

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 149

din 30.05.2014

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **182,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, indiviz din suprafața de 3997,00 mp, situat în Brăila, șos. Buzăului nr.9, parcela 1, NCP 74463, solicitantei **S.C. EAST POINT S.R.L. Brăila**, teren aferent construcției **C3 – hală industrială**, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa înregistrată sub nr.5704/12.02.2014, prin care domnul Pătrașcu Maricel reprezentantul S.C. EAST POINT S.R.L. Brăila, solicită concesionarea terenului în suprafață de 182,00 mp, situat în Brăila, șos. Buzăului nr. 9;

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.110/30.03.2011, anexa 1.25, poz. 8, H.C.L.M. nr.139/1997, cu modificările și completările ulterioare 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **182,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, indiviz din suprafața de 3997,00 mp, situat în Brăila, șos. Buzăului nr.9, parcela 1, NCP 74463, solicitantei **S.C. EAST POINT S.R.L. Brăila**, teren aferent construcției **C3 – hală industrială**, proprietatea acesteia.

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 **0,34 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,

PRICOP CRISTIAN FLORINEL



CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,

DRĂGAN ION

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

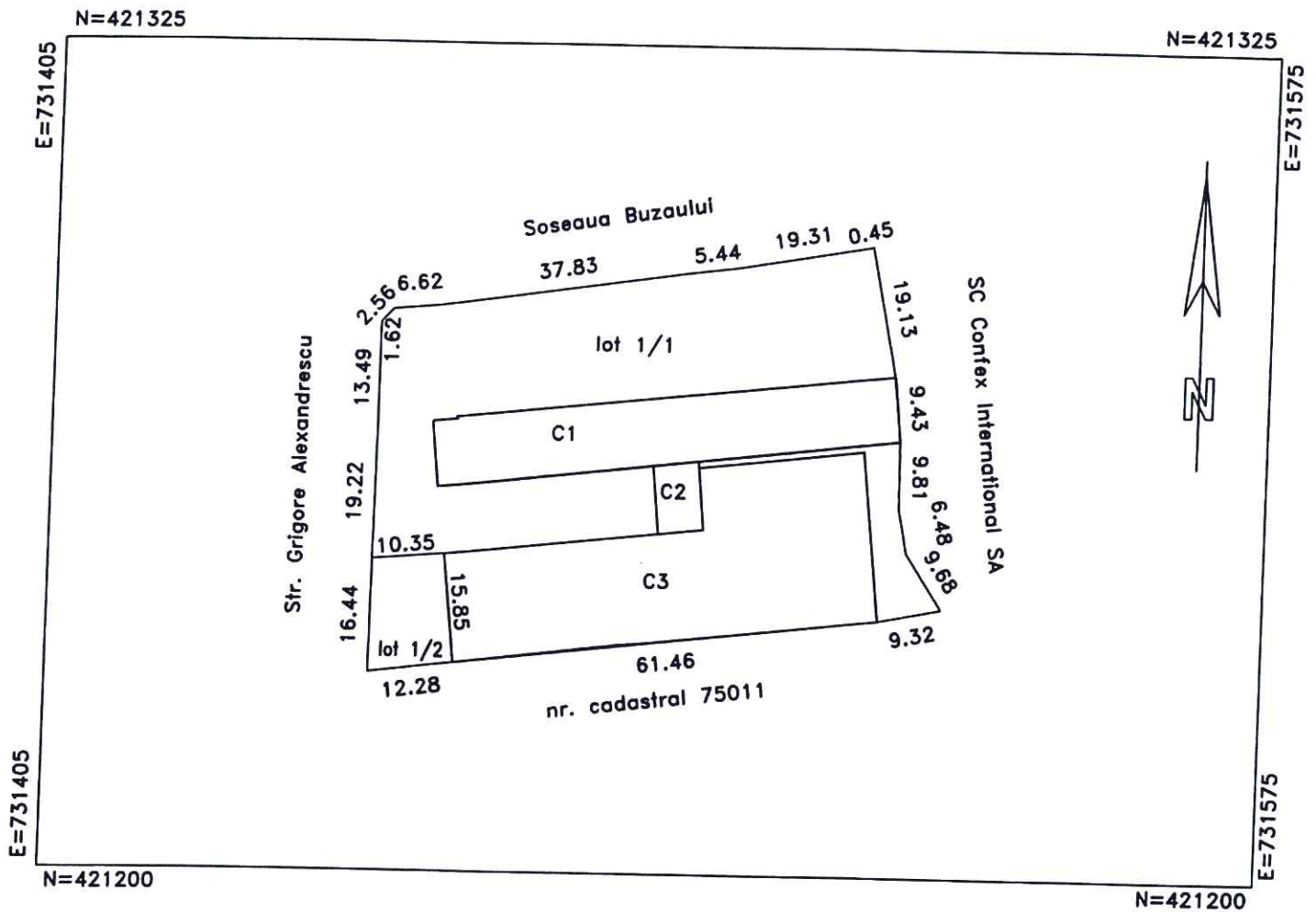
Propunere de dezmembrare a terenului
cu nr. cadastral 74463

Scara 1:1000

ANEXA NR. 1

LA HELM NR. 149/30.05.2014

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	3997	Jud. BRAILA, UAT Braila, Mun. Braila, Sos. Buzaului, Nr. 9 lot 1
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
74463	3997	CC	lot 1		3815	CC	lot 1/1
					182	CC	lot 1/2
TOTAL	3997				3997		

Executant,

PRESEDINTE DE SEDINTA

Parafa,

Data 07/02/2014

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

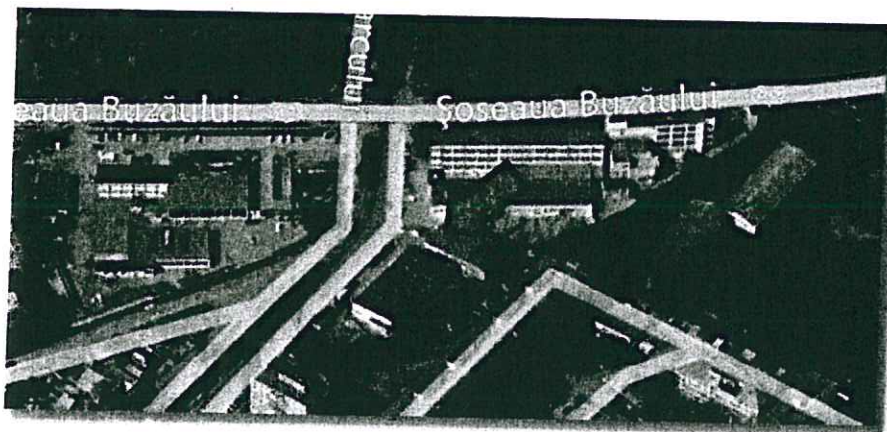
Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

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, Șos. Buzăului nr. 9, parcela 1/2, parcela 2-lot 2, parcela 4 și parcela 5, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat



- teren și redevența – 661,26 mp

DATA EVALUĂRII: 08.04.2014

solicitant: S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA

destinatar: UAT Municipiul Brăila

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

REZUMATUL LUCRĂRII.

