

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. 337

din 28.10.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă, a terenului de sub construcții, în suprafață de **296,06 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, indiviz din 3997,00 mp, situat în Municipiul Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 9, parcela 1, corp C3, spațiu 1, solicitantei **S.C. „EAST POINT” S.R.L. BRĂILA**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 34354/06.09.2011, prin care S.C. „EAST POINT” S.R.L. Brăila, cu sediul în Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 9, solicită concesionarea terenului de sub construcții în suprafață de 296,06 mp, situat în Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 9, parcela 1, corp C3, spațiu 1;

Văzând raportul comun de specialitate 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 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, art. 2 lit. e), art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 – legea cadru a descentralizării, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 51/2009, completată cu H.C.L.M. nr. 110/30.03.2011, anexa nr. 1.25, poziția 7 și H.C.L.M. nr. 212/2009;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului de sub construcții, în suprafață de **296,06 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, indiviz din 3997,00 mp, situat în Municipiul Brăila, Șoseaua Buzăului nr. 9, parcela 1, corp C3, spațiu 1, solicitantei **S.C. „EAST POINT” S.R.L. BRĂILA**.

Art.2: 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.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,341 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,

VARGA VASILE



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

scara 1: 500

Județul: BRĂILA

Teritoriul adm.: mun. Brăila

Adresa: Șoseaua Buzăului nr. 9

PARCELA 1 - S = 3997mp
Nr.CAD.5396/1

Șoseaua Buzăului

S.C. CONFEX INTERNATIONAL S.A.

CLM BRAILA
SCM ARTA POPULARA
Nr.CAD.5396/1

str. Grigore Alexandrescu



C3-SPATIUL 1
Nr.CAD.74463-C3-U1
S.C. EAST POINT SRL

C3-SPATIUL 2
Nr.CAD.74463-C3-U2

C3-SPATIUL 3
Nr.CAD.74463-C3-U3

CLM BRAILA
SCM ARTA POPULARA
Nr. CAD.75011



Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tirioc Bank Sucursala Braila

Cont RO46 BUCU 6543 0032 2511 RO01 Alpha Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, Șos. Buzăului nr. 9 – Parcela 1, Corp C3 – Spațiu 1,
jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren și redevența -

DATA EVALUĂRII: 07.09.2011

solicitant: S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA

Braila, septembrie 2011

All rights reserved. Copyrights © 2011 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

Pagină 1 din 20

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Scopul și utilizarea evaluării

Drepturile de proprietate evaluate

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunului imobil

Descrierea amplasamentului

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Valoarea terenului

Estimarea redevenței

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Concluzii

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Documentele prezentate

Amplasare și fotografii

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;

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.

Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a terenului din Brăila, Șos. Buzăului nr. 9 – Parcela 1, Corp C3 – Spațiu 1, jud. Brăila, proprietatea

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, Șos. Buzăului nr. 9 – Parcela 1, Corp C3 – Spațiu 1, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila și se încadrează în zona a 3-a mun. Brăila.

Imobilul se compune teren cu suprafața de 296 mp și construcții (proprietatea S.C. EAST POINT S.R.L. BRĂILA).

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune teren cu suprafața de 296 mp.

Pe amplasamentul se află construcții.

Amplasamentul nu are acces direct la stradă

Există acces la apă-canal, electricitate și gaz metan.

Terenul este ocupat 100% de construcția Corp C3 – Spațiu 1.

Vecinătățile sunt proprietăți comerciale și rezidențiale.

Descrierea construcțiilor.

Pe amplasament există construcția:

Corpul C3- Spațiu are suprafața construită de 296 m² (în acte).

Construcția cu structura din cadre din beton armat, fundație beton, pereți din zidărie din cărămidă, acoperiș din chesoane din beton armat. Închiderile perimetrice sunt din zidărie de cărămidă. Tâmplărie metalică și PVC cu geam simplu și termopan.

Regimul de înălțime este parter. Finisaje simple.

Utilități în dotare: instalație electrică.

Starea tehnică este bună.

