

4/20

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A N R. 29

din 31.01.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă, a terenului în suprafață de **24,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Municipiul Brăila, Calea Galați nr.55, lot 1, **S.C. „Z – FARM” S.R.L. BRĂILA**, în vederea extinderii construcției existente, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 28792/12.08.2010, prin care doamna Jitaru Anghelichi Roza, administrator farmacist la Z - FARM S.R.L. Brăila, solicită concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de 24,00 mp, situat în Calea Galați nr.55, lot 1;

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. 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, Legii 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, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 433/20.12.2010, anexa nr.1.22, poziția 14 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, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **24,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Municipiul Brăila, Calea Galați nr.55, lot 1, **S.C. „Z – FARM” S.R.L. BRĂILA**, în vederea extinderii construcției existente, proprietatea acesteia.

Art.2: Terenul prevăzut la art.1 se identifică în schița anexată, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de 8,33 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare, **anexa nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4: 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,

BUEȘTEANU MARIAN

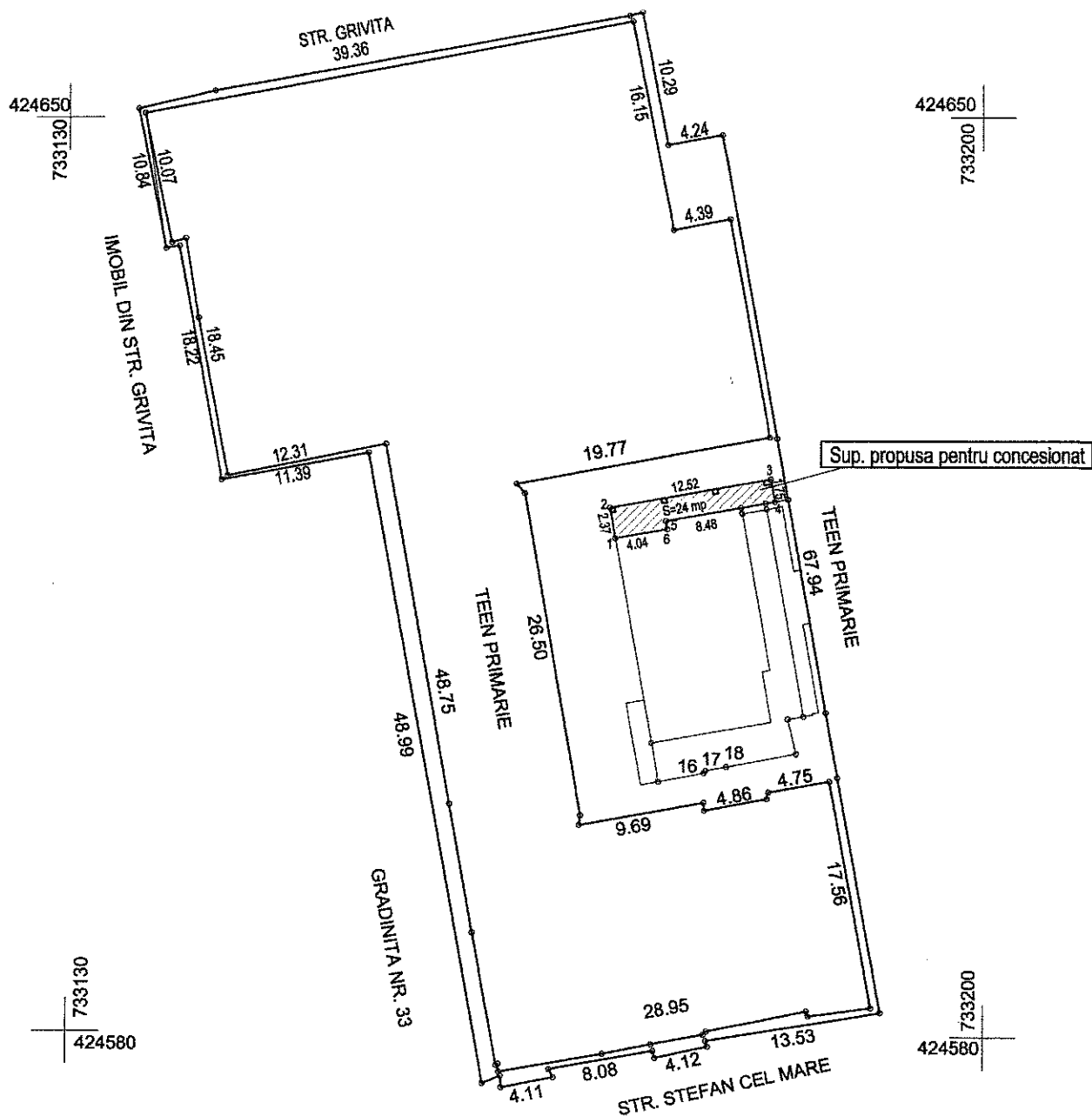


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA



Plan de amplasament si delimitare al bunului imobil
BRAILA - Calea Galati nr. 55-10+1,
Scara 1:500

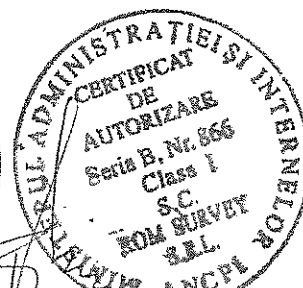
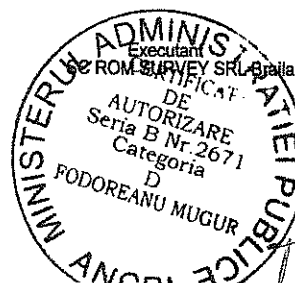


INVENTAR DE COORDONATE

1	424617.92	733171.77
2	424620.25	733171.34
3	424622.49	733183.66
4	424620.77	733183.98
5	424619.25	733175.63
6	424618.64	424622.60

Iunie 2010

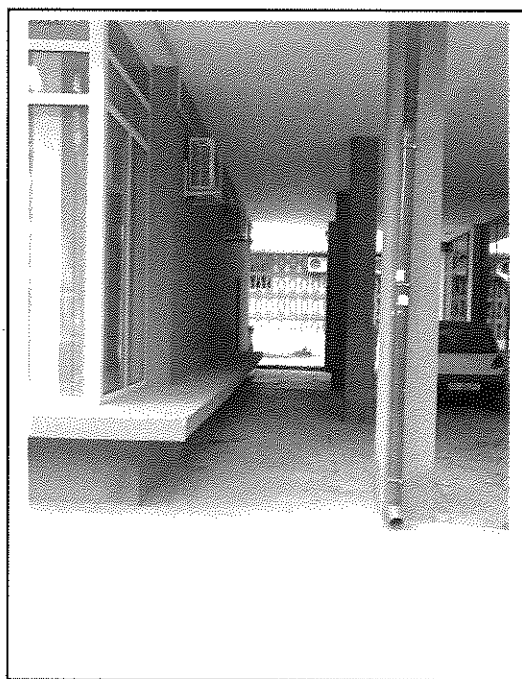
Executant
ROM SURVEY SRL Braila



10.075 / 18.11.2010

RAPORT DE EVALUARE
al proprietatii imobiliare
„Teren intravilan apartinand Consiliului Local al municipiului
Braila ”

situata in Braila, Calea Galati nr.55
in vederea stabilirii nivelului minim al redeventei



Proprietar : **CONSILIUL LOCAL al municipiului BRAILA**
Destinatar: **S. C. Z FARM S. R.L.**
Client: **S. C. Z FARM S. R.L.**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, 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 SC Z FARM SRL**

- noiembrie 2010 -

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea nivelului minim al redevenței pentru proprietatea imobiliară „teren categoria curți-construcții amplasat pe Calea Galati nr. 55 cu St = 24 mp aflat în intravilanul municipiului Braila, în proprietatea Consiliului Local al municipiului Braila.”

