

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 398

din 29.11. 2010

Privind: Concesionarea prin încredințare directă, fără licitație publică, conform Legii nr. 341/2004, a terenului în suprafață de **99,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 83, domnului **FILIP CRISTIAN** – Luptător pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, în vederea realizării unui spațiu comercial.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr.3650/03.02.2010 a domnului Filip Cristian;

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. 5 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 341/2004 – Legea recunoștinței față de eroii martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare, art. 4, art. 5 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. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 – privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 298/31.08.2010, anexa 1.18, poziția 10 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 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1: Concesionarea prin încredințare directă, fără licitație publică, pe o perioadă de **10 ani**, a terenului în suprafață de **99,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 83, domnului **FILIP CRISTIAN** – Luptător pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, în vederea realizării unui spațiu comercial, cu o clauză de neînstrăinare timp de 10 ani de la data dobândirii.

Art.2: Terenul ce se concesionează se identifică în schița anexată, parte integrantă din prezenta hotărâre.

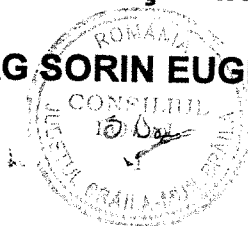
Art.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de 0,321 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOȘNEAG SORIN EUGEN

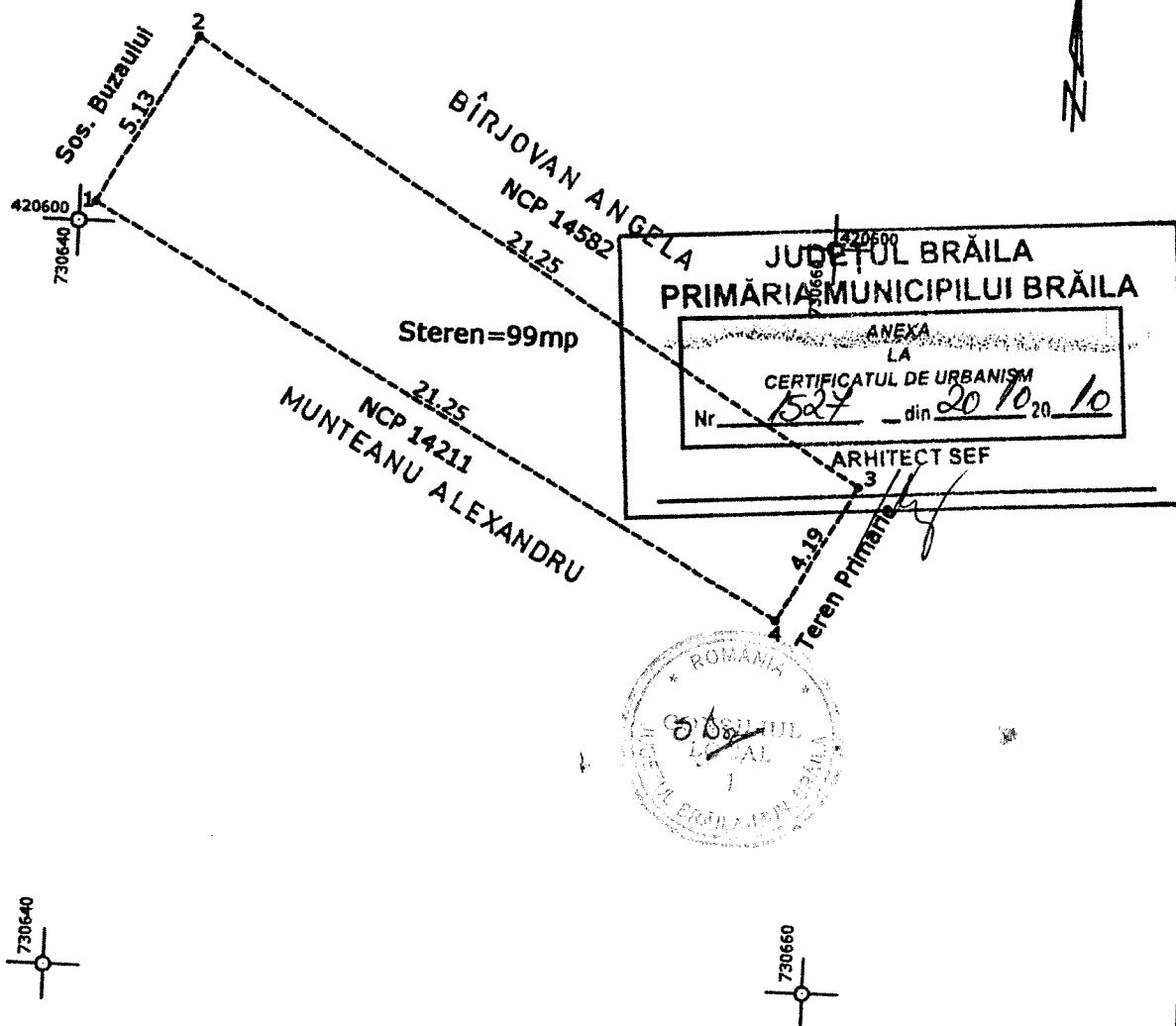


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:200

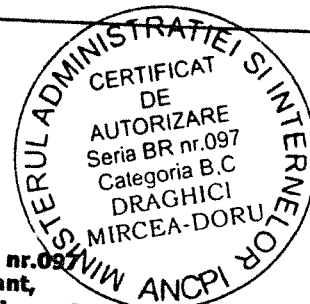
Judetul: Braila
 Teritoriul admin.: Braila
 Adresa: Sos.Buzaului nr.83.



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	CC	99		
TOTAL:		99		Imprejmuire: nematerializat
Suprafata teren masurata		99 mp		

Data: Mai 2010

Autoriz. Br. nr. 097
 Executant,
Sing. Draghici Mircea Doru





EVALUARI

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

ANEXA
LA H.C.L.M. NR. 398/29.11.2010.

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚII DIN BRĂILA, TEREN SITUAT PE
ȘOS. BUZĂULUI NR. 83, JUD. BRĂILA
- IMOBIL TEREN LIBER-**

DATA EVALUĂRII: 15.11.2010

SOLICITANT: FILIP CRISTIAN

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ec. Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprindere și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor 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 este parțial împrejmuit).

