

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 370

din 30.10.2013

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **4700,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, indiviz din terenul în suprafață de 8700,00 mp situat în Brăila, str. Malu Dunării nr. 11, NCP 83006, solicitantei **S.C. TELBRA COM S.R.L.**, în vederea extinderii activității societății.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 18378/21.04.2013, prin care domnul Duțu Dumitru, director al S.C. TELBRA COM S.R.L, solicită concesionarea terenului în suprafață de 4700,00 mp, situat în Brăila, str. Malul Dunării nr. 11;

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. 51/27.02.2009 completată prin H.C.L.M. nr.194/31.05.2013, anexa 1.50, poz. 11 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 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 **4700,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, indiviz din terenul în suprafață de 8700,00 mp situat în Brăila, str. Malul Dunării nr. 11, NCP 83006, solicitantei **S.C. TELBRA COM S.R.L.**, în vederea extinderii activității societății.

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

Art.3 (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,10 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,

BOȘNEAG SORIN EUGEN



CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 320/20.10.2013

43430/28.08.2013

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
83006	8700mp	Strada Malul Dunarii nr. 11
Cartea Funciara nr.83006		UAT Braila

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
	Cc	8700		limita gard plasa 3-4-5-6-7-8-9-10-11 si 19-20-21	
	Total	8700		gard beton 11-12-13-14-15-16-17-18-19 restul limitelor nematerializate	
B. Date referitoare la constructii					
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni		
C1	75		Laborator exec din caramida acoperit cu azbo		
C2	123		Atelier mecanic exec din caramida acop cu azbo		
C3	15		Magazie exec din beton acoperita cu tabla		
C4	75		Depozit smoala exec din beton acoperit cu tabla		
C5	36		Depozit filer exec din beton acoperit cu tabla		
C6	8		Cabina comanda statie asfalt		
C7	3		Grup sanitar exec din tabla		
C8	117		Statie mixturi asfaltice		
Total	452				
INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiectie					
Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	732188.02	419612.98	14	732144.96	419726.51
2	732175.53	419593.50	15	732147.67	419730.79
3	732159.73	419568.86	16	732149.65	419735.50
4	732143.80	419578.78	17	732153.13	419750.16
5	732122.37	419593.20	18	732177.11	419741.30
6	732101.58	419605.19	19	732174.31	419733.52
7	732076.58	419617.89	20	732167.95	419716.25
8	732074.99	419618.70	21	732168.34	419714.22
9	732088.66	419639.88	22	732167.15	419711.59
10	732091.57	419645.44	23	732161.79	419690.46
11	732093.76	419649.24	24	732148.35	419635.12
12	732102.34	419661.91	25	732172.95	419621.25
13	732139.77	419718.88			
Suprafata masurata = 8700mp Suprafata din acte = 8700mp					
			Executant,		
			Semnatura si stampila		
			Data 26.08.2013		
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date					
			Parafa		
			Semnatura si data		
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA ING. MUȘAT GABRIELA consilier					



Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Brăila, 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. Malul Dunării nr. 11, zona Industrială Sud, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila

- teren și redevența – 8.700 mp (total) și 4.700 mp (rămas de concesionat indiviz)

DATA EVALUĂRII: 12.10.2013

solicitant: S.C. TELBRA 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. MALUL DUNĂRII NR. 11, ZONA INDUSTRIALĂ SUD, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

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

Destinatarul lucrării: **UAT Municipiul Brăila**

Data evaluării: 11.10.2013

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4508 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

137.780 lei echivalent a 30.960 euro

Pentru suprafața totală de 8.700 mp:

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 10.459 lei (1,20 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 872 lei (0,10 lei/mp).

Pentru suprafața neconcesionată de 4.700 mp (indiviză):

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 5.650 lei (1,20 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 471 lei (0,10 lei/mp).

Data: 11.10.2013

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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 atesta 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 **Consiliului Local Municipal Brăila**, așa cum rezultă din:

- Extras CF nr. 83006

Dreptul de proprietate asupra clădirilor aparține **S.C. TELBRA COM S.R.L. BRĂILA**, așa cum rezultă din:

- Încheiere OCPI Brăila nr. 43431/28.08.2013;
- Extras CF nr. 83006

Suprafața totală de teren este de 8.700 mp, din acesta a fost concesionată, de către S.C. TELBRA COM S.R.L. BRĂILA, suprafața indiviză de 4.000 mp.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, str. Malul Dunării nr. 11, zona Industrială Sud, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila.**

Zona este periferică.