Accesul la proprietate se face din aleea pietonală ce marginește Calea Galati, drum asfaltat cu două benzi pe sens.

Proprietatea are acces 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 Consiliul Local al municipiului Braila conform memoriului tehnic justificativ.

Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator în data de 11.11.2010 în prezența reprezentantului proprietarului.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

- IVS 1 - Valoarea de piață - tip de valoare
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- IVA 3 – Evaluarea activelor din sectorul public
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
- GN 11 – Verificarea evaluării

Prezentul raport și anexele sale (plan de amplasament, memoriu tehnic-justificativ, releveu, fotografii ale proprietății, etc.) reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Astfel, în opinia evaluatorului:

Valoarea redevenței minime lunare pentru concesiunea terenului din Calea Galati nr. 55 în suprafața de 24 mp pe o perioadă de 49 de ani este:

Redeventa teren:	8,33	lei / mp / luna
	200	lei / luna
	2400	lei / an
	99,96	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;

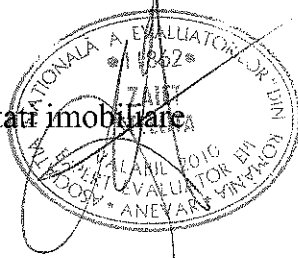
- cursul de schimb valutar utilizat este de 4,2960 Lei/1 euro stabilit de BNR pentru data de 18.noiembrie.2010
- valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- 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



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.

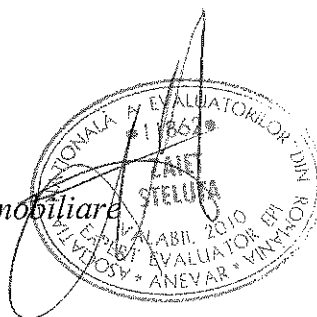
Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în 11.11.2010 în prezenta reprezentantului clientului și destinatarului lucrării. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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 – *proprietati imobiliare*



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 facându-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 in 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 nivelului minim al redevenței pentru proprietatea imobiliară „teren categoria curți-construcții amplasat pe Calea Galati nr. 55 cu St = 24 mp aflat în intravilanul municipiului Braila, în proprietatea Consiliului Local al municipiului Braila.”

Accesul la proprietate se face din aleea pietonala ce margineste Calea Galati, drum asfaltat cu doua benzi pe sens.

Proprietatea are acces la rețeaua de utilități tehnico-edilitare a municipiului - energie electrica, apa – canal și gaze.

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

Prezenta lucrare se adresează S. C. Z FARM S. R. L. în calitate de **client și destinatar**.

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 iulie data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (18.11.2010 data evaluării). Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2010, data raportului 18.11.2010.

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 4,2960 LEI/1 EURO. Exprimarea în valuta a opiniei finale o consider adecvată doar atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția

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, prudent și fără constrângere.



acestui 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 Inspectia proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 11.11.2010 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) Redevența 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. - Subconcesiunea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

1.10 Informațiile utilizate si 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, www.imobiliare.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

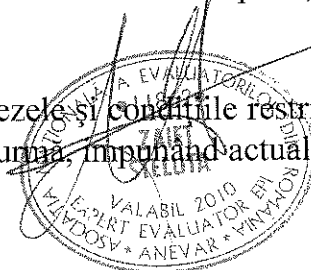
Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul aferent. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici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

