

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 245

din 14.07. 2010

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii, a terenului în suprafață de **10125,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, DN 22B – km 0+400 (Șoseaua Dig Brăila – Galați), în vederea realizării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 43031/09.12.2009 la Unitatea Administrativ Teritorială – Municipiul Brăila, a S.C. „Atlas Motors” S.R.L. Galați, prin care solicită concesiunea terenului în suprafață de aproximativ 10000 mp, situat în Brăila, DN 22B Galați – Brăila;

Văzând raportul comun de specialitate 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;

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, art. 13 alin. (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 139/1997, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 212/2009 și H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 10/26.01.2010, anexa nr. 1.11, poziția 26;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T A R A S T E :

Art.1: Scoaterea la licitație publică, în vederea concesiunii, a terenului în suprafață de **10125,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, DN 22B – km 0+400 (Șoseaua Dig Brăila Galați), în vederea realizării unui obiectiv economic.

Art.2: Terenul prevăzut la art.1 se identifică în planul de situație, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Prețul de pornire la licitație se stabilește în cuantum de **0,53 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare, ce constituie **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

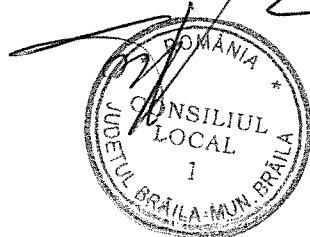
(2) Cuanumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.4: Adjudecatarul licitației are obligația de a suporta cheltuielile de finanțare pentru elaborarea documentației Planului Urbanistic Zonal.

