

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 292

din 30.08.2013

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a două terenuri în suprafață de **478,00 mp**, fiecare, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila, situate în Brăila, str. Malul Dunării nr. 19, lot 1, NCP 78779 și lot 2, NCP 78780, în vederea realizării unor obiective economice.

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. 32705/14.08.2013, prin care S.C. GOSARHIP S.R.L. Brăila solicită scoaterea la licitație publică în vederea concesionării a două terenuri situate în Brăila, Str. Malul Dunării nr. 19, lot 1 și 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 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. 113/29.04.2010, anexa 1.14 poziția 1, completare la 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 două terenuri în suprafață de **478,00 mp**, fiecare, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila, situate în Brăila, str. Malul Dunării nr. 19, lot 1, NCP 78779 și lot 2, NCP 78780, în vederea realizării unor obiective economice.

Art.2 Terenurile prevăzute la art. 1 se identifică în planurile de amplasament al bunului imobil conform **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Prețul de pornire la licitație se stabilește în cuantum de **0,21 lei/mp/lună**, conform rapoartelor de evaluare, **anexele nr. 3 și 4**, părți integrante din prezenta hotărâre.

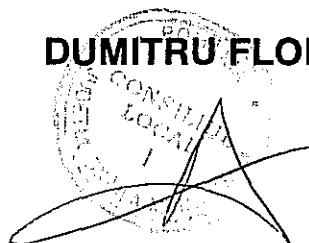
(2) Cuantumul redevenței va fi actualizat anual, în funcție de rata inflației.

