

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 135

din 23.05.2012

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării, a terenului în suprafață de **668,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Independenței nr.57, în vederea edificării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.37251/27.09.2011 a domnului Șerban Ionel, reprezentant al SC RONILET TRANS – SRL Brăila, prin care solicită concesionarea terenului în suprafață de 668,00 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;

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, art. 13 alin. (1) din 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. 336/28.10.2011, anexa nr. 1.32, poziția 6, precum și H.C.L.M. Brăila 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: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării, a terenului în suprafață de **668,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Independenței nr.57, în vederea edificării unui obiectiv economic.

Art.2: Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de situație, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1). Prețul de pornire la licitație asupra terenului se stabilește în cuantum de **0,43 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, ce constituie **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,

NEGOIȚĂ DANIEL

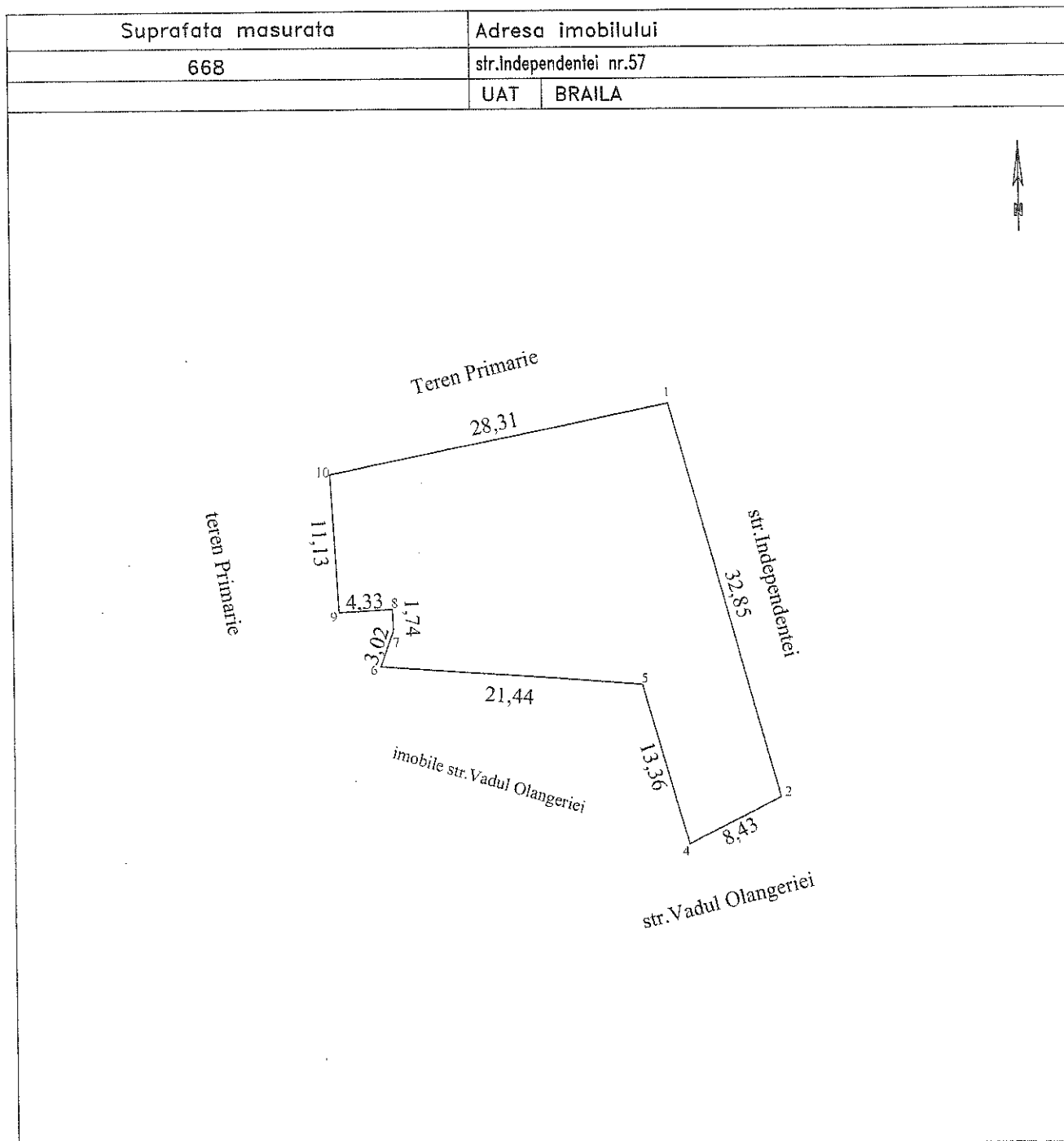


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
FUDULAICHE MIRCEA**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA NR. 1
LA HOTARARE NR. 435/23-05-2012

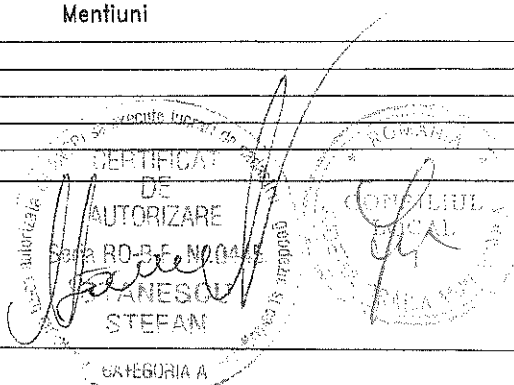


A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiuni
1	Cc	668		delimitat la N- nematerializat E - nematerializat S-si V- nematerializat
	Total	668		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Supraf constr. la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Anul edificarii constr.	Mentiuni
Total				
Suprafata totala masurata = 668 mp				Executant



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. Independenței nr. 57, jud. Brăila, proprietatea
Primăriei Municipiului Brăila**

- teren liber și redevența – 668 mp

DATA EVALUĂRII: 10.01.2012

solicitant: S.C. RONILET TRANS S.R.L. BRĂILA

destinatar: Primăria Municipiului Brăila

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

