

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 382

din 29.10.2010

Privind: Trecerea din domeniul public, în domeniul privat al Municipiului Brăila și concesionarea prin încredințare directă, a terenului în suprafață totală de **380,00 m.p.**, situat în Brăila, Stațiunea balneară Lacu Sărat, solicitantei **S.C. „NELISIM PROD” S.R.L. BRĂILA**, în vederea extinderii construcțiilor existente și construirea unei rampe pentru persoane cu handicap locomotor, pentru amenajarea unei săli de recuperare și a două cabinete de fizioterapie.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 34828/04.10.2010, prin care S.C. „NELISIM PROD” S.R.L. Brăila solicită concesionarea prin încredințare directă a unui teren în suprafață de 380,00 mp;

Văzând raportul comun 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.10 raportat la 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.15 lit.e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1), lit.e) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.212/29.05.2009;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art.121 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;

HOTARASTE:

Art.1: Trecerea din domeniul public, în domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului în suprafață de **380,00 m.p.**, teren situat în Municipiul Brăila, Stațiunea balneară Lacu Sărat.

Art.2: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață totală de **380,00 m.p.**, situat în Brăila, Stațiunea balneară Lacu Sărat, solicitantei **S.C. „NELISIM PROD” S.R.L. BRĂILA**, în vederea extinderii construcțiilor existente pentru construirea unei rampe pentru persoane cu handicap locomotor, amenajarea unei săli de recuperare și a două cabinete de fizioterapie.

Art.3: Terenul prevăzut la art.1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil – **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,406 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.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,