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,

TÎMPLARU IONEL

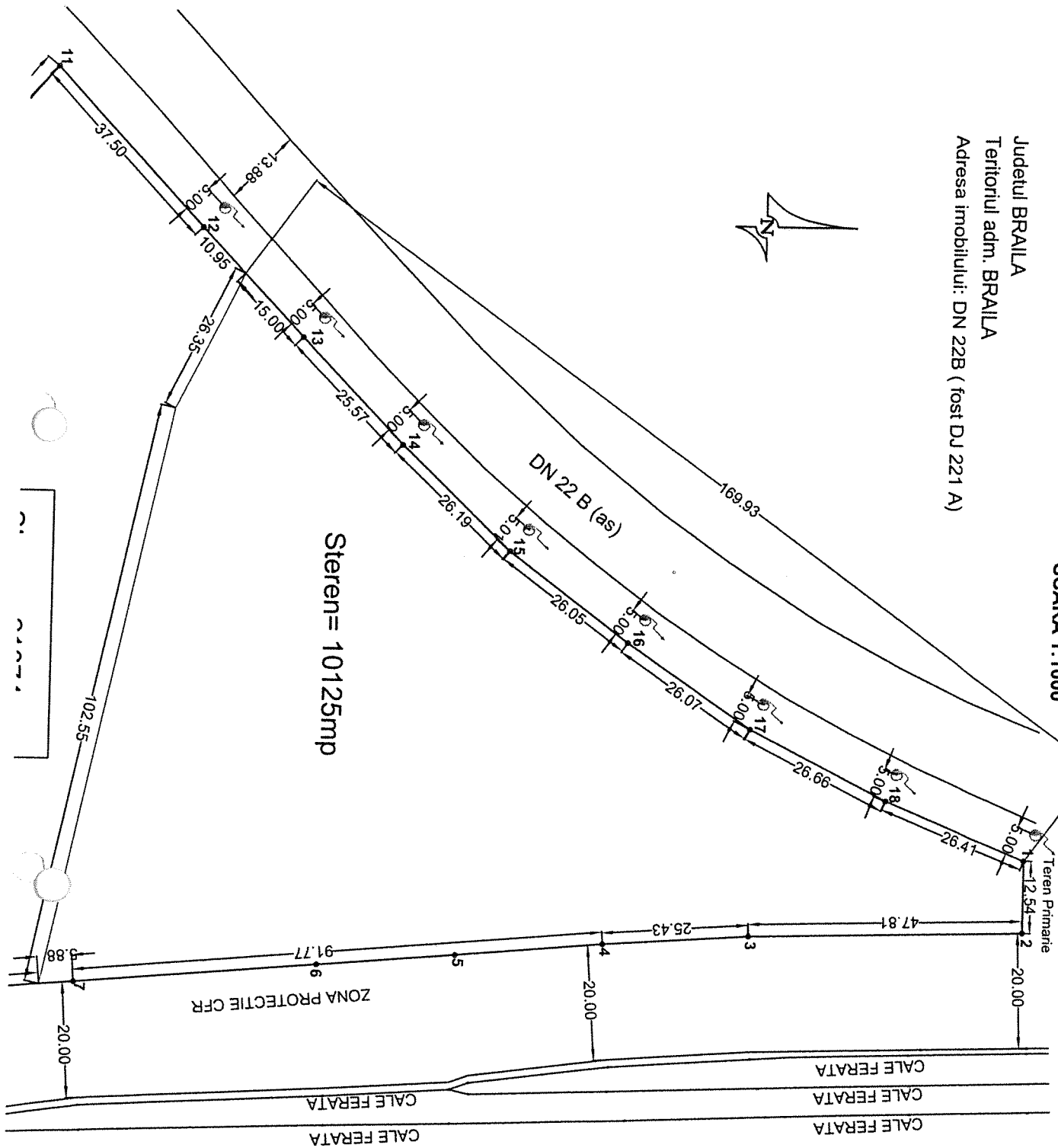


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
IORGA STOIAN**

ANEXA NR. 1 LA
HCLM NR. 245/14.07.20

Județul BRAILA
Teritoriul adm. BRAILA
Adresa imobilului: DN 22B (fost DJ 221 A)

PLAN DE AMPLASAMENT } DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

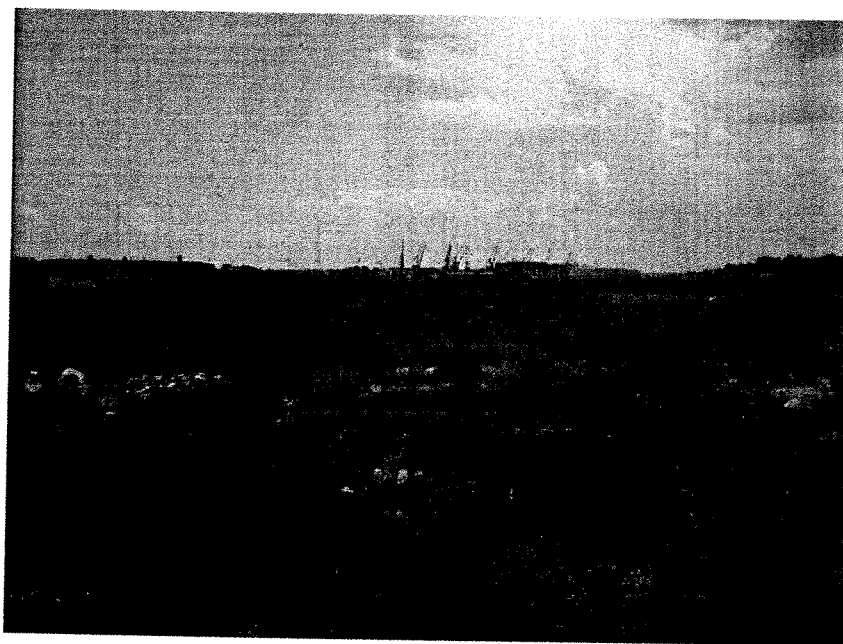


PRESEDINTE DE SEDINTA
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Județul BRAILA-MUN. BRAILA

10.065 / 02.07.2010

RAPORT DE EVALUARE
al proprietatii imobiliare
„Teren intravilan apartinand domeniului privat al municipiului
Braila ”

situata in Braila, DN 2B
in vederea stabilirii nivelului minim al redeventei



Proprietar: **MUNICIPIUL BRAILA - domeniul privat**

Destinatar: **Consiliul Local al municipiului BRAILA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al **clientului si destinatarului CLM Braila**

- iulie 2010 -

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea nivelului minim al redevenței pentru proprietatea imobiliară „teren categoria curți-construcții amplasat pe DN 2B cu St = 10125 mp aflat în intravilanul municipiului Braila, în proprietatea privată a municipiului Braila.”

Accesul la proprietate nu se face direct din DN2B fiind necesară realizarea unui drum de acces.

Proprietatea nu este racordată la rețeaua de utilități tehnico-edilitare a municipiului - energie electrică, apă – canal și gaze.

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS 1 respectiv a valorii redevenței minime pentru concesiune.

Proprietarul amplasamentului este :

Municipiul BRAILA conform:

- Hotărârea Consiliului local Municipal Braila nr 10 din 26.01.2010

Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator în data de 02.07.2010 în prezența reprezentantului proprietarului.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

- IVS 1 - Valoarea de piață - tip evaluare de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- IVA 3 – Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportare financiară
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare.

