

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 346

din 18.12.2012

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de **81,00 mp**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. 1 Decembrie 1918 nr. 116 bis, pentru reîntregirea proprietăților adiacente.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 25380/29.06.2012, prin care S.C. „ELLA COM” S.R.L. Brăila solicită scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de 81,00 mp, situat în Brăila, str. 1 Decembrie 1918 nr. 116 bis;

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. 14 și art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 212/2009, anexa 1.36 poziția 6 din H.C.L.M. nr. 48/29.02.2012, completare a H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009;

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: (1) Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea concesionării, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **81,00 mp**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. 1 Decembrie 1918 nr. 116 bis, pentru reîntregirea proprietăților adiacente.

(2) La licitație pot participa doar proprietarii terenurilor limitrofe.

Art.2: Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament al bunului imobil, **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Prețul de pornire la licitație se stabilește în cuantum de 0,50 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței va fi actualizat 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,

CHIRIAC FRANCISK IULIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

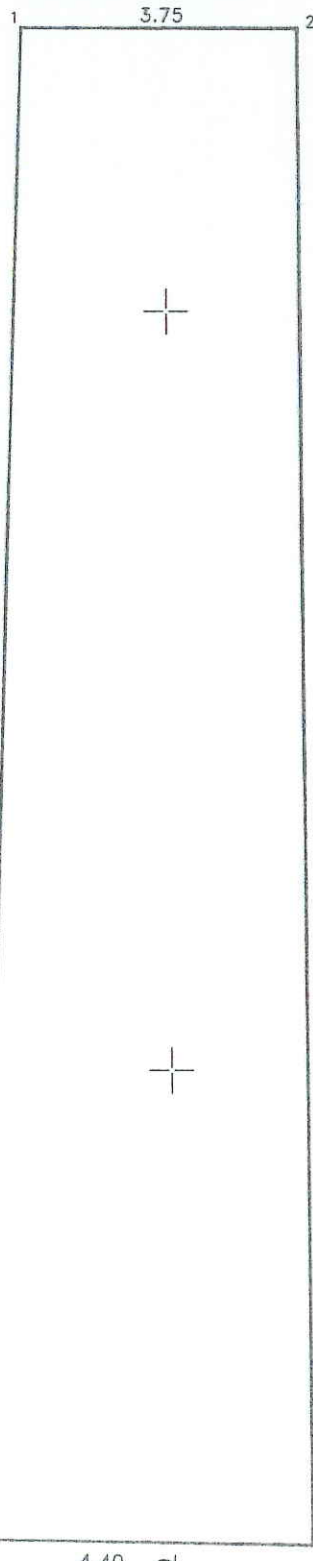
5487

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
80401	81 mp	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 116 bis	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Braila
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



NCP: 15239



NCP: 7042

NCP: 77306

423420

423420

423410

423410



NCP: 77306

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiuni
1	TDI	Cc	81 mp		imprejmuit cu constructii la N si V constructii si nematerializat la E nematerializat la S
Total			81 mp		

Accesul la teren se face pe suprafata imobilului cu numar cadastral 77306

B. Date referitoare la constructii

Nr. Parcela	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiuni
Total				

Inventar de coordonate (Stereo 1970)

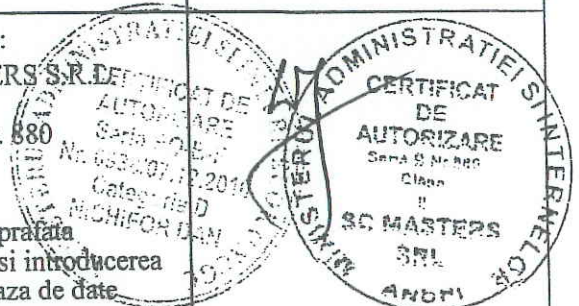
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	423423.750	732488.088
2	423423.755	732491.838
3	423403.822	732491.869
4	423403.895	732487.470
5	423406.162	732487.541
6	423407.362	732487.578

Intocmit:

S.C. MASTERS S.R.L.

