

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 196

din 31.05.2013

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de **651,00 mp**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Magaziilor nr.32, lot 1, pentru realizarea unui obiectiv economic.

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. 2572/28.01.2013, prin care domnul Popa Ionel, administrator al S.C. APOGEUS GROUP S.R.L. Brăila solicită scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a terenului în suprafață de 651,00 mp, situat în Brăila, str. Magaziilor nr.32, lot 1;

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 alin. (2) 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. Brăila nr.433/20.12.2010, anexa 1.22 poziția 9, H.C.L.M. Brăila nr.315/29.09.2009, anexa nr.3.6, poziția 2, completare a H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009;

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 Se aprobă scoaterea la licitație publică în vederea concesionării, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **651,00 mp**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Magaziilor nr.32, lot 1, pentru realizarea unui obiectiv economic.

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

Art.3 (1) Prețul de pornire la licitație se stabilește în cuantum de **0,30 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

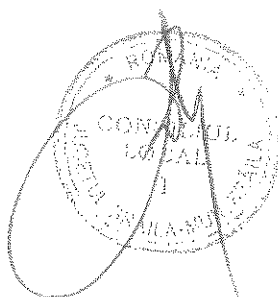
(2) Cuantumul redevenței va fi actualizat anual, în funcție de rata inflației.

Art.4 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,

COSTIN IULIAN SORIN



**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Drăgan Ion.

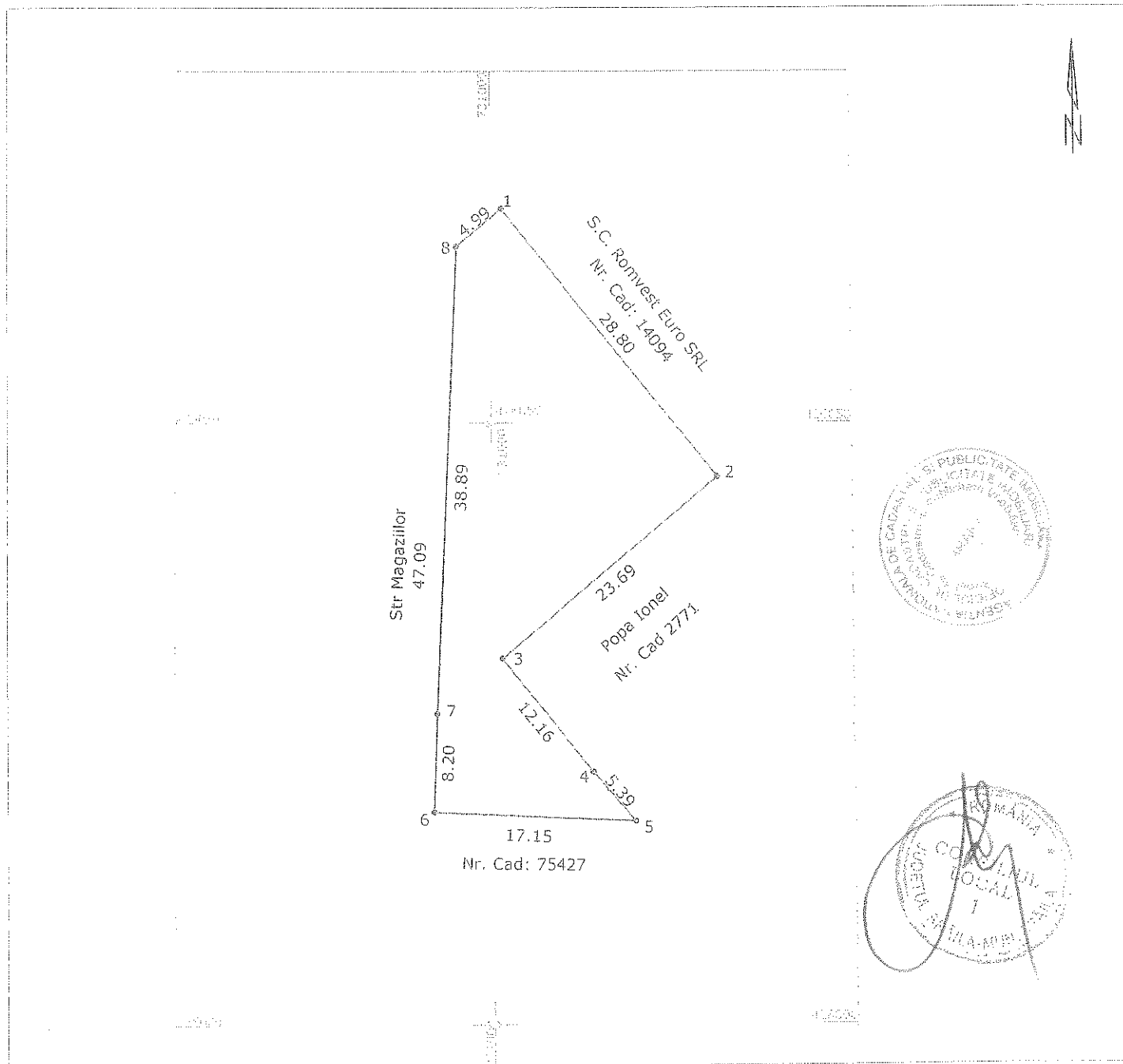
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