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

TEREN DIN BRĂILA, ȘOS. BUZĂULUI NR. 9, PARCELA ½, PARCELA 2-LOT 2, PARCELA 4 ȘI PARCELA 5, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA – DOMENIUL PRIVAT

Solicitantul lucrării: **S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA**

Destinatarul lucrării: **UAT Municipiul Brăila**

Data evaluării: **14.03.2014**

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: **4,4630 LEI/ EURO.**

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

38.900 lei echivalent a 8.700 euro

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 2.667 lei (4,03 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 222 lei (0,34 lei/mp).

Data: 08.04.2014

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.
Telefon: 0722.635.370.
Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce 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 ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale 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;

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 în 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.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în Brăila, Șos. Buzăului nr. 9, parcela 1/2, parcela 2-lot 2, parcela 4 și parcela 5, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat.

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este concesiunea.

Utilizatorul evaluării este clientul, S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA.

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea terenului situat în Brăila, Șos. Buzăului nr. 9, parcela 1/2, parcela 2-lot 2, parcela 4 și parcela 5, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat, în vederea concesiunii.

Valoarea de piață reprezintă 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.

Definiție conform IVS – Cadrul general.

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 **Municipiului Brăila – domeniul privat.**

Pe teren sunt amplasate construcții ce aparțin solicitantului **S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA**

Clauzele de nepublicare.

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Brăila, Șos. Buzăului nr. 9, parcela 1/2, parcela 2-lot 2, parcela 4 și parcela 5, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat.**

Zona este mediană – Ans. Radu Negru.

Se compune din:

- Parcela 1/2 în suprafață de 182 mp, ce se va dezmembra din parcela 1 cu nr. cad. 74463;
- Parcela 2 – lot 2, în suprafață de 305 mp, cu nr. cad. 75012, rezultată din dezmembrarea parcelei 2;
- Parcela 4, în suprafață de 98,08 mp, cu nr. cad. 5396/4;
- Parcela 5, în suprafață de 76,18 mp, cu nr. cad. 5396/5;

Teren cu suprafață totală de 661,26 mp.

Data inspecției: 08.04.2014

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **mediană a orașului Brăila, Ans. Radu Negru.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Șos. Buzăului
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale și industriale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze - parțial
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **mediană** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața totală de **661,26 mp.**

Pe teren există construcții.

Se compune din:

- Parcela ½ în suprafață de 182 mp, ce se va dezmembra din parcela 1 cu nr. cad. 74463;
- Parcela 2 – lot 2, în suprafața de 305 mp, cu nr. cad. 75012, rezultată din dezmembrarea parcelei 2;
- Parcela 4, în suprafața de 98,08 mp, cu nr. cad. 5396/4;
- Parcela 5, în suprafața de 76,18 mp, cu nr. cad. 5396/5;

Are formă poligonală, are acces la str. Grigore Alexandrescu.

Terenul este interior și amplasat în imediata apropiere a clădirilor aparținând solicitantului S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA .

Terenul este parțial împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale.

Descrierea construcțiilor.

Pe teren există construcții cu destinație comercială și anume spații de depozitare și vânzare.

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, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare 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.

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.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

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.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip rezidențial și comercial, 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 preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **20 – 50 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații redevență anuală: **0,15 – 0,30 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

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

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

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.

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 2013- 2014

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă 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 utilizăm formula:

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

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

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 Țiriac 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 Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

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

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.

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Brăila, Șos. Buzăului nr. 9, parcela 1/2, parcela 2-lot 2, parcela 4 și parcela 5, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat**, este de **38.900 lei echivalent a 8.700 euro** (fără TVA).

Suprafața este de **661,26 mp.**

Solicitant: S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Valoarea de piață este de **58,36 lei/mp.**

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 2.667 lei (4,03 lei/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 222 lei (0,34 lei/mp).

Data: 08.04.2014

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special.

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	661,26	256	256	256
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		61	74	70
Drepturi de proprietate	ocupata de constructii	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-21	-26	-25
Pret corectat		40	48	46
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		39,82	48,36	45,51
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5,97	-7,25	-6,83
Pret corectat (EURO)		33,85	41,10	38,69
Conditii de piata		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,69	-2,06	-1,93
Pret corectat (EURO)		32,16	39,05	36,75
Localizare	Ans. Radu Negru	superior	superior	superior
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4,82	-5,86	-5,51
Pret corectat (EURO)		27,33	33,19	31,24
Acces	indirect	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		-8%	-8%	-8%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,19	-2,66	-2,50
Pret corectat (EURO)		25,15	30,54	28,74
Destinatia (utilizarea terenului)	com	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-5,03	-6,11	-5,75
Pret corectat (EURO)		20,12	24,43	22,99
Utilitati	acces	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		20,12	24,43	22,99
Suprafata si dimensiuni	661,26	256	256	256
Corectie procentuala		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-7,04	-8,55	-8,05
Pret corectat (EURO)		13,08	15,88	14,94
Altele		-21,44	cu constructie	cu constructie
Corectie procentuala		0,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	-0,79	-0,75
Pret corectat (EURO)		13,08	15,08	14,20
Total corectie bruta		48,19	59,31	55,82
total corectie bruta cea mai mica		78,66%	79,72%	79,72%
Valoarea estimata	rotund	13,08	EUR/mp	
		58,36	lei/mp	
Curs euro		4,4630	lei	
\$ teren/mp	661,3	8.700 €	38.900 lei	
parcela 1/2	182,00	2.400 €	10.700 lei	
parcela 2 -lot 2	305,00	4.000 €	17.900 lei	
parcela 4	98,08	1.300 €	5.800 lei	
parcela 5	76,18	1.000 €	4.500 lei	

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 2013- 2014

Luna	Dobânda
februarie-14	3,50
ianuarie-14	3,75
decembrie-13	4,00
noiembrie-13	4,00
octombrie-13	4,00
septembrie-13	4,25
august-13	4,50
iulie-13	4,50
iunie-13	5,00
mai-13	5,25
aprilie-13	5,25
martie-13	5,25
MEDIA	4,44

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

Risc exterior	0,15%
condiții economice	0,05%
management	0,10%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,15%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,05%
TOTAL	0,30%
$k = 4,44\% + 0,3\% = 4,74\%$	

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 14,47$$

Valoarea de piață / mp	58,36 lei
Suprafața de teren (mp)	661,26

Redevența:

redevența anuală / mp	4,03 lei
redevența anuală total suprafață	2.667 lei
	597 €
redevența lunară/mp	0,34 lei
redevența lunară total suprafață	222 lei
	50 €
Curs Euro:	4,4630 lei

Documentele evaluării



Nr. doc. în registrul propriu: 87/12.02.2014

SOLICITARE DE CONCESIUNE

Subscrisa, SC EAST POINT SRL, având codul unice de înregistrare RO15048964, cu sediul în municipiul Braila, sos. Buzăului, nr. 9, parcela 1, corp C3, spațiul 1, reprezentată de PATRASCU MARICEL, identificat prin actul de identitate CI, seria X/R, nr. 173395 și C.N.P. 1610502170382, domiciliat în Braila, str. G-ral Eremia Grigorescu nr. 28, bl. 10PP, ap. 42, în calitate de director general, va rog să aprobați concesionarea prin încredințare directă a terenurilor aferente construcțiilor aflate în proprietatea noastră, situate în municipiul Braila, sos. Buzăului, nr.9, respectiv suprafețele din parcela 1, parcela 2 lot 2 nr.cad 75012, parcelele aferente nr.cad. 53964 și 539675.

Anexam la prezenta cerere următoarele:

- Documentație tehnică pentru concesionare teren;
- Copii după contractul de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 7072/24 septembrie 2009, respectiv contractul aut. sub nr. 7704/15 octombrie 2010 și 8434/11 noiembrie 2010, prin care SC EAST POINT SRL a dobândit construcțiile C4 – centrala termică, corp C5 – garaj, corp C6 – cabina portar, și C3 – spațiul nr. 1, amplasate în municipiul Braila, sos. Buzăului, nr. 9.

12.02.2014



Domnul Primar al Municipiului Braila



www.infotop.com.ro, F: 0239/611125, T: 0239/611127, E: office@infotop.com.ro
Cont: RO14RNCB0049017163240601 B, C. R. Danubiu; C.I. RO11472246; Str. R. S. Campina nr. 1, Braila

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU CONCESIUNE TEREN

Amplasare imobil :

Mun. Braila, soseaua Buzaului, nr.9

Beneficiarul lucrarii :

SC EAST POINT SRL

Executantul lucrarii :

SC INFOTOP SRL BRAILA

FEBRUARIE 2014



☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro
 RO14RNCB0049017163240001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Câmpina nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC la propunerea de concesiune

1. Adresa imobile: municipiul Brăila, soseaua Buzăului nr. 9, parcela 1 și parcele 2
2. Beneficiar: SC EAST POINT SRL
3. Executant: S.C. Infotop S.R.L. Brăila, autorizată de ANCPJ cu autorizația nr. B 0721
4. Numarul lucrării în registrul propriu: 35
5. Obiectul lucrării: teren din mun. Brăila, șos. Buzăului, nr. 9
6. Scopul lucrării: propunere tehnică pentru concesiunea în exclusivitate a patru parcele de teren
 - parcela 1/2, în suprafața de 182 mp ce se va dezmembra din parcela 1 în suprafață totală de 3997 mp, cu nr. cadastral 74463,
 - parcela 2 - lot 2, în suprafață de 305 mp, cu nr. cadastral 75012;
 - parcela 4, în suprafață de 98,08 mp;
 - parcela 5, în suprafață de 76,18 mp.
7. Amplasamentul imobilului. Parcelele propuse pentru concesiune fac parte din întregul imobil situat în municipiul Brăila, șos. Buzăului nr. 9, la intersecția cu str. Grigore Alexandrescu.
 Cele patru parcele de teren sunt amplasate astfel:
 - parcela 1/2 este amplasată între construcția C3 – spațiul 1, proprietatea SC East Point, și strada Grigore Alexandrescu;
 - parcela 2 este vecină cu imobilele cu nr. cadastrale 5396/4 și 5396/3, proprietatea SC East Point și este amplasată la nord față de aceste imobile (cabina poartă și centrala termică);
 - parcela 4 este amplasată la sud de parcela cu nr. cadastral 75012 și reprezintă terenul aferent garajului notat cu C5;
 - parcela 5 este amplasată la sud de parcela cu nr. cadastral 75012 și reprezintă terenul aferent cabinei poartă notată cu C6.
 Amplasarea parcelelor de teren propuse pentru concesiune este prezentată în planul de încadrare în zonă (anexa 1) și în planul de situație (anexa 2).

8. Elementele tehnice ale parcelelor propuse pentru concesiune:

8.1. Parcela 1/2

Nr. cadastral.: se va dezmembra din terenul cu nr. cadastral 74463

Suprafața = 182 mp

Dimensiuni și vecinătăți:

puncte cardinale	nord	est	sud	vest
vecini	teren cu nr. cadastral 74463 (mun. Brăila)	construcția C3, cu nr. cadastral 74463/C3 (SC East Point)	teren cu nr. cadastral 75011 (mun. Brăila)	str. Grigore Alexandrescu (mun. Brăila)
natură hotar	gard plasa	construcție	nematerializat	gard plasa
lungime hotar (m)	10,35	15,85	12,28	16,44

8.2. Parcela 2 – lot 2
Nr. cadastral.: 75012
Suprafața = 305 mp
Dimensiuni și vecinătăți:

puncte cardinale	nord	est	sud	vest
vecini	imobil cu nr. cadastral 75011 (mun. Brăila)	imobil cu nr. cadastral 82610	cabina poartă, centrala termică (SC East Point)	str. Grigore Alexandrescu (mun. Brăila)
natură hotar	nematerializat	gard plasa	nematerializat și construcții	gard plasa
lungime hotar (m)	68,35	15,00	59,84	0,87

8.3. Parcela 4
Nr. cadastral.: 5396/4
Suprafața = 98,08 mp
Dimensiuni și vecinătăți:

puncte cardinale	nord	est	sud	vest
vecini	imobil cu nr. cadastral 75012 (mun. Brăila)	imobil cu nr. Cadastral 5396/3 (SC East Point)	imobil cu nr. cadastral 17624 (coop. 1 Decembrie)	imobil cu nr. cadastral 75012 (mun. Brăila)
natură hotar	nematerializat construcții	construcții	nematerializat și construcții	nematerializat
lungime hotar (m)	16,54	6,30	15,06	4,33

8.4. Parcela 5
Nr. cadastral.: 5396/5
Suprafața = 76,18 mp
Dimensiuni și vecinătăți:

puncte cardinale	nord	est	sud	vest
vecini	imobil cu nr. cadastral 75012 (mun. Brăila)	imobil cu nr. cadastral 17624	imobil cu nr. cadastral 17624	str. Grigore Alexandrescu (mun. Brăila)
natură hotar	nematerializat	construcții	gard metalic	gard plasa
lungime hotar (m)	17,36	7,21	14,63	2,65

Formele și dimensiunile parcelei 2 lot 2 propusă pentru concesionare sunt prezentate în anexele 4 și 5. Formele și dimensiunile parcelelor 1/2, 4 și 5, propuse pentru concesionare sunt prezentate în anexa 2. Parcelele 4 și 5 sunt prezentate în planul de amplasament și delimitare recepționat de ONCGC sub nr. 4823/5 iulie 2001.

9. Situația juridică

Parcela 1/2, propusă pentru concesiune, face parte din terenul denumit parcela 1, în suprafață de 3 997 mp, aflat în domeniul privat al municipiului Brăila, înscris în cartea funciară nr. 74463, cu nr. cadastral 74463. Pe acest teren sunt amplasate 3 construcții notate cu C1, C2 și C3.

Cu contractul aut. nr. 8433/11 noiembrie 2010, SC Est Point a dobândit prin cumpărare de la SCM Arta Populară, în proprietate exclusivă, spațiul nr. 1 din construcția C3 amplasată pe terenul denumit parcela 1, în suprafață totală de 3 997 mp. Celelalte spații din construcția C3 și construcțiile C1 și C2 sunt deținute de SCM Arta Populară.

Conform contractului s-a transmis cumpărătoarei SC East Point dreptul de folosință a terenului în suprafață de 478 mp, în indiviziune întregul teren în suprafață de 3 997 mp, drept dobândit de SCM Arta Populară în baza deciziei Consiliului Popular Brăila nr. 251/1970.

Terenul în suprafață de 478 mp este folosit de SC East Point astfel:

- 296 mp, aferent spațiului 1 din construcția C3 în suprafață totală de 1177 mp, concesionat la SC East Point cu contractul nr. 62/34354/21.11.2011 în baza HCLM nr. 337/28.10.2011;
- 182 mp (parcelele 1/2), între construcția C3 și strada Grigore Alexandrescu.

Terenul în suprafață de 3.519 mp în diviziune din parcela 1/2 în suprafață de 3.815 mp, rămâne în folosința SC M Artz Populară, care și-a dat acordul de concesiune nr. 739/16.11.2010.
Propunerea de dezmembrare a parcelei 1, cu nr. cadastral 74463, este prezentată în anexa 3.

Parcela 2 - lot 2, în suprafață de 305 mp, cu nr. cadastral 75012, face parte din domeniul privat al municipiului Brăila și a rezultat din dezmembrarea parcelei 2 în suprafață de 988 mp. Parcela 2 este înscrisă în cartea funciară nr. 74389 a localității Brăila și a fost dezmembrată tehnic conform documentației recepționate de OC PI Brăila sub nr. 25044/18.08.2010.

Parcela 4, în suprafață de 98,08 mp, cu nr. cadastral 5396/4, face parte din domeniul privat al municipiului Brăila și în folosința SC East Point. Parcela 4 a rezultat din dezmembrarea parcelei cu nr. cadastral 5396, conform documentației recepționate de ONCCG Brăila sub nr. 4823/5 iulie 2001. Dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 98,08 mp, aferent garajului, a fost dobândit de SC East Point prin cumpărare cu contractul aut. sub nr. 7704 din 15 octombrie 2010.

Parcela 5, în suprafață de 76,18 mp, cu nr. cadastral 5396/5, face parte din domeniul privat al municipiului Brăila și în folosința SC East Point. Parcela 5 a rezultat din dezmembrarea parcelei cu nr. cadastral 5396, conform documentației recepționate de ONCCG Brăila sub nr. 4823/5 iulie 2001. Dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 76,18 mp, aferent cabinei poartă, a fost dobândit de SC East Point prin cumpărare cu contractul aut. sub nr. 7704 din 15 octombrie 2010.

10. Concluzii

Propunem concesionarea prin încredințare directă a terenurilor situate în municipiul Brăila, șos. Buzăului nr. 9, parcelele 1/2, 2 lot 2, 4 și 5 după cum urmează:

- în exclusivitate parcela 1/2, în suprafață de 182 mp, ce se va dezmembra din parcela 1 cu nr. cadastral 74463, situată în municipiul Brăila, șos. Buzăului nr. 9 parcela 1;
- în exclusivitate parcela 2 - lot 2, în suprafață de 305 mp, cu nr. cadastral 75012, rezultată din dezmembrarea parcelei 2 situată în municipiul Brăila, șos. Buzăului nr. 9 parcela 2;
- în exclusivitate parcela 4, în suprafață de 98,08 mp, cu nr. cadastral 5396/4, situată în municipiul Brăila, șos. Buzăului nr. 9 parcela 4;
- în exclusivitate parcela 5, în suprafață de 76,18 mp, cu nr. cadastral 5396/5, situată în municipiul Brăila, șos. Buzăului nr. 9 parcela 5;

Sunt anexate memoriului tehnic:

Anexa 1: Plan de încadrare în zonă

Anexa 2: Plan de situație

Anexa 3: Propunere de dezmembrare a terenului cu nr. cadastral 74463

Anexa 4: Plan de amplasament și delimitare - parcela 1/2

Anexa 5: Plan de amplasament și delimitare - parcela 2 - lot 2

Anexa 6: Plan de amplasament și delimitare nr. 4823/05.07.2001

Anexa 7: Plan de amplasament și delimitare - parcela 4

Anexa 8: Plan de amplasament și delimitare - parcela 5

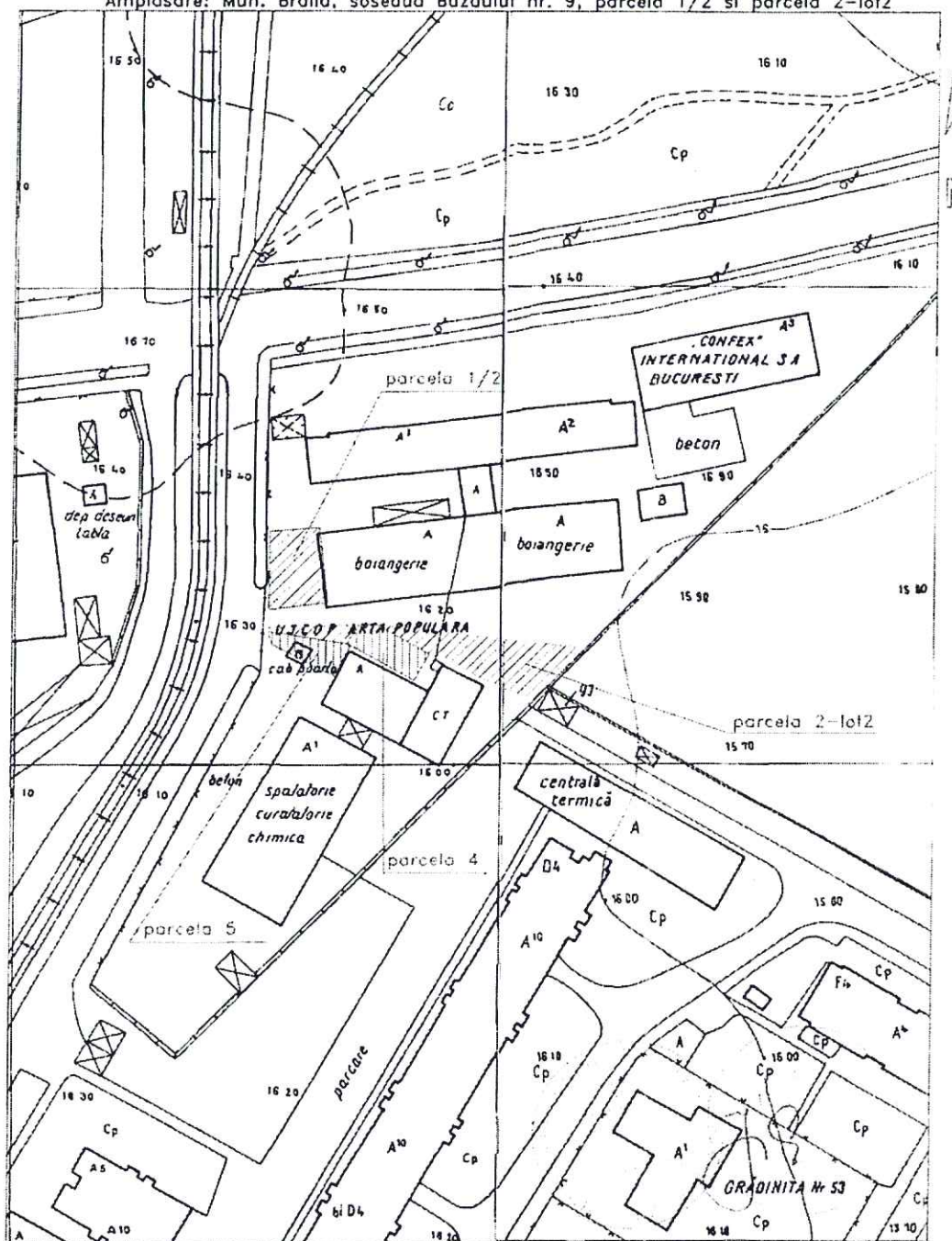
Data: 6 februarie 2014

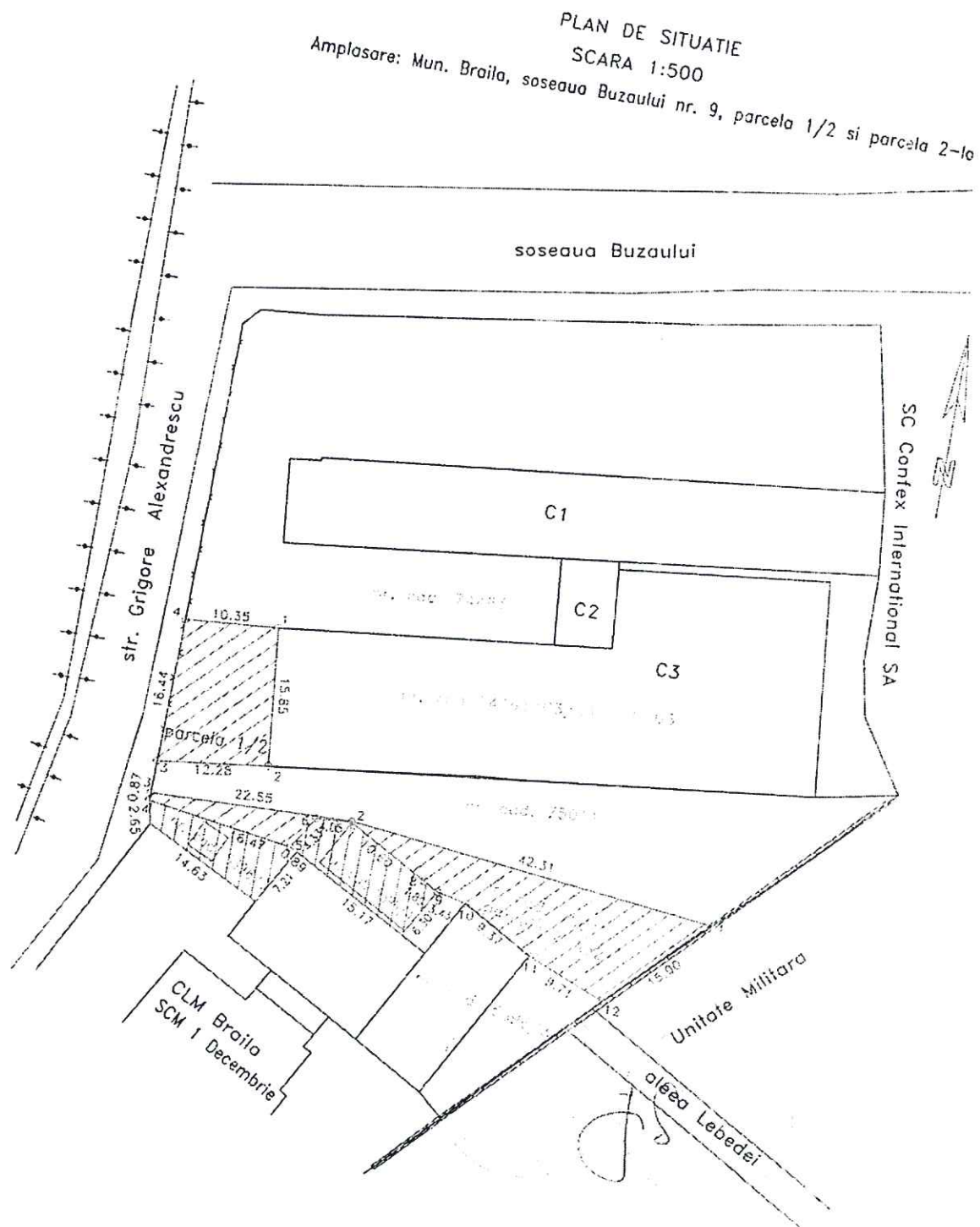
Întocmit,
S.C. INFOTOP S.R.L. Brăila

RARE IN ZONA

SCARA 1:1000

Amplasare: Mun. Braila, soseaua Buzaului nr. 9, parcela 1/2 si parcela 2-lot2



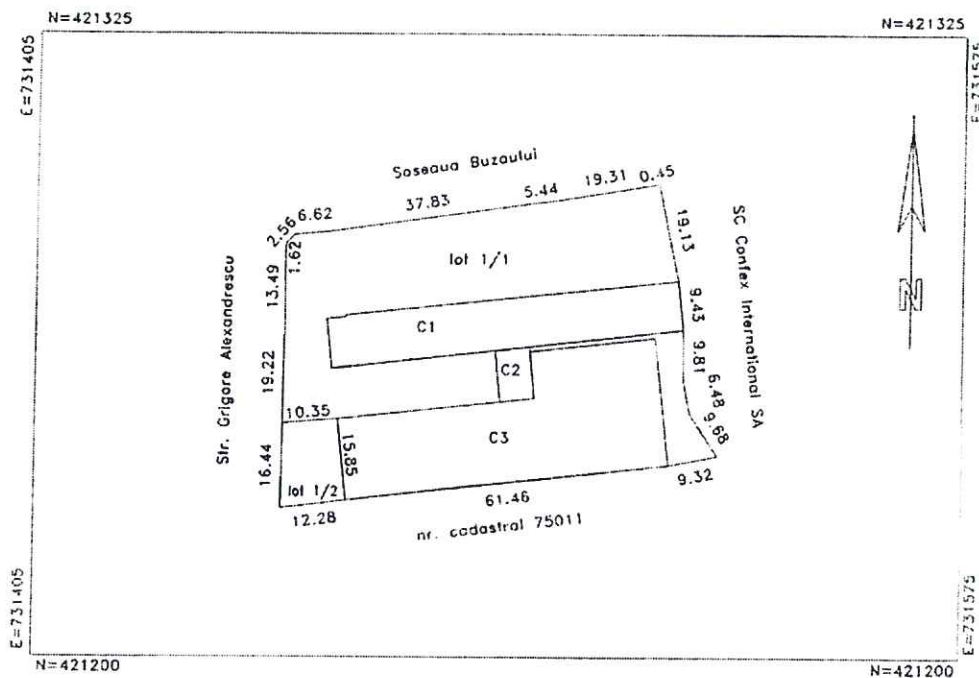


Anexa 3

Propunere de dezmembrare a terenului
cu nr. cadastral 74463

Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
3997		Jud. BRAILA, UAT Braila, Mun. Braila, Sos. Buzaului, Nr. 9 lot 1
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
74463	3997	CC	lot 1		3815	CC	lot 1/1
					182	CC	lot 1/2
TOTAL	3997				3997		

Executanti,

Parafa,

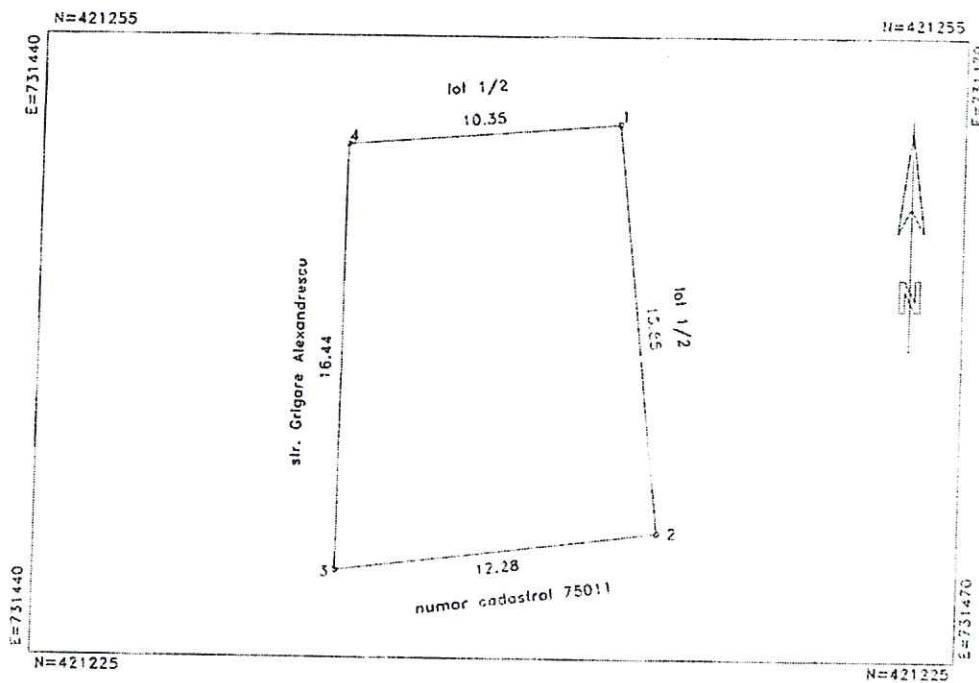
Data 07/02/2014

Anexa 4

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	182	Jud. BRAILA, UAT Braila, Mun. Braila, Sos. Buzaului, Nr. 9 lot 1/2
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentii
Parcela 2	CC	182	-	1-2 constructii, 2-4 gard, 4-1 nematerializat
TOTAL		182	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructii	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentii
TOTAL	-	-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

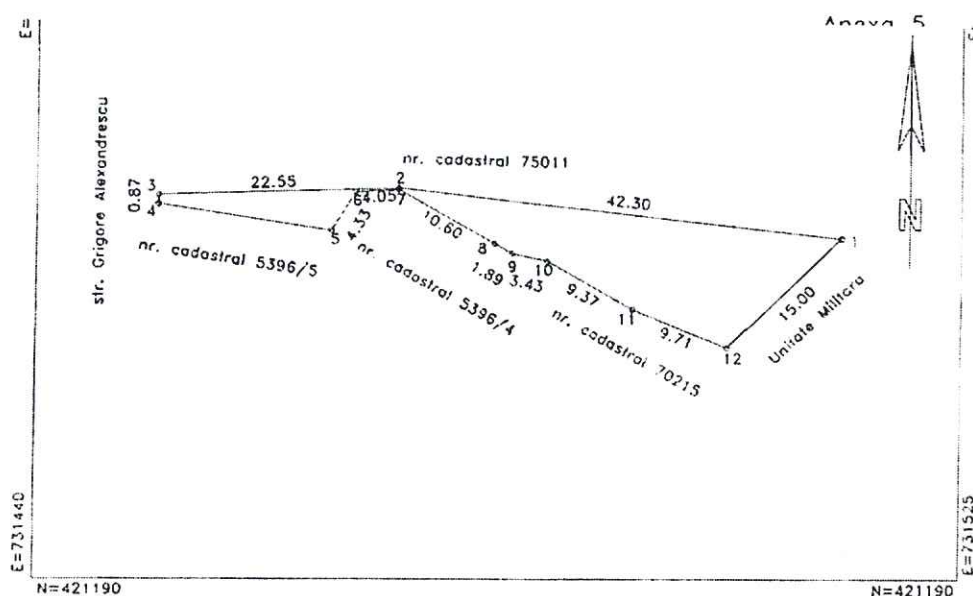
Pct	E(m)	N(m)
1	731461.657	421249.583
2	731463.407	421233.830
3	731451.218	421232.327
4	731451.338	421248.766

Suprafata totala masurata=182mp

Executanti,
SC INFOTOP SRL Braila

Date:07/02/2014

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



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf. din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
Parcela 1	CC	305	-	1-3 nematerializat, 3-4 gard, 4-12 nematerializat, 12-1 gard
TOTAL		305	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
TOTAL	-	-	-

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

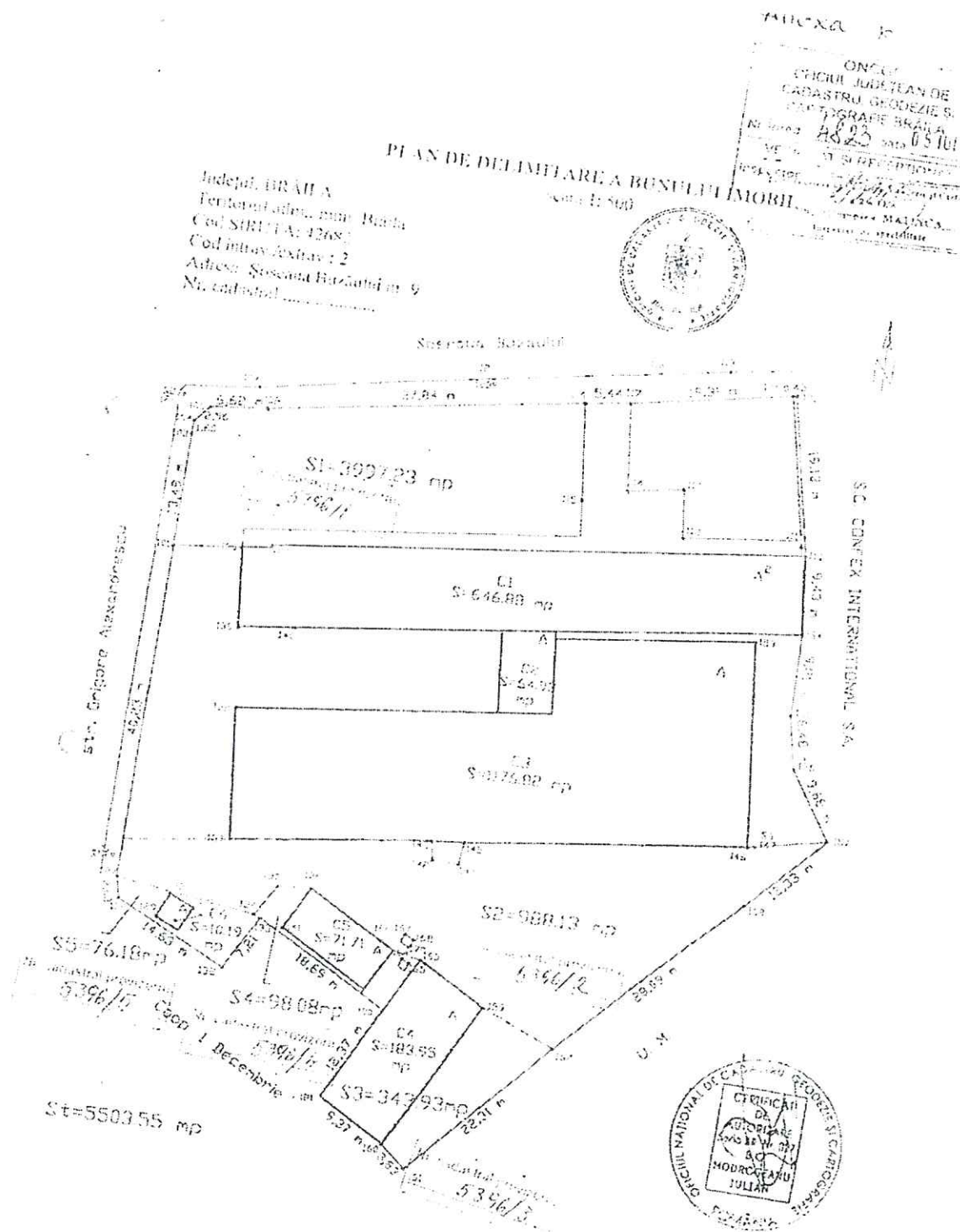
Pct	E(m)	N(m)
1	731515.765	421224.497
2	731473.734	421229.304
3	731451.191	421228.630
4	731451.185	421227.760
5	731467.460	421225.229
6	731469.703	421228.930
7	731473.742	421229.154
8	731482.988	421223.969
9	731484.637	421223.045
10	731487.985	421222.309
11	731496.108	421217.637
12	731505.093	421213.957

Suprafata totala masurata=305mp

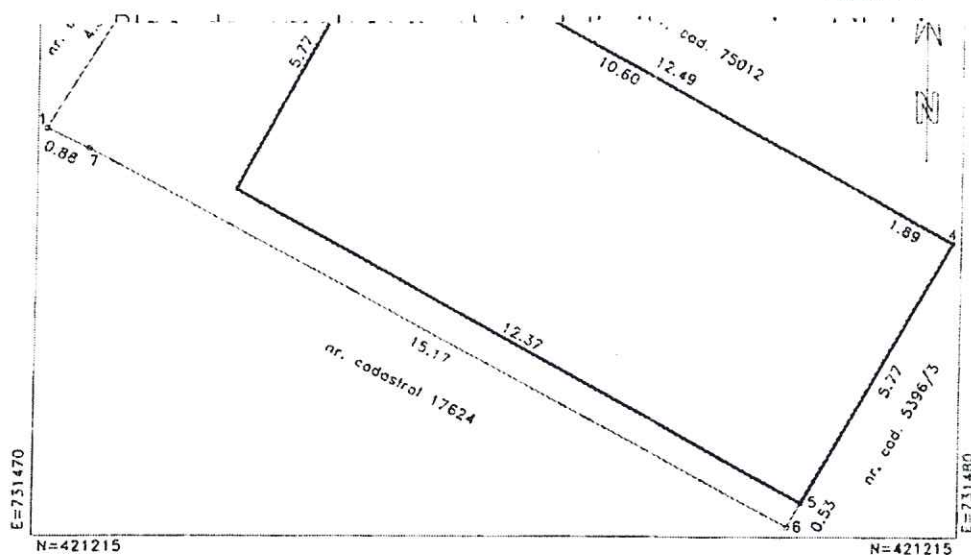
Executanti,
SC INFOTOP SRL Braila

Data: 07/02/2014

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



Anexa 7



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf. din masuratori (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Parcela 1	CC	98	-	1-7-1 nematerializat si constructii
TOTAL		98	-	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C5	72	-	garaj
TOTAL		72	

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
1	731467.460	421225.229
2	731469.703	421228.930
3	731473.742	421229.154
4	731484.637	421223.045
5	731481.815	421218.012
6	731481.559	421217.546
7	731468.253	421224.837

Suprafata totala masurata=98mp

Executant,
SC INFO10P SRL Braila

Data: 11/02/2014

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

1	731451.766	421225.171
2	731451.185	421227.760
3	731467.460	421225.229
4	731468.253	421224.837
5	731464.788	421218.509

Suprafata totala masurata=76mp

SC INFO10P SRL Braila

Data: 11/02/2014

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

Comparabile

17.3.2014

mercador.ro/adprint/teren-256-mp-radu-negru-IDFmmT.html

Mercador.ro

TEREN 256 mp - Radu Negru

Braila | Adaugat La 14:32, 5 Martie 2014, Numar anunt: 9857435

Zona RADU NEGRU , str. GEORGE ENESCU , suprafata
256 MP , deschidere 8 m , utilitati - APA, CANALIZARE,ENERGIE , posibilitate GAZE.



Contact data

Persoana de contact: **Eugen**
Telefon: 0757055806

Locul de intalnire:
Agentie

<http://mercador.ro/adprint/teren-256-mp-radu-negru-IDFmmT.html>

1/1

Pagină 39 din 42

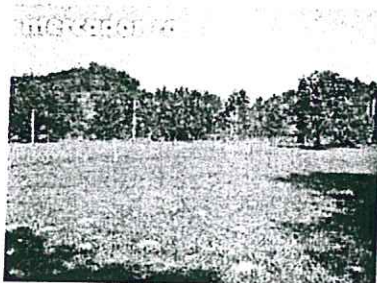
17.3.2014

mercador.ro/adprint/teren-intravilan-zone-radu-negru-ID1wPaf.html

Mercador.ro

Teren intravilan zona Radu Negru

Braila · Adaugat La 15:27, 21 Februarie 2014, Numar anunt: 22351183



Teren intravilan in suprafata totala de 256mp, deschidere 8m. Are apa, curent electric, posibilitate de gaze si canalizare, cadastru facut. Pe teren se afla o casa batraneasca.

Adresa: Braila, zona Radu Negru
Cadastru: DA
Suprafata: 256mp
Deschidere: 8m

Contact data

Persoana de contact: **Iulian**

Telefon: 0769056077

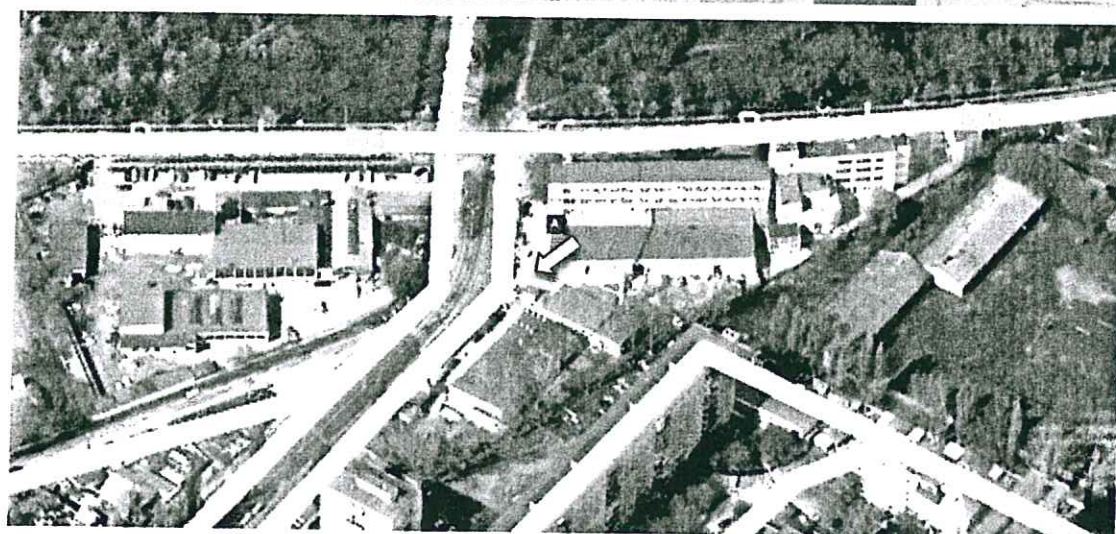
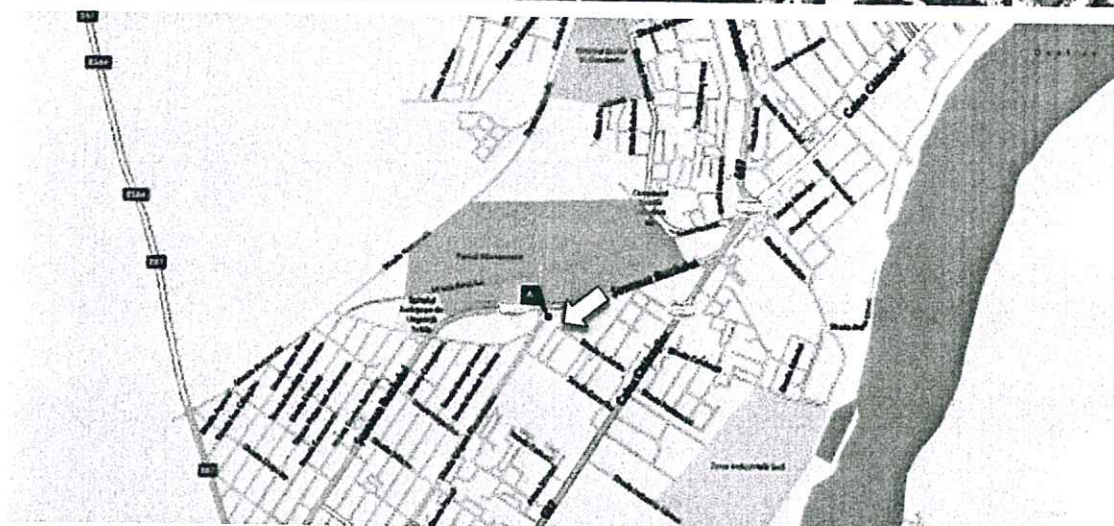
Locul de intalnire:

Braila

<http://mercador.ro/adprint/teren-intravilan-zone-radu-negru-ID1wPaf.html>

1/1

Amplasament



Foto