Seria B, Nr. 880

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



Suprafata din masuratori S = 81 mp
Suprafata din acte S = 81 mp

Ștampila de CADASTRU
Ștampila de PUBLICITATE IMOBILIARA
Ing. SIRGHIE LILIANA
CONSILIER

Data

Anexa nr 2
la HCLM nr. 346 / 18.12. 2012

PAGINA DE PREZENTARE

OBIECT : TEREN

AMPLASAMENT : BRAILA, STR. 1 DECEMBRIE 1918
NR. 116BIS, JUD. BRAILA

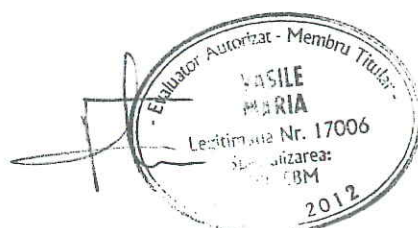
FAZA : EVALUARE IMOBIL

PROIECT NR : 107.0.

DATA : IULIE 2012

BENEFICIAR : S.C. ELLA COM S.R.L. BRAILA

EVALUATOR : ING. MARIA VASILE
Legitimatie nr. 17006



RAPORT DE EVALUARE

- **OBIECT:** Teren
- **ADRESA:** Braila, str. 1 Decembrie 1918, nr. 116bis, jud. Braila
- **BENEFICIAR:** S.C. ELLA COM S.R.L.
Braila
- Iulie 2012
- **EVALUATOR:** Ing. VASILE MARIA
Legitimatie nr. 17006

EVALUATOR
Ing. Vasile Maria

RAPORT DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de ing. Vasile Maria, evaluator autorizat UNEAR cu legitimatia nr. 17006.

Raportul s-a întocmit la solicitarea S.C. ELLA COM S.R.L. Braila, prin reprezentantul sau legal, administrator Amarfoaiei Constantin, în vederea stabilirii valorii actualizate a activului – teren în Mun. Braila - în scopul concesiunii pentru reintregirea proprietății.

1. PREZENTAREA ACTIVULUI DE EVALUAT:

Prezentul raport are drept obiectiv evaluarea imobilului – teren – situat în mun. Braila, str. 1 Decembrie 1918, nr. 116bis, jud. Braila, proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA – DOMENIUL PRIVAT, conform HCLM 48/2012- pozitia 6 din anexa, adeverinta nr. 2750/13.03.2012, înscris în CF 80401 a loc. Braila cu nr. cadastral provizoriu 80401 conform încheiere și extras CF nr. 20134/17.05.2012.

La întocmirea raportului de evaluare s-au luat în considerare constatările din teren, respectiv declarațiile și documentația tehnică pusă la dispoziție de solicitant.

La adresa amintită s-a identificat terenul conform documentației tehnice pentru intabulare cu planuri și schite.

Imobilul este detinut în proprietate conform documentelor menționate.

Imobilul constituit din teren intravilan este marginit de construcții la N și V iar la E și S nu este delimitat de împrejurimi. Racordurile la utilități sunt la limita proprietății. Accesul la teren se face cu servitute de trecere, pe suprafața imobilului cu nr. Cadastral 77306 care are destinație rezidențială și este proprietatea S.C. ELLA COM S.R.L. Braila. Amplasarea imobilului este în zona centrului istoric al municipiului.

Terenul are suprafața totală de 81 mp și deschiderea de 4,40 m.

2. EVALUAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Valoarea de piață a imobilului-activ determinată prin metoda comparației de piață este constituită din valoarea obținută prin studierea a



trei oferte de proprietati comparabile la care s-a aplicat un coeficient de negociere de 10% (anexa 6-M).

Toate informatiile au fost obtinute de pe piata imobiliara (agentii imobiliare, internet).

Valoare de piata: **24.863 RON (5.500 EUR)**

VALOARE ACTIV: **24.863 RON** (metoda comparatiilor directe)
(echivalent) **5.500 EUR***

**Cursul valutar la data evaluarii: 4,5206 RON/EUR (11.07.2012)*

3 ANALIZA VALORICA - opinia evaluatorului

Avand in vedere ca metoda cea mai adecvata pentru evaluarea acestui bun imobil este metoda comparatiilor directe, evaluatorul considera ca valoare a imobilului valoarea obtinuta la punctul 2, respectiv

VALOARE ACTIV: **24.863 RON** (metoda comparatiilor directe)
(echivalent) **5.500 EUR***

4. DETERMINAREA REDEVENTEI

Tinand cont de caracteristicile terenului, de scopul concesiunii – aceea de reintregire a unei proprietati rezidentiale adiacente – se propune o perioada de recuperare maxima a valorii terenului de 49 ani.