Suprafața totală de teren este de 8.700 mp, din acesta a fost concesionată, de către S.C. TELBRA COM S.R.L. BRĂILA, suprafața indiviză de 4.000 mp, a mai rămas de concesionat 4.700 mp.

Evaluarea se face pentru întreaga suprafața de 8.700 mp deoarece este întreagă și exclusivă.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 8.700 mp.

Pe teren există construcții cu suprafața construită totală de 452 mp.

Are formă poligonală, se află pe malul Dunării, are acces la electricitate, apă-canal.

Terenul este parțial împrejmuit cu gard metalic.

Utilități: are acces la curent electric, apă-canal.

Vecinătățile sunt proprietăți terenuri nedezvoltate și destinație industrială.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament există construcții permanente.

Construcția C1- Laborator cu structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, învelită cu azbociment.

Suprafața construită este de 75 mp;

Construcția C2 - Atelier mecanic cu structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, învelită cu azbociment.

Suprafața construită este de 123 mp;

sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri), clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare, 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai

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

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

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori in primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 2**.

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și 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 și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

ANEXA NR. 2 - Estimarea redevenței

Pentru aceasta este necesară 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 2011- 2012

Luna	Dobânda
august-13	4,5
iulie-13	5
iunie-13	5,25
mai-13	5,25
aprilie-13	5,25
martie-13	5,25
februarie-13	5,25
ianuarie-13	5,25
decembrie-12	5,25
noiembrie-12	5,25
octombrie-12	5,25
septembrie-12	5,25
MEDIA	5,17

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

Risc exterior	0,30%
condiții economice	0,15%
management	0,15%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,22%
localizare	0,12%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,10%
TOTAL	0,52%
$k = 5,17\% + 0,52\% = 5,69\%$	

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 13,17$$

Valoarea de piață / mp	15,84 lei
Suprafața de teren totală (mp)	8.700,00
Suprafața de teren rămasă de concesionat (indiviz)	4.700,00

Redevența:

redevența anuală / mp	1,20 lei
redevența anuală totală suprafață	10.459 lei
	2.350 €
redevența anuală suprafața neconcesionată	5.650 lei
4.700 mp	1.270 €
redevența lunară/mp	0,10 lei
redevența lunară totală suprafață	872 lei
	196 €
redevența lunară suprafața neconcesionată	471 lei
4.700 mp	106 €
Curs Euro:	4,4508 lei

CARTE FUNCIARA NR. 83006 Comuna/Oras/Municipiu: Braila



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Nr. cerere	43431
Ziua	28
Luna	08
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	83006	Din acte: 8700; Masurata: 8700	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	83006-C1	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	Laborator executat din caramida acoperit cu azbociment.
A1.2	83006-C2	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	Atelier executat din caramida acoperit cu azbociment.
A1.3	83006-C3	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	Magazie executat din beton acoperita cu tabla
A1.4	83006-C4	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	Depozit smoala executat din beton acoperit cu tabla
A1.5	83006-C5	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	depozit filer executat din beton acoperit cu tabla
A1.6	83006-C6	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	Cabina comanda statie asfalt
A1.7	83006-C7	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	grup sanitar executat din tabla
A1.8	83006-C8	Braila, Strada Malul Dunarii, nr. 11	statie mixturi asfaltice

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
30136 / 07.06.2013	
Act administrativ nr. Hotararea nr 194, din 31.05.2013, emis de Primaria Municipiului Braila, si anexa 1.50; adeverinta nr. 18378/06-06-2013 emisa de Primaria Braila; adresa nr 18378/07.06.2013 emisa de Primaria Braila	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT	-
43431 / 28.08.2013	
Act administrativ nr. 810, din 20.11.1995, emis de Primria Municipiului Braila, proces verbal de receptie din data de 23.11.1995	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
1 SC TELBRA COM SRL BRAILA, CIF: 4873598	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
43431 / 28.08.2013	
Act administrativ nr. 11893, din 11.04.1995, emis de Primaria municipiului Braila, act aditional nr.1/1052/28.01.2004; act aditional nr.2/11213/16.05.2006	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe durata existentei constructiei	A1
1 SC TELBRA COM SRL BRAILA, CIF: 4873598	asupra terenului in S indiviza de 4000 mp

CARTE FUNCİARA NR. 83006 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

A1.6	83006-C6	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:8	Cu acte	Cabina comanda statie asfalt
A1.7	83006-C7	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:3	Cu acte	grup sanitar executat din tabla
A1.8	83006-C8	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:117	Cu acte	statie mixturi asfaltice