Prezentul raport și anexele sale (plan de amplasament, extras de Carte Funciara, fotografii ale proprietății, etc.) reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

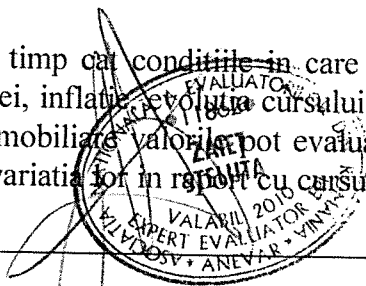
Astfel, în opinia evaluatorului:

Valoarea redevenței minime lunare pentru concesiunea terenului pe o perioadă de 49 de ani este:

0,53 lei/mp/lună, echivalent 6,36 lei/mp/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

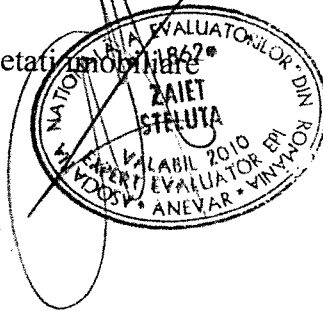
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea prezentată nu include valoarea amenajărilor necesare a se efectua pe teren;
- cursul de schimb valutar utilizat este de 4,3048 Lei/1 euro stabilit de BNR pentru data de 02.07.2010
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;



- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost realizat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu stimă,
Expert evaluator proprietati imobiliare
ing. Steluta ZAIET



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, menționate pe parcurs.

Ele sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legatura cu proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în 02.07.2010 în prezenta reprezentantului clientului și destinatarului lucrării. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. și are competența necesară întocmirii acestui raport

Ing Steluta ZAIET,

Expert evaluator ANEVAR



CUPRINS

REZUMAT

Certificare	4
1 PREMIZELE EVALUARII.....	6
1.1 Ipoteze si condiții limitative	6
1.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării	7
1.3 Drepturi de proprietate evaluate	7
1.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	7
1.5 Data estimării valorii	7
1.6 Moneda raportului	7
1.7 Modalități de plata	8
1.8 Inspectia proprietății	8
1.9 Riscul evaluării	8
1.10 Informațiile utilizate si surse de informații.....	9
1.11 Clauză de nepublicare.....	9
1.12 Valabilitatea raportului	9
2 PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE.....	10
2.1.1 Situația juridica	10
2.1.2 Descrierea amplasamentului.....	10
2.1.3 Accesul.....	10
2.2 Analiza pieței imobiliare.....	11
2.2.1 Analiza cererii	13
2.2.2 Analiza ofertei competitive	13
2.2.3 Echilibrul pieței	13
3 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII.....	13
3.1 Cea mai buna utilizare	13
3.2 Abordarea pe baza de venituri	14
3.3 Abordarea prin comparatii	15
3.4 Rezultatele evaluării OPINIA EVALUATORULUI	7

ANEXE



PREMIZELE EVALUARII**1.1 Ipoteze si condiții limitative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

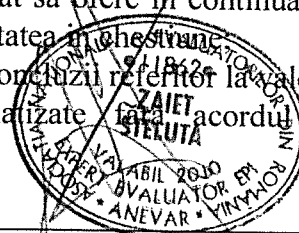
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție un extras de carte funciară recent, evaluarea făcându-se în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentația cadastrală care a fost pusă la dispoziția evaluatorului;
- valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.2 **Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie estimarea redevenței pentru proprietatea imobiliară situată în intravilanul municipiului Braila, teren categoria curți-construcții amplasat pe DN 2B cu St = 10125 mp aflat în proprietatea privată a municipiului Braila.”

Accesul la proprietate nu se face direct din DN2B fiind necesară realizarea unui drum de acces.

Proprietatea nu este racordată la rețeaua de utilități tehnico-edilitare a municipiului - energie electrică, apă – canal și gaze.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății în vederea stabilirii valorii minime a redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 49 de ani.

Prezenta lucrare se adresează Consiliului Local Braila în calitate de **client și destinatar**. Lucrarea este realizată în baza contractului de prestări servicii încheiat cu clientul.

1.3 **Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra terenului.

1.4 **Bazele evaluării. Tipul valorii estimate**

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

- ✓ IVA 3 - „Evaluarea activelor din sectorul public”.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei

„valori de piață” așa cum este ea definită¹ în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1.

1.5 **Data estimării valorii**

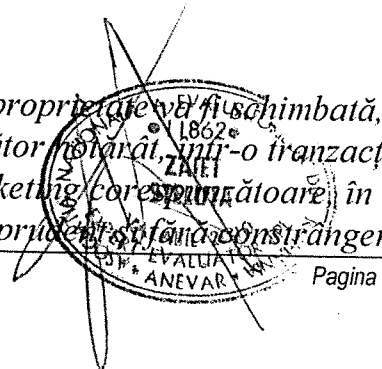
La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (02.07.2010 data evaluării). Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2010, data raportului 02.07.2010.