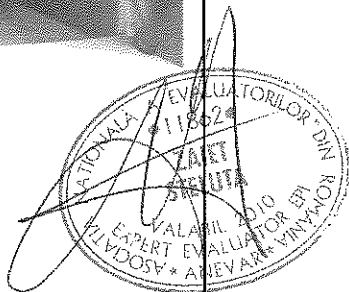
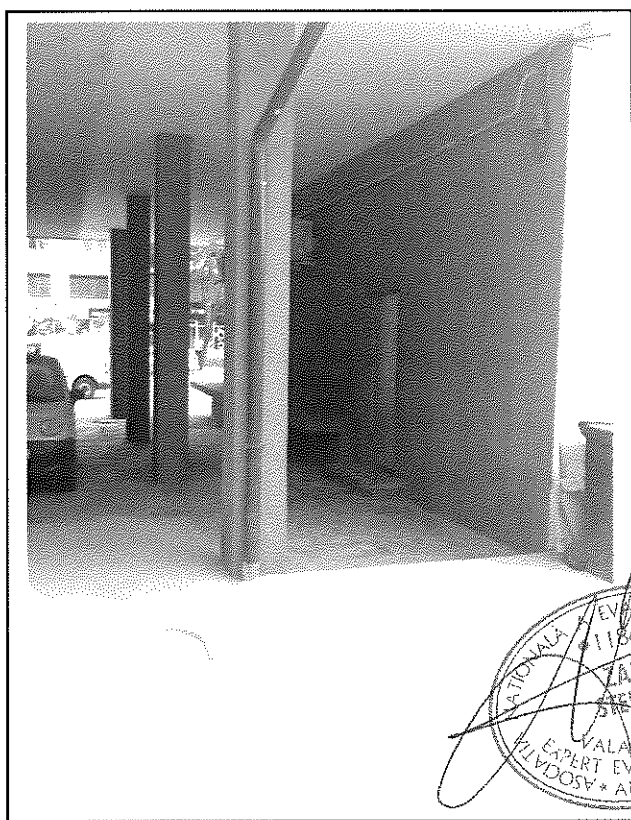
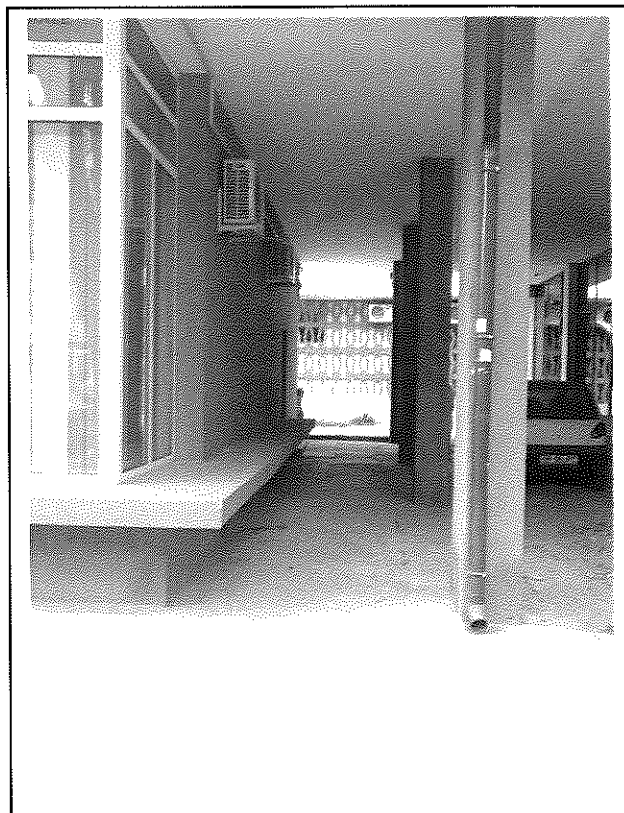
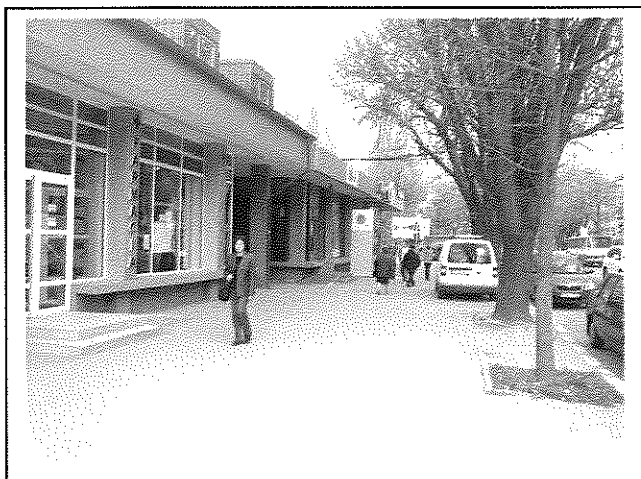
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.