$24.863 \text{ RON} / (49 \text{ ani} \times 12 \text{ luni}) = 42 \text{ RON/ luna (504 RON/an)}$
 $42 \text{ RON} / 81 \text{ mp} = 0,5 \text{ RON/mp/luna}$
 $504 \text{ RON} / 81 \text{ mp} = 6 \text{ RON/mp/an}$

VALOARE REDEVENTA : **504 RON/an**
(echivalent) **111 EUR/an**

5. BAZELE EVALUARII

VALOREA DE PIATĂ

Valoarea de piață reprezintă 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.



Cea mai buna utilizare este definita astfel :

« Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. »

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

cea mai buna utilizare a terenului liber

cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- **permisibila legal** – aici se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clause din contractul de inchiriere;
- sa fie **posibila fizic** – implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice;
- de asemenea trebuie sa fie **fezabila financiar** – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit unde este cazul) obtinandu-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila.
- De asemenea utilizarea trebuie sa fie **maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare.

In situatia in care clădirile existente vor rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea, prin aceste constructii. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața spațiilor similare, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

În analiza celei mai bune utilizări, care a avut în vedere situația actuală de teren pentru constructii, au rezultat următoarele:

Suprafata de teren este de dimensiuni mici si accesul se face indirect, prin alt lot.

In cazul de fata, analiza CMBU este in mare masura simplificata, intrucat imobilul – teren – in cauza se preteaza cel mai bine la reintregirea proprietatii.



În concluzie, fata de tendinta zonei, precum si conditiile actuale economice este deplin recomandata, cel putin pe termen mediu, utilizarea in continuare a proprietatii, conform destinatiei actuale.

Raportul de evaluare s-a întocmit cu respectarea urmatoarelor acte normative:

- Decretele nr. 216/1981; 256/1984; 61/1990; 93/1998;
- Legile nr. 61/1968; 6/1993; 15/1994; 10/1995; 64/1995; 44/1998; 99/1999; 85/1992; 79/1997; 18/1991; 114/1996; 27/1994; 7/1996; 137/1995; 50/1991; 33/1994
- H.G. 834/91; 945/90; 26/92; 177/179/206; 964/1998; 376/1994; 273/1994; 925/1995; 20/1996; 1553/18.12.03
- Cataloagele de reevaluare mijloace fixe ale Comisiei Centrale de Inventariere a mijloacelor fixe;
- Buletinele statistice ale Comisiei Nationale de Statistica si Buletinele Tehnice ale Corpului Expertilor Tehnici din România;
- Ordinele 4/D/1991, 10N/1991; 2/2000; 125/1996;
- Metodologia de evaluare a bunurilor imobile si mobile practicata de UNEAR.

6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la el sa nu fie inclus in nici un document destinat publicitatii si nici sa nu fie publicat in nici un fel fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

7. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul S.C. ELLA COM S.R.L. Braila.

Raportul este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate pentru nici o persoana, nicideata si in nici o circumstanta.

8. DECLARATIE PRIVIND CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de ing. Vasile Maria in calitate de consultant al clientului, avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre S.C. ELLA COM S.R.L. Braila si urmeaza a fi folosit pentru stabilirea valorii actualizate a activului in vederea impozitarii.

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie si dupa cunostinta evaluatorului, toate acestea sunt corecte.

- Activul a fost vazut si inspectat de catre evaluator.



Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe ale activului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta pe client în aprecieri corecte cantitative și calitative privind activul.

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcțiile și/ sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea activului, acesta neavând competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a activului.

Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care sunt acoperite sau inaccesibile și, în consecință, aceste părți au fost considerate în stare tehnică foarte bună.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare de la surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane.

- Evaluatorul a presupus ca activul evaluat se conformează sistematizării zonei, deține toate avizele, autorizațiile și certificatele necesare utilizării sale și ca acestea vor putea fi realizate în viitor, dacă va fi necesar.

- Previziunile sau estimările privind exploatarea activului sunt bazate pe informațiile primite de la "operator" în condițiile curente ale pieței, într-o economie specifică perioadei de tranziție.

Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile economice ce pot apărea ulterior evaluării.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în S.C. ELLA COM S.R.L. Braila.

- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are un număr de 5 pagini dactilografiate și anexe.

Raportul a fost multiplicat în trei exemplare din care două la beneficiar și unul la evaluator.

9. ANEXE:

- Anexa F3 (fisa de calcul)
- Acte de proprietate
- Fotografii

Prevedin h de sedin



INTOCMIT:

Ing. Vasile Maria

11.07.2012