1.6 **Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,3048 LEI/1 EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări

¹ Valoarea de piață, așa cum a fost definită în IVS 1:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudență și fără constrângere.”



semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.7 Modalități de plata

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.8 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 2.07.2010 de către Zaiet Steluta, în prezența reprezentantului legal al proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost identificate limitele proprietății, analizată starea fizică și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.9 Riscul evaluării

Conform legislației în vigoare, actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr 54/2006, aprobată prin legea 22/2007, respectiv concesiunea terenurilor pentru construcții reglementată de Legea nr 199/2004. De asemenea se au în vedere reglementările prevăzute:

- Art. 13 din Legea nr 50/1991 privind concesiunea terenurilor și autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.45 coroborat cu art. 115 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală
- Art 4 și art 5 din Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Conform OUG 54/2006 :

Art. 2. - (1) Dispozițiile prezentei ordonanțe de urgență nu se aplică contractelor reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

(2) În cazul unui contract a cărui atribuire intră sub incidența prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2006 pentru a cărui executare este necesară exploatarea unui bun proprietate publică, dreptul de exploatare a respectivului bun se transmite în cadrul și potrivit procedurii aplicate pentru atribuirea contractului în cauză.

Art. 3. - Fac obiectul contractului de concesiune bunurile care sunt proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, potrivit Constituției și reglementărilor legale privind proprietatea publică.

Art. 4. - (1) Redvența obținută prin concesiune se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.

Art. 5. - Au calitatea de concedent, în numele statului, județului, orașului sau comunei:

a) ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru bunurile proprietate publică a statului;

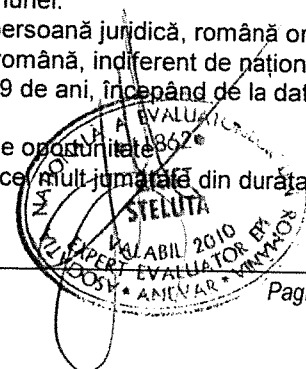
b) consiliile județene, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București sau instituțiile publice de interes local, pentru bunurile proprietate publică a județului, orașului sau comunei.

Art. 6. - Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

Art. 7. - (1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.



Art. 8. - Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

1.10 Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, chirii, istoric etc.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții similare;
- ✓ informații privind cererea și oferta (agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe raza municipiului, site-uri de internet cu specific imobiliar (www.cauta-imobiliare.ro, www.bursaterenurilor.ro, etc) și publicații locale Obiectiv –Vocea Brailei
- ✓ informații aferente tendinței pieței
- ✓ Legea 50/2001, Legea 213/1998, Legea 215/2001, Legea 244/2004, OUG 54/2006, etc

1.11 Clauză de nepublicare

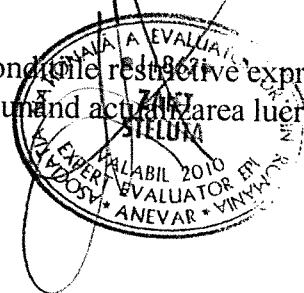
Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul aferent. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