2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Fotografii ale proprietatii:



2.1.1 Situația juridică

Proprietarul amplasamentului este Consiliul Local al municipiului Braila conform memoriului tehnic justificativ.

2.1.2 Descrierea amplasamentului

Obiectul evaluării îl constituie estimarea nivelului minim al redevenței pentru proprietatea imobiliară „teren categoria curți-construcții amplasat pe Calea Galati nr. 55 cu St = 24 mp aflat în intravilanul municipiului Braila, în proprietatea Consiliului Local al municipiului Braila.”

Accesul la proprietate se face din aleea pietonală ce margineste Calea Galati, drum asfaltat cu două benzi pe sens.

Proprietatea are acces 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.

Terenul se află în intravilanul Brailei, în zona centrală, zona preponderent rezidențială cu case, vile și blocuri. La inspectia proprietății s-a identificat parcela, au fost identificate vecinătățile, accesul, s-au efectuat fotografiile și au fost purtate discuții despre situația actuală a proprietății. Terenul este actualmente utilizat ca alee de acces, dispune de utilitățile tehnico-edilitare apă-canal, energie electrică și gaze. Accesul se realizează din aleea pietonală ce margineste Calea Galati, strada asfaltată cu două benzi pe sens și linii de tramvai.

Terenul supus evaluării are ca vecinătăți:

- la nord: teren Primarie, pe o lungime de 12,52 m, hotar nematerializat;
- la sud: SC Z Farm SRL, pe o lungime de (8,48+0,62+4,04) m, hotar nematerializat;
- la est: teren Primarie, pe o lungime de 1,76 m, hotar nematerializat;
- la vest: teren Primarie, pe o lungime de 2,37 m, hotar nematerializat.

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 vânzatori 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 oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII DE EVALUAT

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate destinată activităților comerciale (construirea pe teren a unor spații de producție, depozitare, administrative).

Proprietatea este situată în zona centrală a Brailei, zona preponderent rezidențială. Proprietatea analizată are acces la facilitățile necesare funcționării eficiente (acces favorabil, utilități: apă, canalizare, curent electric, gaze). Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori atât din Braila cât și din Galați.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare terenuri destinate dezvoltărilor comerciale, piața a cărei arie geografică se poate defini mai larg ca fiind județele Braila și Galați.

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.

2.2.1. Analiza cererii

În prezent cererea manifestată pentru terenuri este relativ restrânsă datorită fiind condițiile de finanțare restrictive impuse de bănci, ca efect al crizei economice-financiare încă de la sfârșitul anului 2008.

În ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri pe piața liberă, acestea sunt reduse numeric.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri este relativ mare, cu tendința de creștere datorită nevoii de lichidități.

2.2.3. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față 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 participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent al evoluției prețurilor.

3 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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 urmatoarele situatii:

- 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 a 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.

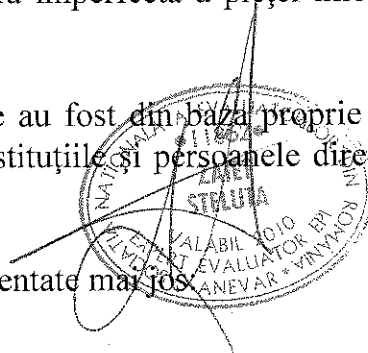
3.2.1 Metoda comparatiilor directe

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.