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. Independenței nr. 57, jud. Brăila, proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, în

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Terenul se află în Brăila, str. Independenței nr. 57, jud. Brăila, proprietatea Primăriei Municipiului Brăila.

Amplasarea este central-mediană, zona 1.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 668 mp.

Pe amplasament nu există construcții.

Amplasamentul are acces la drum de pământ.

Deschiderea la str. Independenței este de 32 m.

Necesită ceva lucrări de amenajare.

Există acces la electricitate, gaz metan, și apă, nu are acces la canalizare.

Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și industriale.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament nu există construcții

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
Suprafața (mp)	668,00	350	350	500
Preț ofertat lei RON/mp		653,8	684,9	479,5
Preț ofertat lei EURO/mp		150,0	157,1	110,0
Dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		654	685	479
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0,0	0,0	0,0
Preț corectat, lei		653,8	684,9	479,5
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-98	-103	-72
Preț corectat, lei		555,7	582,2	407,5
Condiții de piață		<2 luni	<2 luni	<2 luni

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 recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ 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
octombrie-11	6,25
septembrie-11	6,25
august-11	6,25
iulie-11	6,25
iunie-11	6,25
mai-11	6,25
aprilie-11	6,25
martie-11	6,25
februarie-11	6,25
ianuarie-11	6,25
decembrie-10	6,25
noiembrie-10	6,25
octombrie-10	6,25
MEDIA	6,25

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

- analizele si 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 si cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională si 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. Independenței nr. 57, jud. Brăila, proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, este de **39.290 lei** (fără TVA).
Suprafața este de 668 mp.

Solicitant: S.C. RONILET TRANS S.R.L. BRĂILA

Destinatar: Primăria Municipiului Brăila

Valoarea de piață este de 58,8 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 3.417 lei (5,12 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 285 lei (0,43 lei/mp).

