

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. III

din 29.03.2013

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **152,55 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mare nr. 40 lot 2, solicitantei **S.C. BOBIN MIXT COM S.R.L. Brăila**, teren aferent construcției C1/2 – hală industrială, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 45370/03.12.2012, prin care domnul Socol Ionel reprezentant al S.C. BOBIN MIXT COM S.R.L. Brăila solicită concesionarea terenului în suprafață de 152,55 mp, situat în Brăila, str. Mare nr. 40 lot 2;

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, 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. 336/28.10.2012, anexa nr. 1.32, poziția 21 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 **152,55 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mare nr.40 lot 2, solicitantei **S.C. BOBIN MIXT COM S.R.L. Brăila**, teren aferent construcției C1/2 – hală industrială, proprietatea acesteia.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform *anexei nr.1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Redevența se stabilește în cuantum de *0,5 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 Beneficiarul concesiunii are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013 referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Art.5 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,

CISMAȘ GIGEL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

RELEVU IMOBIL

SCARA 1: 250

Județul : Brăila.

Teritoriul administrativ : Brăila.

Cod SIRUTA : 42682

Adresa : Str. Marc nr. 40

Nr. cadastral :

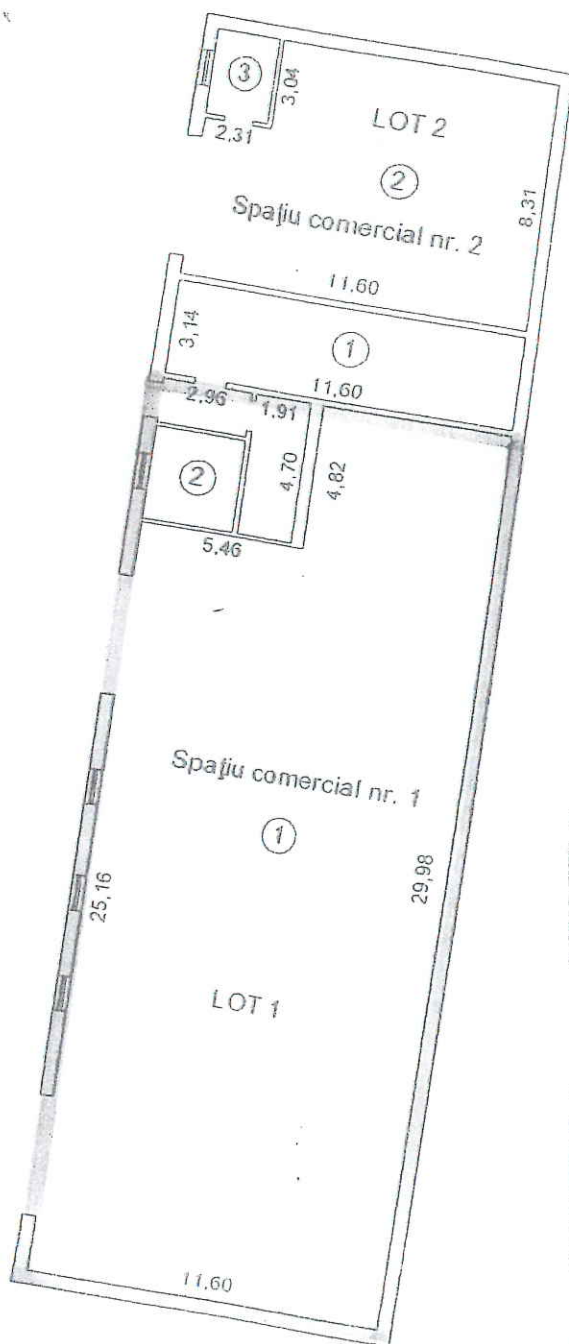
ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE BRĂILA

Nr. înreg. 3481 data 10.05.2002

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT.

Inspector: Nybe

NORD



Tabel suprafețe spațiu comercial nr. 1

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp) *
1	Hală	S= 321.32
2	Birou	S= 23.70
Total suprafață utilă		S= 345.02

Tabel suprafețe spațiu comercial nr. 2

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Hală	S= 36.42
2	Hală	S= 89.37
3	Birou	S= 6.24
Total suprafață utilă		S= 132.03

Data:
23. 04. 2002



[Signature]

Întocmit
V. Săndulescu

RAPORT DE EVALUARE

TEREN: Braila, str. Mare nr 40
al
SC BOBIN MIXT COM SRL BRAILA

EVALUATOR AUTORIZAT


TUDOSE GINA



BRAILA 2012

VALOAREA PROPUSA PENTRU TEREN
ESTE DE 20679 lei,
Respectiv 4576 euro
la cursul de 4.5191 lei/ euro

SITUAT IN BRAILA, STR. MARE NR. 40

PENTRU SC BOBIN MIXT COM SRL



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Gina Tudose".