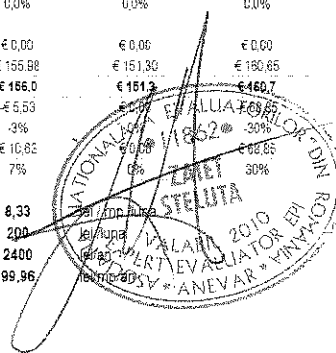
Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos



Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabile:		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 pietei:	prezent - noiembrie 2010	nov.10	nov.10	sep.10	oct.10
6	Localizare:	Calea Galati nr. 55	ansamblu Radu Negru	str. Apolic nr. 4	central	str. Rahova
7	Cataderistici fizice					
	Suprafata (mp):	24	250	200	387	415
	Forma, raport. front. / adanome:	dreunghiular, 1/8	dreunghiular, 1/2.5	dreunghiular, 1/2	dreunghiular, 1/4	dreunghiular, 1/5
	Frontul stradal - aprox.:	1,75	8	17	10	8
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Utilitat. (en. el. / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / etc)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
8	Zonare:	rezidential / comercial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Ces ms buna valoare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		22.114	38.000	68.000	112.050
	Pret / mp (EURO)		88,455		176	270

Grila de comparații este următoarea :

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare		ansamblul Radu	str. Apollo nr. 4	central	str. Rahova
data	prezent - noiembrie 2010	nov.10	nov.10	sep.10	oct.10
Suprafata (mp)	24	250	200	387	415
PREȚ VÂNZARE EUR		22.114	38.000	69.000	112.050
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 88,46	€ 190,00	€ 178,00	€ 270,00
1 TIP COMPARABILA					
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru tipul comparabilă		-13,27	-28,50	-26,70	-40,50
Preț de vânzare corectat		75,19	161,50	151,30	229,50
2 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 75,19	€ 161,50	€ 151,30	€ 229,50
3 RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	0,5	similare	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 75,19	€ 161,50	€ 151,30	€ 229,50
4 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0,00	0,00	0,00	0,00
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 75,19	€ 161,50	€ 151,30	€ 229,50
5 CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0,00	0,00	0,00	0,00
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 75,19	€ 161,50	€ 151,30	€ 229,50
6 CONDIȚII DE PIATĂ					
Condiții ale pieței	prezent - noiembrie 2010	nov.10	nov.10	sep.10	oct.10
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 75,19	€ 161,50	€ 151,30	€ 229,50
7 LOCALIZARE					
Localizare	Calea Galati nr. 55	ansamblul Radu	str. Apollo nr. 4	central	str. Rahova
Corecția unitară sau procentuală		85,0%	0%	0%	-30%
Corecție totală pentru localizare		€ 88,91	€ 0,00	€ 0,00	-€ 68,85
Preț corectat (EUR/mp)		€ 139,10	€ 161,50	€ 151,30	€ 160,65
8 CARACTERISTICI FIZICE					
a) Mărimi (dimensiune) și formă	24 mp., dreptunghiular, 1/5	250 mp., dreptunghiular, 1/2, 5	200 mp., dreptunghiular, 1/2	387 mp., dreptunghiular, 1/4	415 mp., dreptunghiular, 1/5
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b) Front stradal - deschidere la fațadă	2	9	17	10	9
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	-5%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0,00	-€ 8,08	€ 0,00	€ 0,00
c) Topografie / acces	plan	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 139,10	€ 153,43	€ 151,30	€ 160,65
9 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apă; canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietății	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietății	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Corecția unitară sau procentuală		15,0%	15%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 1,20	€ 2,55	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 140,30	€ 155,98	€ 151,30	€ 160,65
10 ZONAREA					
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial / comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 140,30	€ 155,98	€ 151,30	€ 160,65
11 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 140,30	€ 155,98	€ 151,30	€ 160,65
Preț corectat (Eur/mp)		€ 140,3	€ 155,98	€ 151,3	€ 160,65
Corecție totală netă	(absolut)	€ 65,11	-€ 5,53	€ 0,00	€ 0,00
	(procentual)	87%	-3%	0%	0%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 65,11	€ 10,82	€ 0,00	€ 0,00
	(procentual)	87%	7%	0%	0%
Suprafață	24				
Opinie / mp	€ 151,3	Redavența teren:	8,33		
Valoare estimată EURO	3.630		200		
Valoare LEI	15.600		2400		
Curs valutar	4,296		99,96		
Date evaluări	18 nov. 10				
Opinie lei / mp	650				