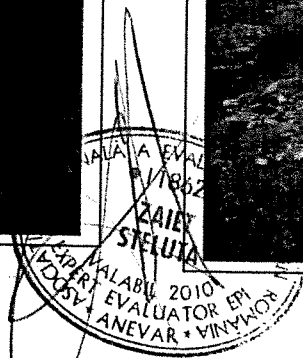
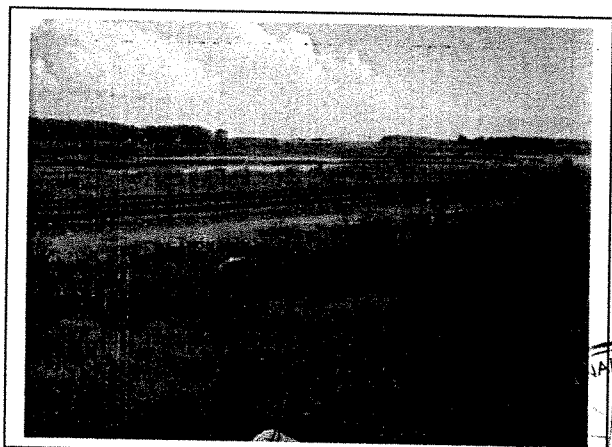
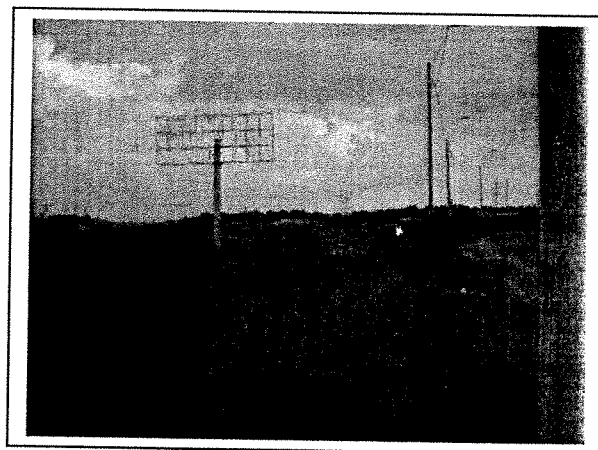
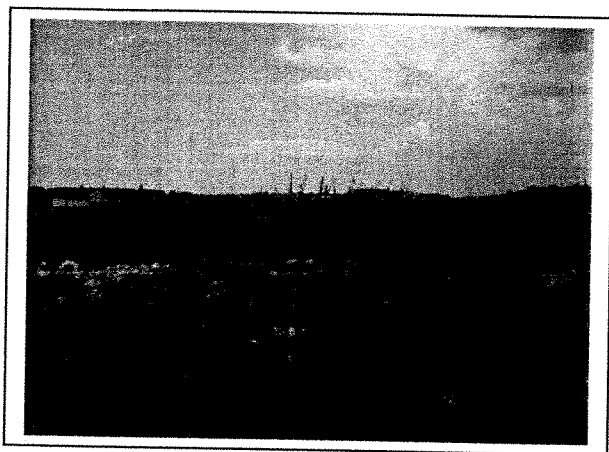
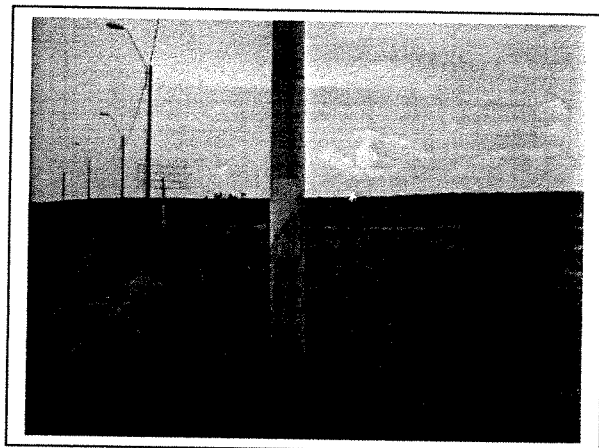
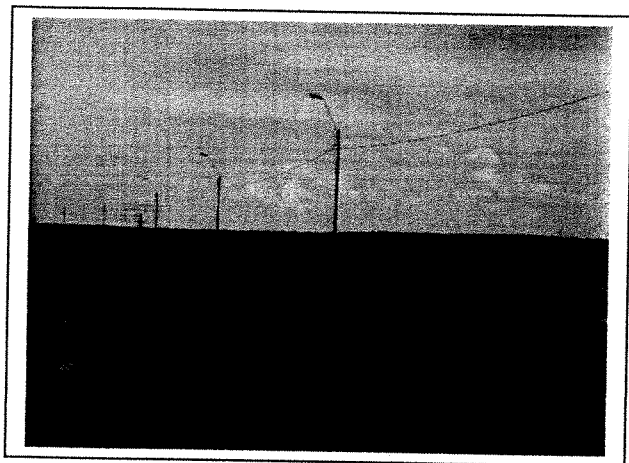
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.



2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Fotografii ale proprietatii:



2.1.1 Situația juridică

Proprietarul amplasamentului este :

Municipiul BRAILA conform:

- Hotararea Consiliului local Municipal Braila nr 10 din 26.01.2010

2.1.2 Descrierea amplasamentului

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara „teren categoria curti-construcții amplasat pe DN 2B cu St = 10125 mp aflat în intravilanul municipiului Braila, în proprietatea privată a municipiului Braila, în vederea estimării redeventei.

Accesul la proprietate nu se face direct din DN2B fiind necesară realizarea unui drum de acces.

Proprietatea nu este racordată la rețeaua de utilități tehnico-edilitare a municipiului - energie electrică, apă – canal și gaze.