3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a proprietății din **Brăila, teren situat pe Șos. Buzăului nr. 83, jud. Brăila, conform schiței din Anexă** în vederea utilizării pentru concesiune.

Proprietarul este Primăria Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

Suprafața de teren este de 99 m².

4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

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

Construcția este proprietatea solicitantului.

5. DESCRIERE AMPLASAMENTULUI.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 99 mp;

Pe teren nu există construcții.

Amplasamentul are formă poligonală, se află pe Șos. Buzăului, zona 4, are acces la electricitate, apă-canal.

Terenul nu este împrejmuit.

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.

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETATE			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	99,00	750	540	236
Preț ofertat lei RON/mp		214	296	154
Preț ofertat lei EURO/mp		50	45	36
Dreptul de proprietate transmis	restrictii construire	integral	integral	integral
Corecția pentru dreptul de proprietate		-50%	-50%	-50%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-107,21	-148,15	-77,19

Raport de evaluare imobiliară

Preț corectat, lei		107	148	77
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		107	148	77
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-20%	-20%	-20%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-21,44	-29,63	-15,44
Preț corectat, lei		86	119	62
Condiții de piață		<2 luni	<3 luni	<2 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-15%	-18%	-15%
Corecție pentru condiții de finanțare, lei		-12,86	-21,33	-9,26
Preț corectat, lei		73	97	52
Localizare	Sos. Buzaului	superior	similara	similara
Corecție pentru localizare		-5%	0%	0%
Corecție pentru localizare, lei		-3,65	0,00	0,00
Preț corectat, lei		69	97	52
Utilitati	electricitate	toate	toate	toate
Corecția pentru utilitati		-10%	-10%	-10%
Corecție pentru utilitati, lei		-7,29	-9,72	-5,25
Preț corectat, lei		62	87	47
Destinatia	com	rezd	rezd	rezd
Corecția pentru destinatie		-20%	-20%	-20%
Corecția pentru destinatie, lei		-12,39	-17,49	-9,45
Preț corectat, lei		50	70	38
Corecția totală netă, lei		-165	-226	-117
Corecția totală netă (% preț ofertat)		-76,88%	-76,38%	-75,52%
Corecția totală brută, lei		165	226	117
Corecția totală brută (% preț oferat)		76,88%	76,38%	75,52%
Valoare estimata de piata		lei RON/mp		
		37,79 lei		
		EURO/mp		
		9 €		
Valoare total suprafata	99,00 mp	lei RON		
		3.700 lei		
EURO	CURS	4,2883	872 €	

Valoarea de piață prin metoda comparațiilor directe este de 37,79 lei. Valoarea a fost aleasă deoarece Comparabila C are corecția brută totală cea mai mică.

7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR.

Nu există construcții.