ANEXA NR. 1

LA HCM NR 196 31.05.2013

Nr. cadastral:	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului	O.C.P.I. BRAILA
82407	651	Str. Magaziilor Nr. 32	Nr. R.G.I. 11137
Cartea Funciara nr.		UAT	Braila
			26 FEB 2013



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	CC	651		Imprejmuire: pct: 1,2 gard, 2,3,4 constructie, 4,5 gard, 5,6,7,8,1 nematerializat.
TOTAL:		651		
INVENTAR DE COORDONATE				
sistem de proiectie: STEREO 1970				
PCT	Y	X		
8	730997.12	426064.74		
1	731001.00	426067.88		
2	731019.14	426045.51		
3	731000.88	426030.42		
4	731008.55	426020.99		
5	731012.06	426016.90		
6	730994.93	426017.70		
7	730995.25	426025.89		
Suprafata masurata:		651 mp		
Suprafata din acte:		651 mp		
			Autoriz seria B-Nr: 0486 Executant, Ing. Perlea Stefan DE AUTORIZARE SUB COORDONATE PERLEA STEFAN CATEGORIA D	
			Consilier, OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA ING. SISU BOGDAN SUBINGINIER Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date	
			Data: Febr. 2013	

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

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, str. Magaziilor nr. 32, jud. Brăila, proprietatea
Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren liber și redevența – 651 mp

DATA EVALUĂRII: 14.03.2013

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

destinatar: UAT Municipiul Brăila

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței pentru următorul bun imobil:

TEREN DIN BRĂILA, STR. MAGAZIILOR NR. 32, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

Solicitantul lucrării: **S.C. APOGEUS COM S.R.L. BRĂILA**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 14.03.2013

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,3975 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

27.800 lei echivalent a 6.320 euro

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 2.346 lei (3,60 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 195 lei (0,30 lei/mp).

Data: 14.03.2013

Expert Evaluator

Membru Titular U.N.E.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- o documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- o Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a IX-a – 2011, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 ianuarie 2012, respectiv:
 - Standarde Internaționale de Evaluare (IVS):
 - IVS – Cadrul general
 - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
 - IVS 102 – Implementare
 - IVS 103 – Raportarea evaluării
 - IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară. Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;
- „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **UAT Municipiul Brăila**.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, str. Magaziilor nr. 32, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila.**

Zona este periferică – Zona Industrială de Nord.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 651 mp.

Pe amplasament nu există construcții.

Amplasamentul are acces la drum asfaltat.

Terenul este împrejmuit.

Utilități în zonă: instalație electrică, gaze și apă-canal.

Vecinătățile sunt proprietăți industriale.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament nu există construcțiile:

Amplasamentul este ocupat de materiale rezultate din demolări și spărturi de pământ vegetal și galben. Necesită lucrări de curățare, nivelare și eliberare amplasament.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate,

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip **industrial**, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **10 – 45 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații redevență anuală: **0,2 – 0,7 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului..

buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

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.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 1**.

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.

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. 50/03.01.2012 Allianz Ţiriac 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 Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, 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;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru raportare financiară D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;