Terenul se află pe partea dreaptă a DN 2B în sensul Braila – Galați, în imediata vecinătate a SC Mozaic SA , SC Comat SA., SC Romstal , SC Romanel, etc.. Terenul este actualmente neutilizat, nu există racorduri la utilități, dar acestea sunt accesibile, dat fiind faptul că amplasamentul este în vecinătatea unor obiective industriale care sunt deja racordate la rețelele de utilități.

Terenul se află în partea superior nordică a unui lot de 21674 mp, la circa 20m de calea ferată ce deserveste zona. Vecinătățile perimetrului sunt:

- nord: teren Primăria Braila pe o lungime de 12,54 m, hotăr nematerializat;
- sud: lotul având St = 11584 mp, pe o lungime de 128,9 m, hotăr nematerializat;
- est: zonă de protecție față de calea ferată pe o lungime de 165,01 m hotăr nematerializat;
- vest: zonă de protecție față de stalpii de electricitate pe o lungime de 169,93 m hotăr nematerializat.

În ceea ce privește topografia trebuie menționat faptul că terenul prezintă numeroase denivelări, este pe alocuri inundat, așadar necesită lucrări de nivelare.

Atât racordarea la utilități cât sinivelarea implică costuri suplimentare din partea concesionarului.

2.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Piete imobiliare nu sunt piete eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piete să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice

PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII DE EVALUAT

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar

și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor.

3 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, ținând cont de Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, precum si HG 54/2006 art 12 alin 2: „Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (1), prin hotărâre a Guvernului, a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

Ca urmare, cea mai buna utilizare terenului, in sensul prevazut de IVS, este cea pentru care se incheie contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisa legal.

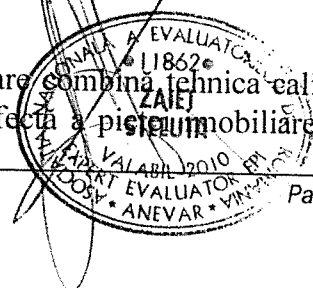
3.2. EVALUAREA TERENULUI

In evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

3.2.1 Metoda comparatiilor directe

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul



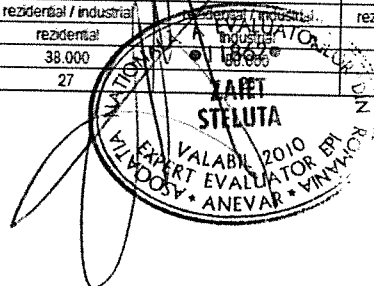
datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

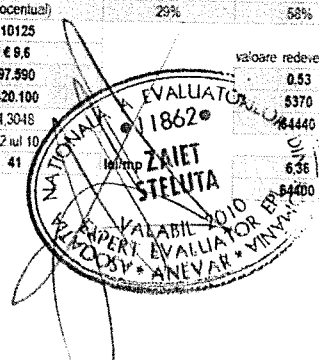
Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale		similare	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent - iulie 2010	- 2 luni	prezent - iunie 2010	- 3 luni	- 1 luna
6	Localizare:	DN 22B	ansamblul Vidin - Ierasa	zona industrială vest - soseaua de centura	zona industrială vest - soseaua de centura	ansamblul Vidin
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	10125	12000	4520	3200	5000
	Forma, raport front / adâncime:	poligonal	poligonal	poligonal	poligonal	poligonal
	Front stradal - aprox.:	169,93 - fara acces direct	60	30	45	115
	Topografie:	cu denivelări	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	industrial	rezidențial / industrial	rezidențial / industrial	rezidențial / industrial	rezidențial / industrial
10	Cea mai bună utilizare:	industrial	rezidențial	rezidențial	industrial	rezidențial
	Pret total (EURO)		144.000	38.000	100.000	100.000
	Pret / mp (EURO)		12	27		20

Grila de comparații este următoarea :



