

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament se află construit gardul de delimitare a proprietății aparținând S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila.

Construcție din prefabricate din beton.

Studiul pieței

Imobilul evaluat este de tip teren.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip rezidențial și comercial, zona este populată având un grad de construire cca 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.

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETAȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	476,10	320	280	240
Preț ofertat lei RON/mp		317	296	274
Preț ofertat lei EURO/mp		75	70	65
Dreptul de proprietate transmis	cu restricții	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		-60%	-60%	-60%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-190	-177	-165
Preț corectat, lei		127	118	110
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		127	118	110
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-19	-18	-16
Preț corectat, lei		108	100	93
Condiții de piață		<5 luni	<5 luni	<5 luni

Corecții pentru condițiile de piață, %		-20%	-20%	-20%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-22	-20	-19
Preț corectat, lei		86	80	75
Localizare	Ans. Obor	superioara	superioara	superioara
Corecție pentru localizare		-10%	-5%	-15%
Corecție pentru localizare, lei		-9	-4	-11
Preț corectat, lei		78	76	63
Dimensiuni, geometrie		superioare	superioare	superioare
Corecția pentru geometrie		-70%	-70%	-70%
Corecție pentru geometrie, lei		-60	-56	-52
Preț corectat, lei		17	20	11
Destinația	mixt	rezd	rezd	rezd
Corecția pentru destinație		-10%	-10%	-10%
Corecția pentru destinație, lei		-2	-2	-1
Preț corectat, lei		16	18	10
Corecția totală netă, lei		-301	-277	-264
Corecția totală netă (% preț oferat)		-95,10%	-93,88%	-96,33%
Corecția totală brută, lei		301	277	264
Corecția totală brută (% preț oferat)		95,10%	93,88%	96,33%
Valoare estimată de piață			lei RON/mp	18,09 lei
			EURO/mp	4,28 €
Valoare total suprafața	387,45 mp		lei RON	7.007 lei
EURO	CURS	4,2217		1.660 €

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 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
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
iul.10	6,25
iun.10	6,50
mai.10	6,50
MEDIA	6,29

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

Risc exterior	2,00%
factori de mediu (inundații, seceta)	1,00%
modificări posibile ale prețurilor la produse	1,00%
Risc interior	1,00%
calitatea produselor	1,00%
TOTAL	3,00%
$k = 6,29\% + 3\% = 9,29\%$	

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

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

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:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}} = \frac{18,09 \text{ lei / mp}}{9,60} = 1,88 \text{ lei / mp / an}$$

Valoarea redevenței anuale pentru terenul analizat este 1,88 lei/mp/an.

Calificarea evaluatorului.

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 asistență profesională pentru elaborarea raportului.

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, str. Oborului nr.16, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila, este de **7.007 lei** (fără TVA).

Suprafața este de 387,45 mp.

Solicitant: S.C. METDA CONF S.R.L. Brăila

Valoarea de piață este de 18,09 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 1,88 lei/mp (total 730,13 lei/an).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 0,157 lei/mp (total 60,84 lei/lună).

Data: 04.07.2011

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