Data: 10.01.2012

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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).

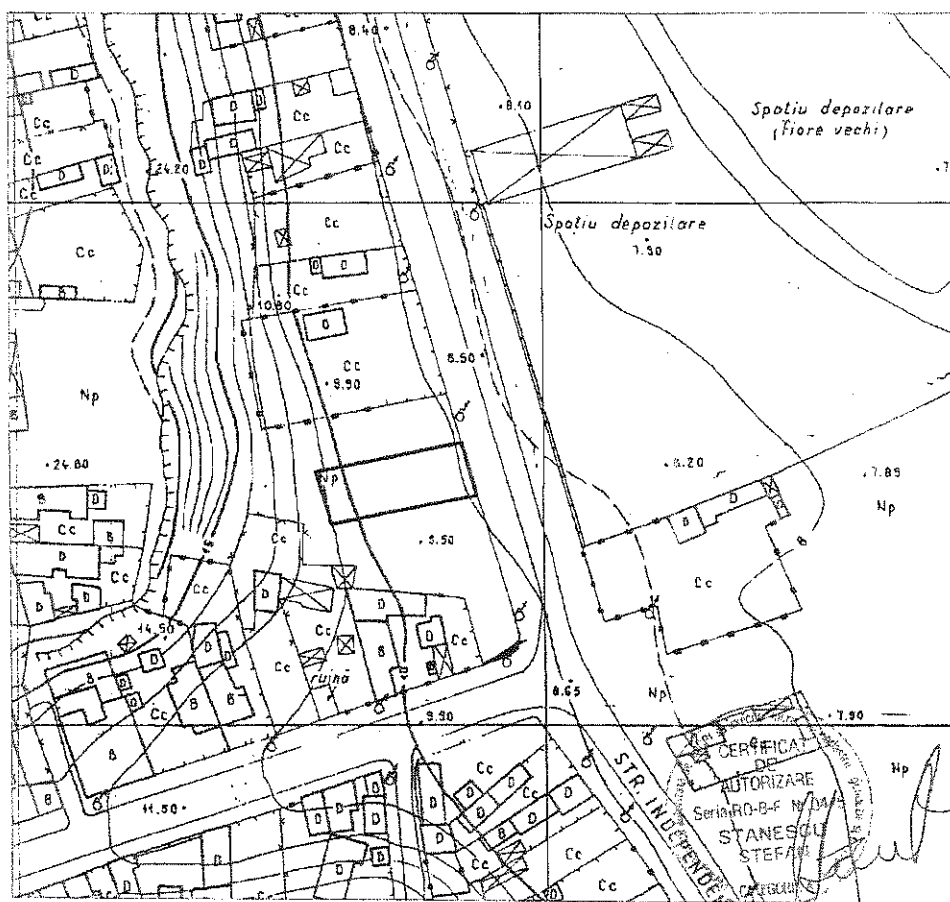
În ce privește operațiunile de leasing, durata de viață utilă este definită ca fiind: Perioada estimată care rămâne, de la începutul duratei contractului de leasing, fără a fi limitată la acesta, pe parcursul căreia se așteaptă ca beneficiile economice încorporate în activ să fie consumate de către entitate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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:1000

Suprafata masurata	Adresa imobilului
670	str.Independentei nr.57
	UAT BRAILA



Teren ultracentral s=350mp (2075922)

Publicat 17 Octombrie ora 07:40 de persoana juridica Cristimob, 0742533528

Pret: 55.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 350 mp Zona: Calea Calarasilor
Localitate: Braila Tip teren: intravilan

Vand Teren intravilan ULTRACENTRAL, situat in Bariera Calarasilor, acces din Calea Calarasi, S=350mp/ D=10ml, toate utilitatile(apa/ curent/ gaze/ canalizare), ideal pt constructie casa si/ sau spatiu comercial. Pret: 55. 000Euro/ NEG!

[illegible]