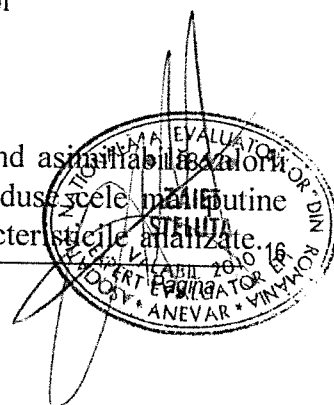
Elementul de COMPARATIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare			ansamblul Vidin - terasa	zona industriala vest - soseaua de centura	zona industriala vest - soseaua de centura	ansamblul Vidin
data		prezent - iulie 2010	- 2 luni	prezent - iunie 2010	- 3 luni	- 1 luna
Suprafata [mp]		10125	12000	4520	3200	5000
PRET VÂNZARE EUR			144.000	38.000	80.000	100.000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie			€ 12,00	€ 27,80	€ 25,00	€ 20,00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1,80	-4,05	-3,75	-3,00
	Preț de vanzare corectat		10,20	22,95	21,25	17,00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 22,95	€ 21,25	€ 17,00
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficient urbanistic	05	similare	similare	similare	similare
	Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Corectie totala pentru Restricții legale - coeficient urbanistic		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 22,95	€ 21,25	€ 17,00
3	CONDITII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectie unitara sau procentuala					
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 22,95	€ 21,25	€ 17,00
4	CONDITII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectie unitara sau procentuala					
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 22,95	€ 21,25	€ 17,00
5	CONDITII DE PIȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent - iulie 2010	- 2 luni	prezent - iunie 2010	- 3 luni	- 1 luna
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 22,95	€ 21,25	€ 17,00
6	LOCALIZARE					
	Localizare	DN 22B	ansamblul Vidin - terasa	zona industriala vest - soseaua de centura	zona industriala vest - soseaua de centura	ansamblul Vidin
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	-15%	-15%	-20%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	-€ 3,44	-€ 3,19	-€ 3,40
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 19,51	€ 18,06	€ 13,60
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) si forma	10125 mp, poligonal	12000 mp, poligonal	4520 mp, poligonal	3200 mp, poligonal	5000 mp, poligonal
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	-€ 2,93	-€ 2,71	-€ 2,04
b	Front stradal - deschidere la fatada	169,93 - fara acces direct	60	30	45	115
	Corectie unitara sau procentuala		10%	5%	10%	0%
	Corectie totala pentru front stradal		€ 1,02	€ 0,88	€ 1,81	€ 0,00
c	Topografie	cu denivelari	plan	plan	plan	plan
	Corectie unitara sau procentuala		-10,0%	-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru topografie (planitate)		-€ 1,02	-€ 1,85	-€ 1,81	-€ 1,36
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 15,61	€ 15,35	€ 10,20
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-30%	-20%	0%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 4,68	-€ 3,07	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,20	€ 10,92	€ 12,28	€ 10,20
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinata legala permisa	industrial	rezidential / industrial	rezidential / industrial	rezidential / industrial	rezidential / industrial
	Corectie unitara sau procentuala		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Corectie totala pentru zonare		-€ 1,02	-€ 1,09	-€ 1,23	-€ 1,02
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,18	€ 9,83	€ 11,05	€ 9,18
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	industrial	rezidential	rezidential	industrial	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	0,0%	5,0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,46	€ 0,49	€ 0,00	€ 0,46
	Preț corectat		€ 9,64	€ 10,32	€ 11,05	€ 9,64
	Preț corectat (Eurmp)		€ 9,6	€ 10,3	€ 11,1	€ 9,6
	Corectie totală netă	(absolut)	-€ 0,56	€ 12,63	-€ 10,20	-€ 7,36
		(procentual)	-5%	-47%	-41%	-29%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 3,52	€ 15,56	€ 13,81	€ 8,28
		(procentual)	29%	58%	55%	33%
	Suprafata - mp	10125				
	Opinie / mp	€ 8,6				
	Valoare estimata EURO	97.590				
	Valoare LEI	420.100				
	Curs valutar	4.3048				
	Data evaluarii	02 iul 10				
		41				
				valoare redeventa		
				0,53	lei/mp/luna	
				5370	lei/luna	
				84440	lei / an	
				6,36	lei / mp / an	
				54400	lei / an	



Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au corectat toate comparabilele pentru oferta cu -15%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale :
 - Nu s-au aplicat corecții intrucat coeficienții urbanistici permisiți nu sunt cunoscuți, ca urmare nici potențialul de valorificare.
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
 - S-au aplicat corecții pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale comparabilelor B, C și D
 - Corecțiile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
 - Pentru comparabilele B, C și D corecțiile aplicate sunt negative, amplasările fiind mai bine apreciate pe piață,
- Caracteristici fizice :
 - S-au aplicat corecții pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate.
 - Astfel, cuantumul corecțiilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea și influența pantei, prin prisma costurilor suplimentare necesare pentru construire.
 - Comparabilei A i s-a aplicat o corecție pozitivă de 10% pentru front, o corecție negativă pentru pantă
 - Comparabilei B i s-a aplicat o corecție negativă pentru suprafață redusă și planeitate, o corecție pozitivă pentru front mai mic
 - Comparabilei C i s-a aplicat o corecție negativă pentru dimensiune și planeitate, respectiv o corecție pozitivă pentru front mai mic
 - Comparabila D a fost de asemenea corectată negativ pentru dimensiuni și înclinare
- Utilități disponibile
 - Au fost necesare corecții pentru existența utilitatilor la comparabilele B și C
 - Corecțiile sunt negative pentru ambele cazuri și sunt cuantificate prin necesarul unitar de investit pentru remediere;
- Zonarea
 - Au fost necesare corecții negative ale tuturor comparabilelor
- Cea mai bună utilizare :
 - Au fost necesare corecții;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă terenurilor corectate a terenului comparabilei A deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai mici corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.