BOBOC LUCIANA

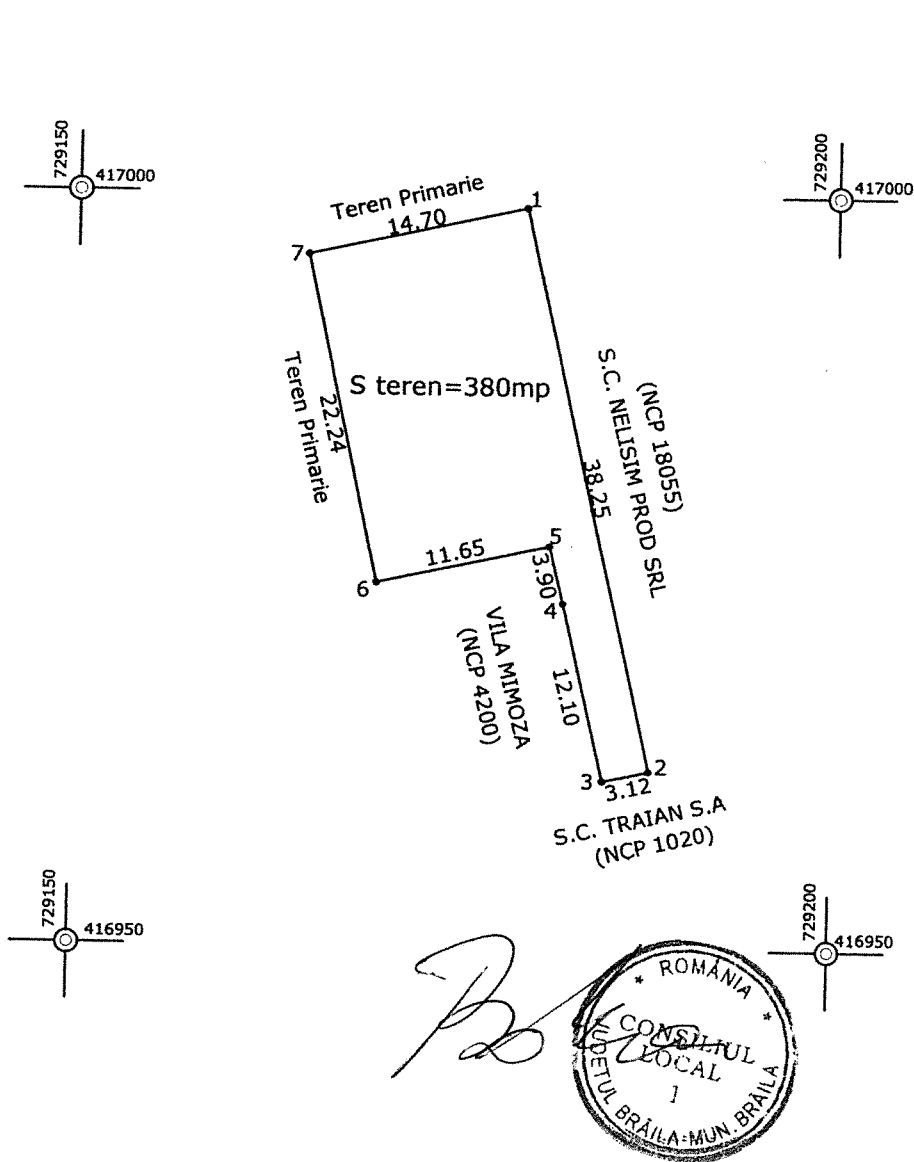


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:500

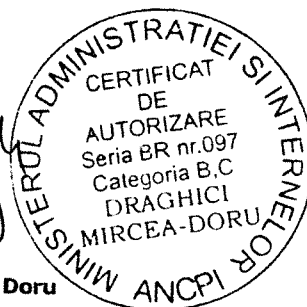
JUD. BRAILA
 TERITORIUL ADMINISTRATIV: MUN.BRAILA
 ADRESA: STATIUNEA LACU SARAT



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	CC	380		
TOTAL:		380		Imprejurire: pct.1-2-3 si 4-5-6-7-1 -nematerializat
INVENTAR DE COORDONATE				pct.3-4 - constructii
sistem de proiectie:STEREO 1970				
PCT	Y	X		
1	729179.43	416999.12		
2	729188.05	416997.85		
3	729185.00	416961.18		
4	729182.19	416972.95		
5	729181.28	416976.74		
6	729160.90	416974.21		
7	729165.08	416995.93		
Suprafata masurata		380 mp		

Data: Octombrie 2010

Executant,
 Sing.Draghici Mircea Doru



Raport de evaluare imobiliara

Scrisoare de transmitere:

Data scrisorii de transmitere: 26.10.2010

Proprietatea: **imobil din Statiunea Lacul Sarat compus din teren in suprafata de 380,00 mp, proprietate a primariei municipiului Braila.**

Interesul în proprietatea evaluată este acela de a determina valoarea de piață si redeventa aferenta terenul mai sus amintit in vederea concesiunii.

Inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator.

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare de 10 pagini.

Data evaluării este 26.10.2010

Valoarea estimată de piață a proprietății este de 18.600 lei fara TVA

26.10.2010

Expert evaluator

Membru Titular Anevar

Ing. Catalin Androniu



RAPORT DE EVALUARE

**imobil din Statiunea Lacul Sarat compus din teren
in suprafata de 380,00 mp, proprietate a primariei
municipiului Braila.**

DATA EVALUĂRII: 26.10.2010



1.3. Cuprinsul.

1. INTRODUCERE

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

Cuprinsul

2. PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Scopul și utilizarea evaluării

Definirea valorii și data estimării valorii

Drepturile de proprietate evaluate

3. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății

Descrierea amplasamentului

Studiul pieței

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Valoarea terenului

Calificarea evaluatorului

Alegerea valorii finale

5. ANEXE



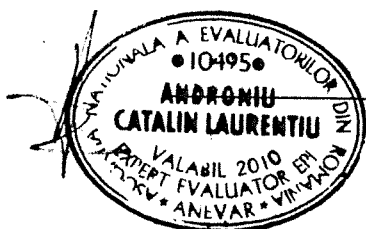
2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. 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;
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:



- Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.2. Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a imobil din **Statiunea Lacul Sarat** compus din teren in suprafata de **380,00 mp**, proprietate a **primariei municipiului Braila**.