Construcția are o vechime de cca 30 ani.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**Valoarea 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	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	296,00	480	650	516
Preț ofertat lei RON/mp		234	264	361
Preț ofertat lei EURO/mp		55	62	85
Dreptul de proprietate transmis	100% ocupat de constructii	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		-65%	-65%	-65%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-152	-171	-235
Preț corectat, lei		82	92	126
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		82	92	126
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-12	-14	-19
Preț corectat, lei		70	78	107
Condiții de piață		<4 luni	<4 luni	<4 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-15%	-15%	-15%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-10	-12	-16

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 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 2010- 2011

Luna	Dobânda
01.aug	6,25
01.iul	6,25
01.iun	6,25
mai.11	6,25
apr.11	6,25
mar.11	6,25
feb.11	6,25
ian.11	6,25
dec.10	6,25
nov.10	6,25
oct.10	6,25
sep.10	6,25
aug.10	6,25
MEDIA	6,25

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	2,00%
condiții economice	2,00%
management	0,00%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	1,50%
localizare	1,00%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,50%
TOTAL	3,50%
$k = 6,25\% + 3,5\% = 9,75\%$	

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1 Evaluarea pentru raportarea financiară

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Costul de înlocuire net. Costul curent de înlocuire a unui activ cu un activ modern echivalent, din care se scade cota aferentă uzurii fizice și a tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.

Amenajări ale terenului și construcții. Clădirile, construcțiile sau anumite modificări ale terenului, cu caracter permanent, care presupun cheltuieli de muncă și de capital și care au scopul de a majora valoarea sau utilitatea proprietății. Ele pot avea modalități de utilizare și durate de viață economică diferită.

Valoare de piață. 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 (IVS 1, paragraful 3.1).

Proprietate specializată. O proprietate care se vinde rar pe piața liberă sau niciodată, cu excepția cazului în care se vinde întreaga întreprindere sau entitatea din care face parte, datorită unicității sale, rezultată din proiectul și natura sa specializată, din configurația sa, din mărimea, localizarea sau din alte caracteristici.

Definiții ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară

Valoare contabilă. Valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată, precum și pierderea cumulată din depreciere (IAS 36, paragraful 6).

Unitate generatoare de numerar. Cel mai mic grup identificabil de active, care generează intrări de numerar în mare măsură independente de intrările de fluxuri de trezorerie/numerar generate de alte active sau grupuri de active (IAS 36, paragraful 6).

specifică entității; a doua nu este. Valoarea realizabilă netă pentru stocuri poate să nu fie egală cu valoarea justă minus costurile de vânzare (IAS 2, paragraful 7).

Proprietăți imobiliare ocupate de proprietar. Proprietățile deținute (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) pentru a fi utilizate în producția de bunuri, prestarea de servicii sau în scopuri administrative (IAS 40, paragraful 5).

Imobilizări corporale. Active corporale care:

a) sunt deținute pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative; și

b) este preconizat a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade (IAS 16, paragraful 6).

Valoarea recuperabilă. Valoarea recuperabilă a unui activ sau unități generatoare de numerar reprezintă cea mai mare valoare dintre valoarea sa justă minus costurile de vânzare și valoarea sa de utilizare (IAS 36, paragraful 6).

Valoarea reziduală. Valoarea estimată pe care ar obține-o o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor estimate pentru cedare, dacă activul avea deja vechimea și condiția prevăzută la sfârșitul duratei de viață utilă (IAS 16, paragraful 6).

Valoare reevaluată. Valoarea justă a unui activ la data reevaluării, minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere (IAS 16, paragraful 31).

Durata de viață utilă. Este fie:

a) perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru o utilizare de către o entitate; fie

b) numărul de unități de producție sau unități similare preconizate să se obțină din activ, de către o entitate (IAS 16, paragraful 6; IAS 36, paragraful 6; IAS 38, paragraful 8).

În ce privește operațiunile de leasing, durata de viață utilă este definită ca fiind: Perioada estimată care rămâne, de la începutul duratei contractului de leasing, fără a fi limitată la acesta, pe parcursul căreia se așteaptă ca beneficiile economice încorporate în activ să fie consumate de către entitate (IAS 17, paragraful 4).

Valoare de utilizare. Valoarea actualizată a viitoarelor fluxuri de trezorerie/numerar preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar (IAS 36, paragraful 6).

Amplasare și fotografii

Amplasare:

