

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 197

din 18.06. 2010

Privind: Concesionarea prin încredințare directă, a terenului în suprafață de **676,31 mp** și închirierea terenului în suprafață de **147,00 mp**, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila, situate pe Șoseaua de Centură (DN 21), lângă Grădina Zoologică, solicitantei **S.C. „SUEDI COM” S.R.L. BRĂILA**, pentru amenajarea unei terase.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 16004/08.05.2009, prin care S.C. „SUEDI COM” S.R.L. Brăila, prin reprezentant legal Pal Mirela, solicită concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de 676,31 mp, precum și H.C.L.M. nr.53/27.02.2009;

Văzând raportul comun al Instituției Arhitectului Șef și Direcției Patrimoniu, raportul Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând seama de declarația autenticată sub nr.73/15.01.2010;

În conformitate cu prevederile art.4, art.5, alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 2 lit. e), art.21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 – legea cadru a descentralizării, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.51/2009, completată cu H.C.L.M. nr.179/29.05.2009, Anexa nr.1, poziția 47 și H.C.L.M. nr.212/29.05.2009;

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;

HOTĂRĂSTE:

Art.1: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **676,31 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat pe Șoseaua de Centură (DN 21) lângă Grădina Zoologică, solicitantei **S.C. „SUEDI COM” S.R.L. BRĂILA**, pentru amenajarea unei terase.

Art.2: Închirierea terenului în suprafață de **147,00 mp**, pe o perioadă de **1 an**, cu drept de prelungire, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat pe Șoseaua de Centură (DN 21) lângă Grădina Zoologică, solicitantei **S.C. „SUEDI COM” S.R.L. BRĂILA**.

Art.3: În situația în care vor începe lucrările de suplimentare cu două benzi la Șoseaua de Centură (DN 21), beneficiara dreptului de închiriere se obligă să mute gardul actual ce împrejmuește terenul, la o distanță de 9,50 m de la marginea asfaltului, conform condiției impuse în certificatul de urbanism.

Art.4: Terenurile prevăzute la art.1 și art.2 se identifică în schița anexată, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5: (1) Redevența se stabilește în cuantum de 0,38 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

(3) Calculul taxei de închiriere pentru terenul în suprafață de 147,00 mp, se calculează conform H.C.L.M. nr.139/1997, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6: 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,

RĂDULESCU DANIELA ELENA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

IORGA STOIAN

PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:500

Judetul: Braila

Teritoriul administrativ: Braila

Cod SIRUTA: 42682-2

Adresa imobilului: sos. de Centura Braila Constanta(DN21)

Nr. cadastral:

Suprafata C1 = 207.00 mp

Suprafata C2/1 = 31.00 mp

Suprafata C2/2 = 14.00 mp

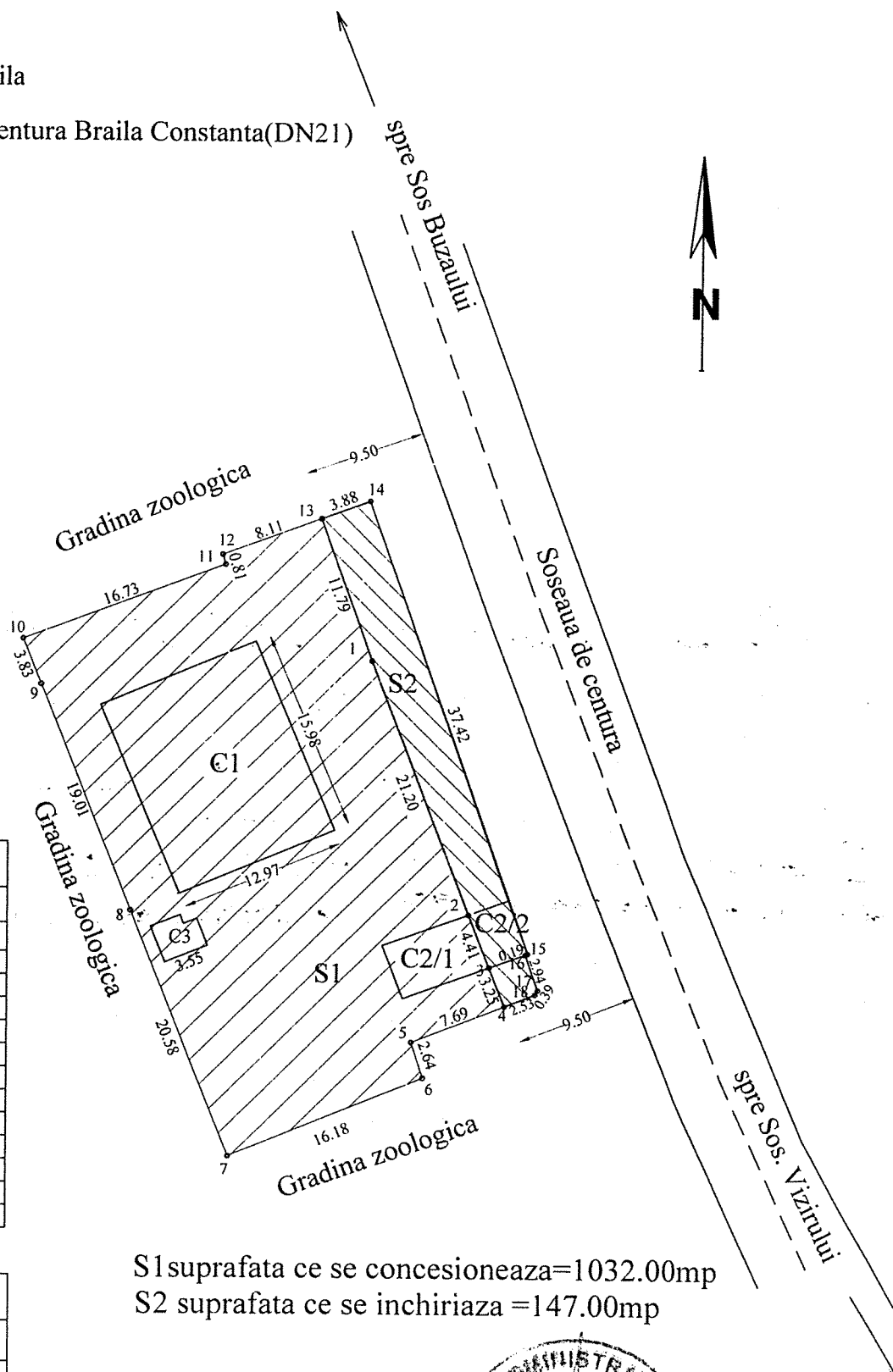
Suprafata C3 = 10.00 mp

PUNCTE PE CONTUR S1

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	419535.99	730318.46
2	419516.18	730326.02
3	419512.07	730327.65
4	419509.05	730328.86
5	419506.22	730321.71
6	419503.44	730322.63
7	419497.29	730307.66
8	419516.38	730299.98
9	419534.02	730292.89
10	419537.57	730291.46
11	419543.48	730307.11
12	419544.26	730306.88
13	419547.09	730314.48

PUNCTE PE CONTUR S2

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
13	419547.09	730314.48
14	419548.47	730318.21
15	419513.17	730330.62
16	419513.10	730330.44
17	419510.33	730331.42
18	419509.99	730331.22
4	419509.05	730328.86
3	419512.07	730327.65
2	419516.18	730326.02
1	419535.99	730318.46

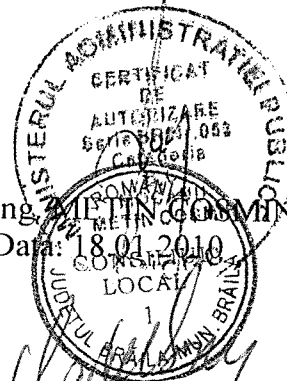


S1 suprafata ce se concesioneaza = 1032.00 mp

S2 suprafata ce se inchiriaza = 147.00 mp

Executant: ing. METIN COSMIN MOCANU

Data: 18.01.2010





EVALUARI

ANEXĂ
la H.C.L.M. nr. 197 / 18.06.2010

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

TEL / FAX: 0339 814 435 MOBIL: 0722.635.370 EMAIL: office@acos.ro

www.acos.ro

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII DIN BRĂILA, ȘOS. CENTURA BRĂILA-CONSTANTĂ (DN21), JUD. BRĂILA - IMOBIL TEREN LIBER -

DATA EVALUĂRII: 21.01.2010

SOLICITANT: S.C. SÜEDI COM S.R.L. BRĂILA

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ec. Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprindere și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 6989.

2. 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;
- 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;
- 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;
- Identificarea amplasamentului s-a făcut pe baza documentației cadastrale informative fără număr de înregistrare la OJCPi Brăila, prezentate de solicitant și pe baza indicațiilor reprezentantului solicitantului (terenul nu este împrejmuit).

3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a proprietății teren din **Brăila, Șos. centura Brăila-Constantă (DN21), jud. Brăila**, în vederea utilizării pentru concesiune.

Proprietarul este Primăria Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

Suprafața de teren este de 676,31 m².

4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține Primăriei Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

5. DESCRIERE AMPLASAMENTULUI.

Imobilul se compune din:

- teren cu suprafața de 1.032,00 mp;
- construcțiile C2, C3, și C4/1 cu suprafață totală de 355,69 mp.

Construcțiile sunt proprietatea solicitantului.

Terenul este ocupat cu clădiri, are formă dreptunghiulară, plană, are acces la apă-canal, electricitate.

6. EVALUAREA 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. Anunțurile sunt prezentate în anexă.

Grila datelor de plată în analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETAȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	676,31	450	800	720
Preț ofertat lei RON/mp		500	135	148
Preț ofertat lei EURO/mp		55	32	35
Dreptul de proprietate transmis	ocupat de construcțiile solicitantului	Integral	Integral	Integral

Raport de evaluare imobiliară

Corecția pentru dreptul de proprietate		-60%	-60%	-60%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-300,00	-80,91	-88,50
Preț corectat, lei		200	54	59
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		200	54	59
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-30,00	-8,09	-8,85
Preț corectat, lei		170	46	50
Condiții de piață		<3 luni	<3 luni	<3 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-25%	-25%	-25%
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		-42,50	-11,46	-12,54
Preț corectat, lei		128	34	38
Localizare		superioara	superioara	superioara
Corecție pentru localizare		-10%	-3%	-3%
Corecție pentru localizare, lei		-12,75	-1,03	-1,13
Preț corectat, lei		115	33	36
Dimensiuni, geometrie	676 mp	superioare	superioare	superioare
Corecția pentru geometrie		-5%	-5%	-5%
Corecție pentru geometrie, lei		-6,38	-1,72	-1,88
Preț corectat, lei		108	32	35
Destinația	com	rezd	mixt	mixt
Corecția pentru destinație		5%	0%	0%
Corecția pentru destinație, lei		5,42	0,00	0,00
Preț corectat, lei		114	32	35
Corecția totală netă, lei		-386	-103	-113
Corecția totală netă (% preț oferat)		-77,24%	-76,54%	-76,54%
Corecția totală brută, lei		397	23	113
Corecția totală brută (% preț oferat)		79,41%	16,98%	76,54%
Valoare estimată de plată		lei RON/mp		
		32 lei		
		EURO/mp		
		8 €		

Valoare total suprafata	676,31 mp	lei RON	21.000 lei
EURO	CURS	4,2143	5.000 €

Valoarea de piață prin metoda comparațiilor directe este de 21.000 lei. Valoarea a fost aleasă deoarece Comparabila B are corecția brută totală cea mai mică 16,98 %.

7. 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 ".

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

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 -2008 2009

Luna	Dobânda
aprilie 2009 *	10,07
martie 2009 *	10,14
feb.09	10,25
ian.09	10,25
dec.08	10,25
nov.08	10,25
oct.08	10,25

sep.08	10,25
aug.08	10
iul.08	9,75
iun.08	9,75
mai.08	9,5
MEDIA	10,06

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

Risc exterior	3,0%
factori de mediu (inundații, seceta)	1,0%
modificări posibile ale preturilor la produse	2,0%
Risc interior	1,0%
calitatea produselor	1,0%
TOTAL	4,0%

$$K = 10,06 \% + 4,0\% = 14,06\%$$

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

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

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:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}} = \frac{32 \text{ lei / mp}}{6,85} = 4,62 \text{ lei / mp / an}$$

Valoarea redevenței anuale pentru terenul analizat este 4,62 lei/mp/an.

8. CONCLUZII.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Brăila, Șos. centura Brăila-Constantă (DN21), jud. Brăila**, este de **21.000 lei RON** (fără TVA).

Solicitant: S.C. SUEDI COM S.R.L. BRĂILA

Valoarea de piață este de 32 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 4,62 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 0,38 lei/mp.

Data: 21.01.2010

Expert Evaluator

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

Cosmin Androniu