8. 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 numai recuperarea în 25 de 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:

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

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 2009-2010

Luna	Dobânda
oct.10	6,25
sep.10	6,25
aug.10	6,25
iul.10	6,25
iun.10	6,25
mai.10	6,50
apr.10	7,00
mar.10	7,25
feb.10	7,50

ian.10	8,00
dec.09	8,00
nov.09	8,00
oct.09	8,50
MEDIA	7,08

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

Risc exterior	1,00%
factori de mediu (inundații, seceta)	0,50%
modificări posibile ale preturilor la produse	0,50%
Risc interior	0,50%
calitatea produselor	0,50%
TOTAL	1,50%

$$K = 7,08 \% + 1,5\% = 8,58\%$$

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:

$$r = \frac{V}{\sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}} = \frac{37,79 \text{ lei / mp}}{9,83} = 3,85 \text{ lei / mp / an}$$

Valoarea redevenței anuale pentru terenul analizat este 3,85 lei/mp/an.

9. CONCLUZII.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Brăila, situat pe Șos. Buzăului nr. 83, jud. Brăila**, este de **3.700 lei RON**.

Solicitant: FILIP CRISTIAN

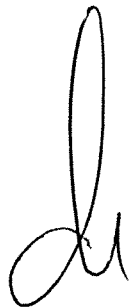
Valoarea de piață este de 37,79 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 3,85 lei/mp.

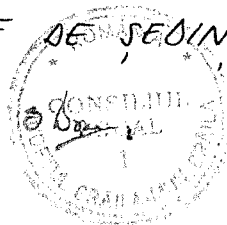
Valoarea estimată a redevenței lunare este de 0.321 lei/mp.

Data: 15.11.2010

**Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Cosmin Androniu**

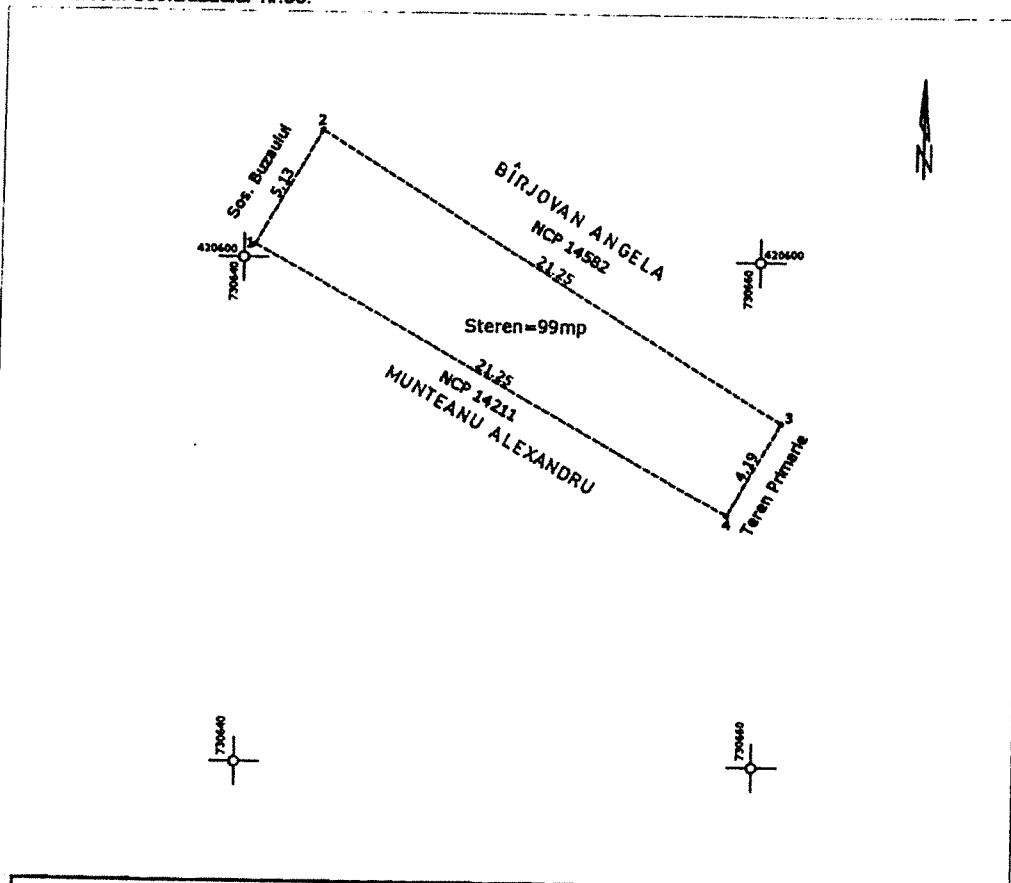


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:200

Judetul: Braila
Teritoriul admin.: Braila
Adresa: Sos.Buzaului nr.83.



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoarea de inregistrare	Mentiiuni
1	CC	99		
TOTAL:		99		Inregistrare: nematerializat
Suprafata teren masurata		99 mp		

Data: Mai 2010

Autoriz. Br. nr. 02/2010
Executant,
Sing. Draghici Mircea Doru



Proiect: C.C. Duzău nr. 11.03.