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 permiși nu sunt cunoscuti, 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
 - Corecțiile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
- 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.
- Utilități disponibile
 - Au fost necesare corecții ale comparabilelor A și B;
- Zonarea
 - Nu au fost necesare corecții;
- Cea mai bună utilizare :
 - Nu au fost necesare corecții;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei **C** deoarece terenului **C** i-au fost aduse cele mai puține 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 3.630 EURO (15.600 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.

Se ia in calcul o tranzactie realizata in cursul lunii octombrie 2010 pe proprietate imobiliara teren si constructie amplasata pe strada Grivitei nr. 86 – la pretul de 165.000 lei, cca 38.650 euro. Constructia a fost realizata in perioada postbelica, din caramida, acoperis din tabla pe

astereala de lemn, tamplarie de lemn, incalzire cu sobe de teracota

Suprafata teren aferent: 155 mp

Suprafata construita la sol este de 90 mp.

Valoarea constructiei conform Fisei 36 din Catalogul de devize editia Matrix,

Valoare totala constructie = 15.000 euro.

suprafata constructie tranzactionata	90 mp
suprafata teren tranzactionat	155 mp
valoare tranzactie	38.650 euro
valoare constructie cf. deviz	15.000 euro
valoarea terenului tranzactionat dedusa	23650 euro
valoare teren tranzactionat	153,00 euro/mp
suprafata teren supus evaluarii	24,00 mp
valoare teren proprietate evaluata	3.670 euro
valoare teren proprietate evaluata	15.800 lei

Valoarea terenului conform metodei extractiei este:

$$V_{\text{teren}} = 153 \text{ euro / mp} * 24 \text{ mp} = 3.670 \text{ euro, echivalent 15.800 lei}$$

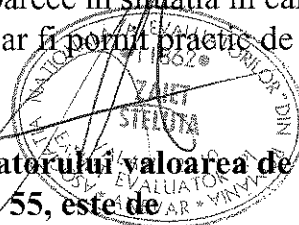
3.3. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

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, Calea Galati nr. 55, este de 3.630 euro, echivalent 15.600 lei, la data de 18.noiembrie.2010



Determinarea redeventei

Conform art. 17 din Legea 50/1991: " 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 în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de anuitate:

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

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

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

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

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:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizăm formula:

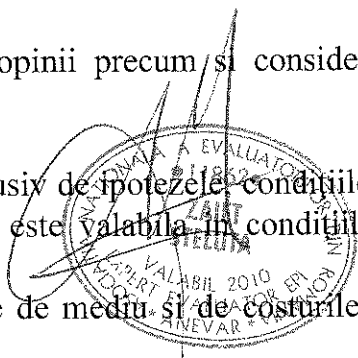
$$R = \text{valoare teren (lei / mp)} / f$$

Valoarea redeventei minime pentru terenul analizat este prezentată în tabelul de mai jos:

Redeventa teren:	8,33	lei / mp / luna
	200	lei / luna
	2400	lei / an
	99,96	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 și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii noiembrie.2010;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;

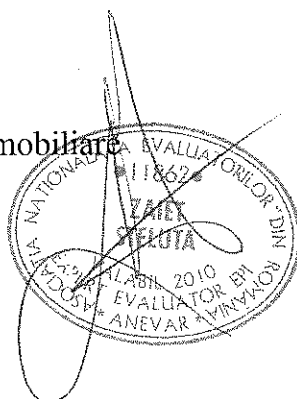


- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,2960 lei/1 euro.

Cu stimă,

Expert evaluator proprietati imobiliare

ing. Steluta ZAIET



PRESEDINTE DE SEDINTĂ,