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,

DUMITRU FLORIN



**CONTRASEMNEAZĂ,
p. SECRETAR,**

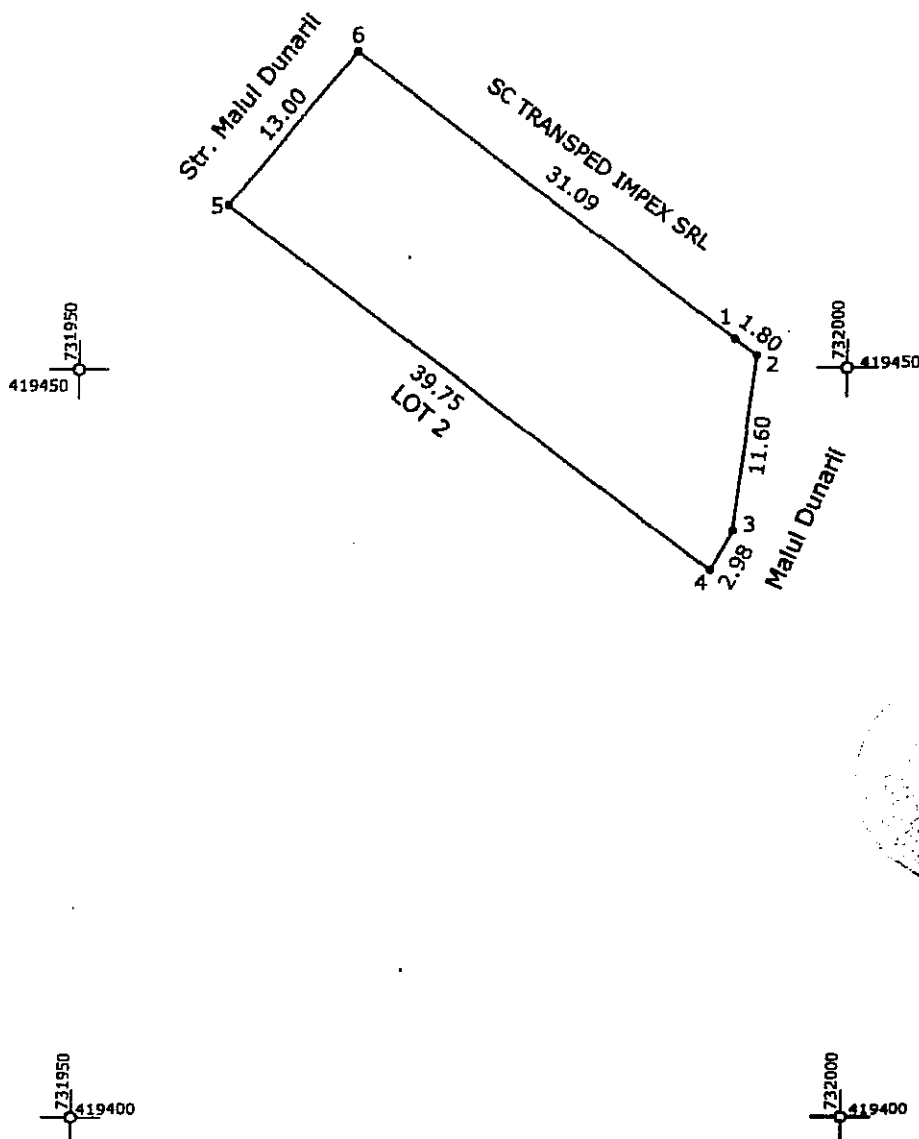
DRĂGAN ION



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

Nr. cadastral: 78779	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului	O.C.P.I. BRAILA
	478	STR. MALUL DUNARII NR.19 LOT 1	Nr. R.G.I..... 38637/
Cartea Funciara nr.		UAT	Braila
			27.09.2011



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentuni
1	CC	478		Imprejmuire: pct.5-6-1 gard, nematerializat pct.1-2-3-4-5
TOTAL:		478		
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare	Mentuni	
TOTAL				
INVENTAR DE COORDONATE				
sistem de proiectie:STEREO 1970				
PCT	E(m)	N(m)		
1	731892.712	419451.812		
2	731894.145	419450.835		
3	731892.690	419439.330		
4	731891.260	419436.719		
5	731899.602	419460.756		
6	731967.950	419470.723		
Suprafata totala masurata:		478 mp		

DATE REFERITOARE LA TEREN

Data: 14 Septembrie 2019

Executant: Sing. Draghici Mircea-Doru

Seria BR nr.097

Categoria B.C

DRAGHICI MIRCEA-DORU

ANCIPI

Consilier,

SECIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

BRASO

ing. MUSAT GABRIELA

consilier

Se confirma suprafata din masuratori si

Introducerea imobilului in baza de date

Data: Septembrie 2011

Executant,

Sing. Draghici Mircea-Doru

Seria BR nr.097

Categoria B.C

DRAGHICI

MIRCEA-DORU

ANCIPI

Consilier,

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
Ing. MUSATI GABRIELA
consilier

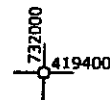
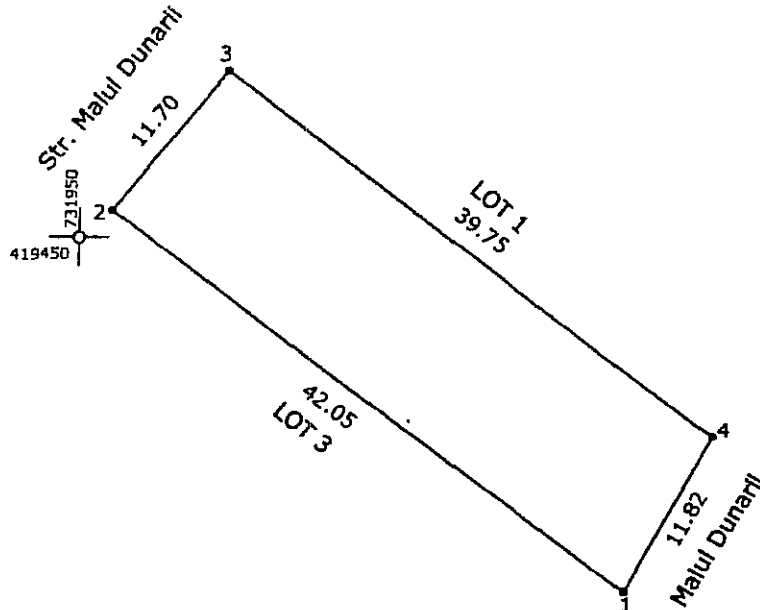
Se confirma suprafata din masuratori si