Raportul de evaluare se face conform **STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007:**

- **IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare**
- **IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață**
- **IVS 3 – Raportarea evaluării**
- **IVA 1 – Evaluarea pentru raportarea financiară**
- **IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului**
- **GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare**



2.3. Definiția valorii și data evaluării.

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, prudent și fără constrângere.

Definiție conform IVS 1.

Data evaluării este 26.10.2010

2.4. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate este privat și aparține primăriei municipiului Braila

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății.

Proprietatea evaluată se află în Stațiunea Lacul Sarat, județul Braila,

Accesul se face din drum neasfaltat.

Inspekția proprietății s-a efectuat în ziua de 26.10.2010

Terenul este liber și neîmprejmuit.

3.2. Descrierea amplasamentului.

În zona se afla alte loturi de teren liber precum și construcții care deservește Baza de Tratament din Stațiunea Lacul Sarat.

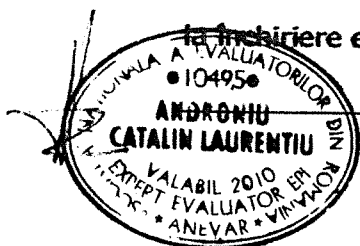
Suprafața totală este de 380,00 m².

În apropiere există proprietăți construite.

Amplasamentul are acces la apă, canalizare și electricitate.

3.3. Studiul pieței.

Proprietatea evaluată este una de tip liber. Aria pieței este una rurală. Zona este slab populată având un grad de construire până la 25%. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere. Piața imobiliară este relativ activă, cererea și oferta sunt echilibrate însă condițiile de finanțare sunt reduse. Perioada de vânzare este de 3 luni. Ritmul de dezvoltare este constant. Interesul la închiriere este mic iar la vânzare este mediu.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Având în vedere localizarea amplasamentului cea mai bună utilizare este cea rezidentiala sau comerciala.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită:

Utilizare rezidentiala sau comerciala.

4.3. Valoarea terenului.

În evaluarea proprietății imobiliare se va folosi 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 publicate pe www.imobiliare.run.ro și www.santor.ro.

Teren de vanzare în
Lacul Sarat , zona superba

11.000 euro

Tip teren:

intravilan

Suprafata:

1000 mp

Regim inaltime:

Front stradal:

23 m

Lungime:

42 m

Lățime:

23 m

Utilitati:

Gaz metan:

X



Electricitate:

Construcie pe teren:
nu

Cale de acces:

Drum European

Recomandat pentru:
construcii case

TEL. 0740/875.197

Teren de vanzare in

Lacu Sarat

10 000 euro

Tip teren:

extravilan

Suprafata:

1012 mp

Regim inclinat:

Front stradal:

24 m

Lungime:

42 m

Latime:

24 m

Utilitati:

Gaz metan:

Apa curenta:

Electricitate:

Construcie pe teren:
nu

Cale de acces:

Drum Comunal pietruit

Inclinatie:

drept

Recomandat pentru:
construcii case

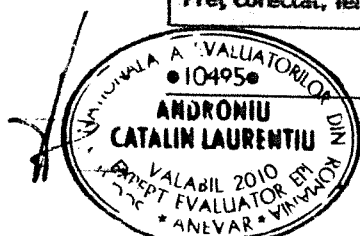
TEL : 0745/368.028

Descriere: Particular vand teren extravilan 12000mp la 200 de m de iesirea din Lacu Sarat pe partea dreapta catre Silistraru, terenul se afla la sosea si are o deschidere de 30 m la DN2B, pret 5 euro/mp, mai detin un teren in aceasi zona dar pe partea cealalta a soselei , teren extravilan 4000m deschidere de 7 m pret 40. 000 ron sau variante auto mai noi de 2002, ambele terenuri au cadastru tel: 0748094957



Din analiza tuturor datelor avute la dispozitie rezulta:

Grila datelor de piata in analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETATI			
	SUBIECT	A	B	C
Preț ofertat lei RON/mp		47.00	42.00	22.00
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corecția pentru dreptul de proprietate		0.00%	0.00%	0.00%
Preț corectat, lei		47.00	42.00	22.00
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0.00%	0.00%	0.00%
Preț corectat, lei		47.00	42.00	22.00
Condiții de vânzare	indep	indep	indep	indep
Corecții pentru prețul de vânzare		0.00%	0.00%	0.00%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		0.00	0.00	0.00
Preț corectat, lei		47.00	42.00	22.00
Condiții de piață		sept 2010	SEPT 2010	aug 2010
Corecții pentru condițiile de piață, %		-10.00%	-10.00%	-15.00%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-4.70	-4.20	-3.30
Preț corectat, lei		42.30	37.80	18.70
Localizare	Statiunea Lacul Sarat	Set Lacul Sarat	Extravilan Lacul Sarat	Extravilan Lacul Sarat
Corecție pentru localizare		20.00%	30.00%	30.00%
Corecție pentru localizare, lei		8.46	11.34	5.61
Preț corectat, lei		50.76	49.14	24.31
Dimensiuni, geometrie	380	1,000.00	1,012.00	12,000.00
Corecția pentru geometrie		-10.00%	-20.00%	-20.00%
Corecție pentru geometrie, lei		-4.23	-7.56	-3.74
Preț corectat, lei		46.53	41.58	20.57
Destinația	Comercial	inferior	inferior	inferior
Corecția pentru destinație		5.00%	10.00%	10.00%
Corecția pentru destinație, lei		2.33	4.16	2.06
Preț corectat, lei		48.86	45.74	22.63



Corecția totală netă, lei		-6.60	-7.60	-4.98
Corecția totală netă (% preț oferat)		-0.14	-0.18	-0.23
Corecția totală brută, lei		11.26	15.92	14.71
Corecția totală brută (% preț oferat)		0.24	0.38	0.67
Valoarea este marea de piata			la RON/mp	48.86
Valoarea totala suprafata	380 mp		in RON	18.600
				18.600

Valoarea de piață prin metoda comparațiilor directe este de 48.86 lei RON/mp. Valoarea a fost aleasă deoarece Comparabila A are corecția brută totală cea mai mică 24 %.

Valoarea de piata a terenului va fi.....18.600 lei

4.5. Alegerea valorii finale.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață a imobil din Stațiunea Lacul Sarat compus din teren in suprafata de 380,00 mp, proprietate a primariei municipiului Braila este de :

18.600 lei (fara TVA)

Această valoare a fost obținută prin metoda comparațiilor.

Redeventa aferenta acestui lot de teren este de (calculul in Anexa) :

0,406 lei/mp/luna

Alegerea acestei valori este justificată de acuratețea metodei și de influența mare pe care o are piața imobiliară în aplicarea acestei metode.

Data: 26.10.2010

Expert evaluator

Membru Titular Anevar

Ing. Catalin Androniu

PRESIDENTUL COMISIEI DE SEDINTĂ,
CONSILIUL LOCAL
1
MUNICIPIUL BRAILA - MUN. BRAILA



Luna	Dobânda
Oct-10	6.25
Sep-10	6.25
Aug-10	6.25
Jul-10	6.25
Jun-10	6.25
May-10	6.50
Apr-10	7.00
Mar-10	7.25
Feb-10	7.50
Jan-10	8.00
Dec-09	8.00
Nov-09	8.00
Oct-09	8.50
MEDIA	7.08

Risc exterior	1.50%
factori de mediu (inundații, seceta)	0.50%
modificări posibile ale preturilor la produse	1.00%
Risc interior	0.50%
calitatea produselor	0.50%
TOTAL	2.00%

k **9.08%**

V **46.00 lei**
r **9.44**
suprafata **4.87 lei**
r/luna **380.00**
0.406 lei
Total annual **1,851.99**
Valoarea teren **18,600 lei**