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	17,2	2	3	28,2
3	4	56,9	4	5	21,8
5	6	2,9	6	7	2,1
7	8	18,4	8	9	8,3
9	10	25,6	10	11	15,1
11	12	5,1	12	13	5,1
13	14	9,2	14	15	68,2
15	16	15,3	16	17	4,4
17	18	6,3	18	19	25,2
19	20	1,8	20	21	28,0
21	22	24,0	22	23	25,8
23	24	18,8	24	25	29,3
25	1	23,1			

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. BRC21801/28-08-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262,231,

Data soluționării,
25/09/2013

Asistent-registrador,
BOGDAN NOROCEL CASARU

Data eliberării,

25.09.2013

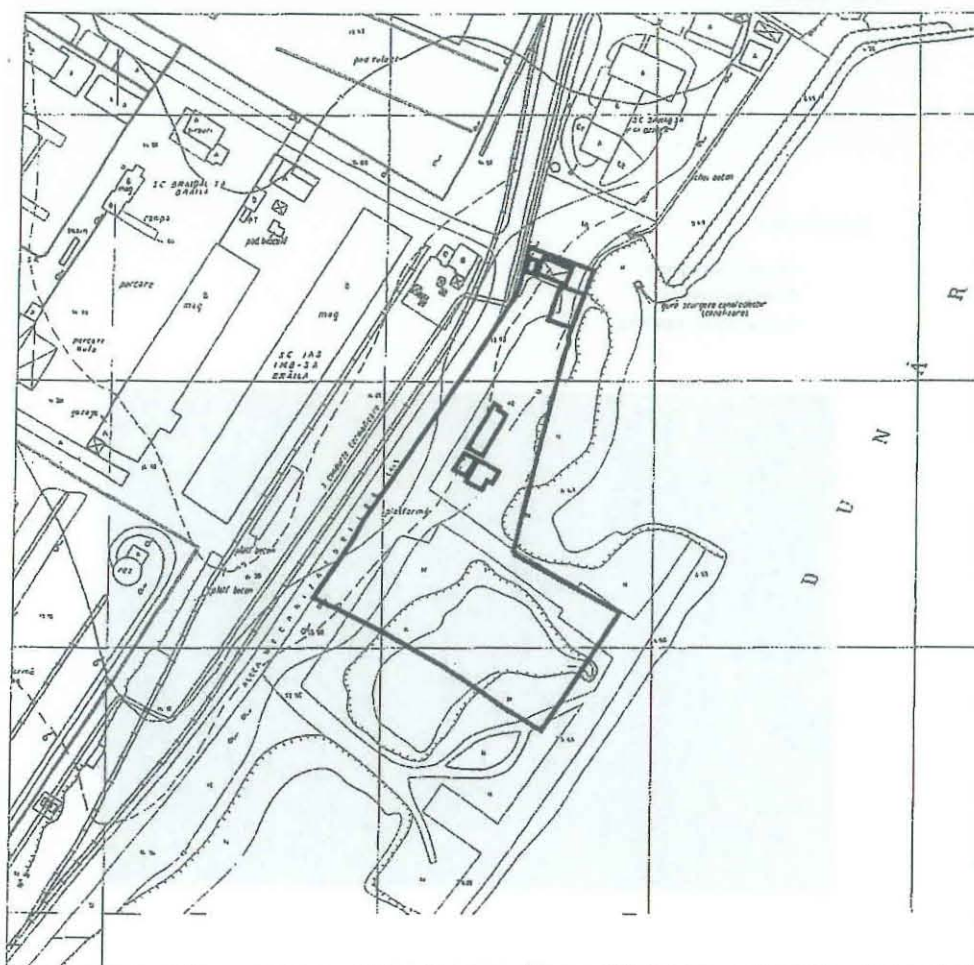
(semnatura)

Referent,

(parafa și semnatura)

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:2000

Judetul : Braila
Teritoriul administrativ : Braila
Adresa : Strada Malul Dunarii nr. 11



Executant: SC Trading 3M SRL

15.08.2013

mercador.ro/adprint/teren-varsatura-IDp1rM.html

Mercador.ro

Teren varsatura

Braila Adeugat: 11:16, 1 August 2013, Numar anunt: 5963766

apa,gaze,curent electric,canalizare,zona cu vile,pt constructie sau agricultura,deschidere 13m.pt mai multe detalii sunati

Preț	184 (Negociabil)
Ofertă de	Proprietar
Suprafață	5.800 m ²
Extravilan, contrevilan	Extravilan

Contact data

Persoana de contact: **calin gigi**

Telefon: **0740 217 071**

0339 404 045

mercador.ro/adprint/teren-varsatura-IDp1rM.html

1/1

Amplasament