Introducerea imobilului in baza de date

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

Nr. cadastral: 78786	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului	O.C.P.I. BRAILA
	478	STR. MALUL DUNARII NR.19 LOT 2	Nr. R.G.I. 38637/24.00.2011
Cartea Funciara nr.		UAT Braila	



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de Impozitare	Mentiiuni
1	CC	478		Imprejmuire: pct.2-3 gard, nematerializat pct.3-4-1-2
TOTAL:		478		

B. Date referitoare la constructii

Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de Impozitare	Mentiiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
1	731985.582	419426.356
2	731952.090	419451.786
3	731959.602	419460.756
4	731991.260	419436.719

suprafata totala masurata: 478 mp

Data: Septembrie 2011

Expertant
Sina Draghici Mircea DoruAUTORIZARE
Seria BR nr 097
Categorie B,C
DRAGHICI
MIRCEA-DORU

Consilier,

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Ing. MUSAT CASHIELA
consilier

Se confirma suprafata din masuratori si

Introducerea imobilului in baza de date

RAPORT DE EVALUARE PENTRU CONCESIONARE TEREN

1. EVALUATOR	PAVALOIU GABRIELA
Certificat/Legitimatie UNEAR	Nr. 15115/ 2013
Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: BRAILA ▪ Braila, Telefon: 0746074374

2. CLIENT	Persoană juridica: Consiliul Local al Municipiului Braila
Adresa	▪ Judet: Braila
DESTINATARUL RAPORTULUI	Consiliul Local al Municipiului Braila

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate compusă din teren intravilan categoria curti constructii in suprafata de 478 mp , lot 1
Proprietar	Consiliul Local al Municipiului Braila
Adresa proprietăţii	▪ Judet: Braila ▪ Str Malul Dunarii nr 19, lot 1

4.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII

Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	13,384 euro	59.224 lei
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	124 lei
Perioada de concesionare	49 ani	49 ani
Valoare redeventa/an (fara TVA)	273 euro	1.209 lei
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	23 euro	100 lei
Valoare redeventa/mp (fara TVA)	0,05 euro	0,21 lei

VALOAREA FĂRĂ T.V.A.

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piaţă
	SCOPUL EVALUĂRII	Valoare de piata in vederea concesionarii
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	Inspeţia a fost efectuată de către evaluator Pavaloiu Gabriela
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	14.08.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.4250 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE	Drept de proprietate deplin Act de dezmembrare nr 1272/28.02.2012

	PROPRIETATE	Planul de amplasament al imobilului Carte funciara 78716 , Nr cad 78779
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală - Teren în suprafata de 478 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	liber
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a orasului pe malul Dunarii
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică, apa-canal, gaze
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
	AMBIENT	▪ Liniștit
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona periferica a orasului, amplasare favorabilă , pe malul Dunarii.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Suprafața teren 478 mp amplasare pe malul Dunarii, forma dreptunghiulara si plana, fara utilitati , 31.9 ml/ 13 ml , ingradit partial

11.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața imobiliara
	NATURA ZONEI	▪ Zonă periferica a orasului Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare Din punct de vedere economic: zona în stagnare
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ In stagnare
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ In stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru.
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Echilibru intre cerere si oferta

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE	▪ IVS – Cadru general ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVS 310 – Valoarea de piață ▪ Ghid evaluare 2011 ▪ GME 1 - Evaluarea terenurilor

13 . METODE DE EVALUARE

13.1. Evaluare prin metoda comparatiei directe

În abordarea prin comparație directă, opinia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare (oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui preț se cunoaște)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA COMPARATIILOR DIRECTE	59.224 LEI echivalent 13.384 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Analiza realizată are la bază ipoteza specială că terenul este liber de construcții și nu necesită costuri suplimentare de demolare.

În vederea estimării redevenței s-au luat în considerare următoarele aspecte :

- perioada de concesiune – 49 ani
- valoarea de piață a proprietății

Valoarea redevenței s-a calculat împărțind valoarea de piață estimată a proprietății la perioada de concesiune, pentru a estima valoarea redevenței pe an.

13.2. Evaluare prin metoda tehnicii reziduale

Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA TEHNICII REZIDUALE	60.600 LEI echivalent 13.700 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit în baza scopului precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune
Previziunile, proiectiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (inca) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea

clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

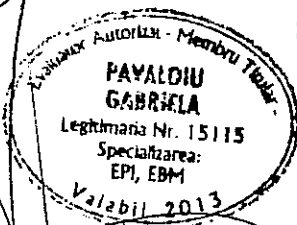
În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este :

DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII		
Valoare de piață estimată teren (fara TVA)	13,384 euro	59.224 lei
Valoare de piață estimată teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	124 lei
Perioada de concesiune	49 ani	49 ani
Valoare redevență/an (fara TVA)	273 euro	1.209 lei
Valoare redevență/lună (fara TVA)	23 euro	100 lei
Valoare redevență/mp (fara TVA)	0,05 euro	0,21 lei

VALOAREA FĂRĂ T.V.A.

EXPERT EVALUATOR

Gabriela Pavaloiu



ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și
SEMNĂTURA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ANEXA 1 - Metoda comparatiei directe

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].	*	36	40	78
1	Data înregistrării informației		februarie 2013	august 2013	august 2013
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		36,00	40,00	78,00
2	Condiții de negociere		oferte	oferte	oferta
	Corectie		-15%	-15%	-15%
	valoare corectie		-5,40	-6,00	-11,70
	Pret corectat		30,60	34,00	66,30
3	Zona din localitate în care este amplasat terenul	str Malul Dunarii nr 19 - lot 1	periferia orasului - zona Centura	Calarasi IV	Calarasi IV
	corectie procentuala		0%	-10%	-15%
	Valoare corectie		0,00	-4,00	-11,70
	Pret corectat		30,60	30,00	54,60
4	Suprafata terenului [mp]	478,00	40000	501	130
	corectie procentuala		5%	0%	-20%
	corectie bruta		1,53	0,00	-10,92
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
5	Forma și geometria terenului	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
6	Acces	la strada	la sosea	la strada principala	la strada principala
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
7	Echiparea terenului, utilitati;	fara utilitati	la cca 500 m energie electrica, apa-canal,gaze	posibilitate energie electrica, apa-canal,gaze	posibilitate energie electrica, apa-canal,gaze
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
8	Existenta Certificat urbanism.	teren intravilan-curti constructii	teren intravilan- la periferie oras	teren intravilan-curti constructii - in oras	teren intravilan-curti constructii - in oras
	corectie procentuala		0%	-5%	-10%
	corectie bruta		0,00	-1,50	-4,37
	Pret corectat		32,13	28,50	39,31
Valori unitare totale rezultate în urma aplicarii corectiilor			32,13	28,50	39,31
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,53	5,50	26,99
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=				28 euro/mp	

Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	13,384 euro	59.224 lei
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	124 lei
Perioada de concesiune	49 ani	49 ani
Valoare redeventa/an (fara TVA)	273 euro	1.209 lei
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	23 euro	100 lei
Valoare redeventa/mp (fara TVA)	0,05 euro	0,21 lei

Metoda valorii reziduale

1. Ipoteze generale

St = 478 mp 4,4250

Cea mai buna utilizare - spatii industriale/comerciale

Suprafata

construita a

construcției

(40%) – permisiv P 286,00 mp

Costul edificării (600 euro/mp)

Profitul antreprenorului – 70%

Valoare de piata (inclusiv teren) 580 EUR/mp Sd

2. Costuri proiect

Articol	Cantitate	Unitate	Pret/ unitate EUR	Valoare EUR	Obs.
Costuri de dezvoltare si infrastructura		mp	350	100.100	
Costuri dezvoltare - taxe			5%	5.005	
Proiectare			5%	5.005	
Publicitate si onorarii legale			0,50%	501	
Management proiect			0,50%	501	
Taxe de vanzare			0,50%	501	
Neasteptate			0,50%	501	
Total cost soft				12.012	
TOTAL COST DEZVOLTARE				112.112	
Costuri finantare			5%	5.606	
TOTAL COST INCL.FINANTARE				117.718	
Profit total			10%	11.211	
TOTAL COST INCL.PROFIT				128.929	

Teren

Valoarea de piata proiect

144.316

Durata proiect

2 an

Total teren

Rata de actualizare

12%

Factor de actualizare

0,8930

Total teren rezidual

13.700 EUR

29 EUR/mp

60.600

RAPORT DE EVALUARE PENTRU CONCESIONARE TEREN

1. EVALUATOR	PAVALOIU GABRIELA
Certificat/Legitimatie UNEAR	Nr. 15115/ 2013
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ Braila, Telefon: 0746074374

2. CLIENT	Persoană juridica: Consiliul Local al Municipiului Braila
Adresa	▪ Judet: Braila
DESTINATARUL RAPORTULUI	Consiliul Local al Municipiului Braila

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate compusă din teren intravilan categoria curți construcții în suprafața de 478 mp , lot 2
Proprietar	Consiliul Local al Municipiului Braila
Adresa proprietății	▪ Judet: Braila ▪ Str Malul Dunarii nr 19, lot 2

4.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII

Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	13,384 euro	59.224 lei
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	124 lei
Perioada de concesionare	49 ani	49 ani
Valoare redeventa/an (fara TVA)	273 euro	1.209 lei
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	23 euro	100 lei
Valoare redeventa/mp (fara TVA)	0,05 euro	0,21 lei

VALOAREA FĂRĂ T.V.A.

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valoare de piata in vederea concesionarii
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Pavaloiu Gabriela
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	14.08.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.4250 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE	Drept de proprietate deplin Act de dezmembrare nr 1272/28.02.2012

	PROPRIETATE	Planul de amplasament al imobilului Carte funciara 78716 , Nr cad 78780
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală - Teren în suprafața de 478 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	liber
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a orasului pe malul Dunarii
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică, apa-canal, gaze
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
	AMBIENT	▪ Liniștit
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona periferica a orasului, amplasare favorabilă , pe malul Dunarii.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Suprafața teren 478 mp amplasare pe malul Dunarii, forma dreptunghiulara si plana, fara utilitati , 39.75 ml/ 11.70 ml . neingradit

11.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața imobiliară
	NATURA ZONEI	▪ Zonă periferica a orasului Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare Din punct de vedere economic: zona în stagnare
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru.
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Echilibru între cerere și oferta

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE	▪ IVS – Cadru general ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVS 310 – Valoarea de piață ▪ Ghid evaluare 2011 ▪ GME 1 - Evaluarea terenurilor

13 . METODE DE EVALUARE

13.1. Evaluare prin metoda comparatiei directe

În abordarea prin comparație directă, opinia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare (oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui preț se cunoaște)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA COMPARATIILOR DIRECTE	59.224 LEI echivalent 13.384 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Analiza realizată are la bază ipoteza specială că terenul este liber de construcții și nu necesită costuri suplimentare de demolare.

În vederea estimării redevenței s-au luat în considerare următoarele aspecte :

- perioada de concesiune – 49 ani
- valoarea de piață a proprietății

Valoarea redevenței s-a calculat împărțind valoarea de piață estimată a proprietății la perioada de concesiune, pentru a estima valoarea redevenței pe an

13.2. Evaluare prin metoda tehnicii reziduale

Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA TEHNICII REZIDUALE	60.600 LEI echivalent 13.700 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit în baza scopului precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea în chestiune
Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (inca) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea

clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

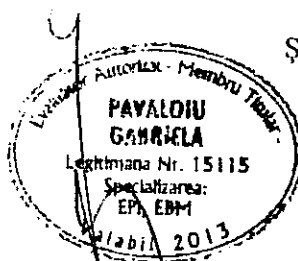
În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este :

DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII / euro		
Valoare de piață estimată teren (fara TVA)	13,384 euro	59.224 lei
Valoare de piață estimată teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	124 lei
Perioada de concesiune	49 ani	49 ani
Valoare redevență/an (fara TVA)	273 euro	1.209 lei
Valoare redevență/lună (fara TVA)	23 euro	100 lei
Valoare redevență/mp (fara TVA)	0,05 euro	0,21 lei

VALOAREA FĂRĂ T.V.A.