CUPRINSUL

1. INTRODUCERE
 - 1.1 Pagina de titlu
 - 1.2 Cuprinsul
2. PREMISELE EVALUARII
 - 2.1 Prezentarea evaluatorului
 - 2.2 Ipoteze si conditii limitative
 - 2.3 Scopul si utilizarea evaluarii
 - 2.4 Definirea valori si data estimarii valorii
 - 2.5 Drepturile de proprietate evaluate
3. PREZENTAREA DATELOR
 - 3.1 Identificarea proprietatii
 - 3.2 Studiul pietii
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII
 - 4.1 Cea mai buna utilizare a proprietatii
 - 4.2 Valoarea proprietatii prin metoda comparatiilor
 - 4.3 Valoarea proprietatii prin capitalizarea veniturilor prin chirie
 - 4.4 Reconcilierea valorilor
5. ANEXE
 - 5.1 Evaluare prin capitalizarea veniturilor
 - 5.2 Acte de proprietate
 - 5.3 Fotografii

2. PREMISELE EVALUARII

2.1 Prezentarea evaluatorului

Iudose Gina, evaluator autorizat de întreprindere, membru titular al ANEVAR Romania cu legitimația nr. 16835

2.2 Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și condiții limitative care apar în cursul raportului:

- Prezentul raport de evaluare estimează o **valoare de piață**
- 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;
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul graphic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că nu există aspecte ascunde sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii care 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 care ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările legale 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;
- Evaluatorul nu are cunoștințe 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 care ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză

- tehnica necesara pentru descoperirea lor:
- Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:
 - Detinerea acestui raport sau o copie a acestuia nu da dreptul de a-l face public;
 - Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
 - Continutul acestui raport, atat in totalitate sau in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice , stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
 - Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.3 Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport este de a evalua valoarea de piata a constructiei apartinand SC BOBIN MIXT COM SRL, in vederea inscrierii valorii in actele contabile.

Raportul de evaluare se face conform STANDARDELOR INTERNATIONALE DE EVALUARE (IVS) – EDITIA A OPTA , 2007:

- IVS 1 Valoarea de piata – baze de evaluare
- IVS 2 Baze de evaluare diferite de valoarea de piata
- IVS 3 - Raportarea evaluarii
- IVS 4 - Evaluarea pentru raportarea financiara
- GN 1 Evaluarea proprietatii imobiliare

2.4 Definitia valorii si data evaluarii

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un comparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu prēt determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.

Definitie conform IVS 1.
Data evaluarii: 03.12.2012.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este privat si apartine integral SC BOBIN MIXT COM SRL conform datelor de identificare puse la dispozitie de client. In raport sunt atasate in copie actele de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii

Proprietatea evaluata a fost inspectata in prezenta unui reprezentant al societatii. Terenul este situat in Braila, str. Mare nr 40 lot 2. Imobilul construit pe teren este inregistrat in cartea funciara nr 79288 a localitatii Braila avand numar cadastral 6811, potrivit actelor de proprietate, respectiv tranzactia nr. 8231/27.09.2011 si factura fiscala nr 1282641/2002. Imobilul este constituit din doua magazine in suprafata totala de 152.55 mp.

3.2 Analiza pietei

Proprietatea evaluata este intr-o zona in care a existat crestere a cererii pentru proprietati de tip residential, comercial si administrativ.

Pentru spatii administrative noi in zona

- chirii brute 2-9 euro/mp/luna
- preț vanzare 450-550 euro/mp/util
- rata de capitalizare 10-22%

Pentru proprietati comerciale noi in zona

- chirie bruta 3-10 euro/mp/luna
- preț de vanzare 400-450 euro/mp util
- rata de capitalizare 10-22%

Conditiiile pietei raportate la preturile de tranzactionare, in EUR, au scazut cu 20% in ultimile 6 luni.

Cheltuielile de exploatare pentru proprietati similare: 15% VBE

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate construita

Avand in vedere localizarea proprietatii evaluate cea mai buna utilizare

pentru constructie este cea de prestari servicii. folosita ca pana acum.

4.2 Valoarea proprietatii prin metoda comparatiilor directe

In metoda comparatiilor directe, proprietatea imobiliara evaluata este comparata cu proprietatile similare ce au fost vandute recent sau a caror cifre de oferta sunt cunoscute. Datele proprietatilor comparabile sunt preluate intr-un proces de comparare pentru a demonstra pretul probabil la care proprietatea evaluata ar fi vanduta, daca este oferita pe piata.

Am ales proprietatile imobiliare asemanatoare a caror oferta este recenta.

Grila comparatiei imobilului este prezentata in anexa.

4.3 Valoarea proprietatii prin capitalizarea veniturilor din inchiriere

Estimarea valorii de piata a terenului prin metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere s-a facut pentru intreaga proprietate in ipoteza ca se ofera la inchiriere.

Valoarea redeventei lunare a terenului este cuprinsa intre 0.3 – 0.5 lei /mp luna, respectiv 45.76 – 76.27 lei/luna.

4.3 Reconciliere valorilor

Abordarea evaluarii prin cele doua metode , in urma analizei cantitatii informatiilor, aplicabilitatii in practica a metodelor folosite, in opinia mea rezultatele obtinute estimeaza cel mai bine valoarea de piata a constructiei.

Teren str. Mare nr 40

20823 RON

Evaluator Autorizat

Tudose Gina