In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de **97.590 EURO (420.100 LEI)**.

3.2.2. Metoda extractiei

Extractia este o metoda in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstruție net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

Conform teoriei expuse, valoarea terenului s-a obținut prin scăderea din valoarea de piață a proprietatii imobiliare considerata finalizata a costurilor de construire.

Constructia a fost realizata in 1975, are structura din metalica, acoperis din tabla pe ferme metalice.

Suprafata teren aferent: 8000 mp

Suprafata construita la sol este de 1500 mp.

Pret de vanzare: 180000 euro, pret care se negociaza.

Valoarea constructiei conform Fisei 30 din Catalogul de devize editia Matrix, februarie 2007

Valoare totala constructie = 48462 euro.

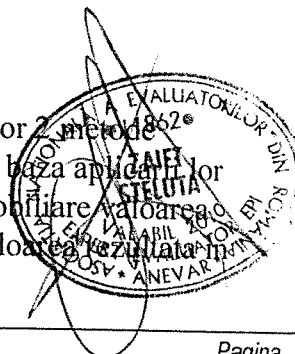
suprafata hala tranzactionata	1.500	mp
suprafata teren tranzactionat	8.000	mp
valoare tranzactie	162.000	euro
valoare constructie cf. deviz	83.000	euro
valoarea terenului tranzactionat dedusa	79000	euro
valoare teren tranzactionat	9,88	euro/mp
suprafata teren supus evaluarii	11.000,00	mp
valoare teren proprietate evaluata	108.630	euro
valoare teren proprietate evaluata	467.600	lei

Valoarea terenului conform metodei extractiei este:

$$V_{\text{teren}} = 9,88 \text{ euro / mp} * 10125 \text{ mp} = 100.000 \text{ euro, echivalent 430.600 lei}$$

3.3. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 2 metode de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor directe.



Valoarea estimata prin metoda comparatiilor directe este obtinuta din analiza unor date si informatii de pe piata, continand elemente previzionale rezonabile, consideram ca are probabilitate de veridicitate mai mare.

Aceasta din urma metoda porneste de la premisa ca, acest teren este necesar proprietatii pe care o va deservi, utilizarea sa marind valoarea intregului, iar in aceste conditii, valoarea cea mai indicata este valoarea de piata, deoarece in situatia in care proprietar ar fi fost o persoana fizica sau juridica, negocierile ar fi pornit practic de la aceasta valoare.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului aferent situat in Braila, DN 2B, este de

420.100 lei, la data de 02.07.2010

Determinarea redeventei

Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de anuitate:

$$f = ((1+r)^n - 1) / (1+r)^n \cdot r$$

Factorul de anuitate este preluat din tabelul de calcul actuarial pentru o rata de actualizare, $r = 15\%$, pentru $n = 25$ de ani, pentru plati efectuate lunar; astfel $f = 78,0743364$

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

$$V = \sum_{i=1}^n (\text{Venit ani} / (1+k)^i) + V_t$$

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

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

$$V = r \times f \quad \text{unde } r = \text{redeventa}$$

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

$$R = \text{valoare teren (lei / mp)} / f$$

Valoarea redeventei minime pentru terenul analizat este prezentata in tabelul de mai jos:

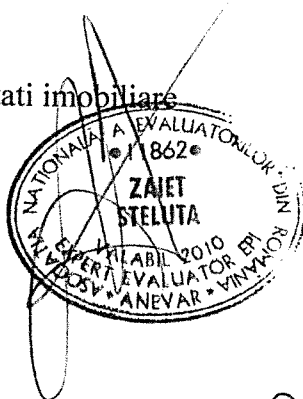
Valoare redeventa:	
0,53	lei/mp/luna
5370	lei/luna
64440	lei / an
6,36	lei / mp/an
64400	lei / an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condițiile generale si specifice aferente perioadei iulie.2010;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,3048 lei/1 euro.

Cu stimă,

Expert evaluator proprietati imobiliare
ing. Steluta ZAIET



PRESEDINTE ȘEDINTĂ