EXPERT EVALUATOR

Gabriela Pavaloiu

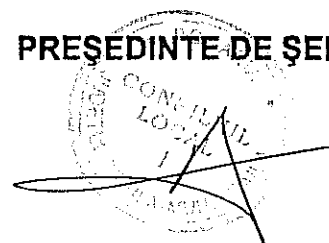


Page 5 of 5

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și
SEMNĂTURA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA 1 - Metoda comparatiei directe

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].	*	36	40	78
1	Data înregistrării informației		februarie 2013	august 2013	august 2013
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		36,00	40,00	78,00
2	Conditii de negociere		oferte	oferte	oferta
	Corectie		-15%	-15%	-15%
	valoare corectie		-5,40	-6,00	-11,70
	Pret corectat		30,60	34,00	66,30
3	Zona din localitate în care este amplasat terenul	str Malut Dunarii nr 19 - lot 2	periferia orasului - zona Centura	Calarasi IV	Calarasi IV
	corectie procentuala		0%	-10%	-15%
	Valoare corectie		0,00	-4,00	-11,70
	Pret corectat		30,60	30,00	54,60
4	Suprafata terenului [mp]	478,00	40000	501	130
	corectie procentuala		5%	0%	-20%
	corectie bruta		1,53	0,00	-10,92
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
5	Forma și geometria terenului	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
6	Acces	la strada	la sosea	la strada principala	la strada principala
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
7	Echiparea terenului, utilitati;	fara utilitati	la oca 500 m energie electrica, apa-canal,gaze	posibilitate energie electrica, apa-canal,gaze	posibilitate energie electrica, apa-canal,gaze
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		32,13	30,00	43,68
8	Existenta Certificat urbanism.	teren intravilan-curti constructii	teren intravilan- la periferie oras	teren intravilan-curti constructii - in oras	teren intravilan-curti constructii - in oras
	corectie procentuala		0%	-5%	-10%
	corectie bruta		0,00	-1,50	-4,37
	Pret corectat		32,13	28,50	39,31
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			32,13	28,50	39,31
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,53	5,50	26,99
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=				28 euro/mp	

Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	13,384 euro	59.224 lei
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	28 euro/mp	124 lei
Perioada de concesiune	49 ani	49 ani
Valoare redeventa/an (fara TVA)	273 euro	1.209 lei
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	23 euro	100 lei
Valoare redeventa/mp (fara TVA)	0,05 euro	0,21 lei

Metoda valorii reziduale

1. Ipoteze generale

St = 478 mp 4,4250

Cea mai buna utilizare - spatii industriale/comerciale

Suprafata

construita a

construcției

(40%) – permisiv P 286,00 mp

Costul edificării (600 euro/mp)

Profitul antreprenorului – 70%

Valoare de piata (inclusiv teren) 580 EUR/mp Sd

2. Costuri proiect

Articol	Cantitate	Unitate	Pret/ unitate EUR	Valoare EUR	Obs.
Costuri de dezvoltare si infrastructura		mp	350	100.100	
Costuri dezvoltare - taxe			5%	5.005	
Proiectare			5%	5.005	
Publicitate si onorarii legale			0,50%	501	
Management proiect			0,50%	501	
Taxe de vanzare			0,50%	501	
Neasteptate			0,50%	501	
Total cost soft				12.012	
TOTAL COST DEZVOLTARE				112.112	
Costuri finantare			5%	5.606	
TOTAL COST INCL.FINANTARE				117.718	
Profit total			10%	11.211	
TOTAL COST INCL.PROFIT				128.929	
Valoarea de piata proiect				144.316	
Durata proiect				2 an	
Rata de actualizare				12%	
Factor de actualizare				0,8930	
Total teren rezidual				13.700 EUR	
				29 EUR/mp	
				60.600	

Teren

Total teren