

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 415

din 21.12.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **779,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, B-dul. Dorobanților nr. 740, **S.C „OLCOCONS” S.R.L. BRĂILA**, teren pe care sunt amplasate construcțiile **C.1, C.2 și C.3**, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului și cererea înregistrată sub nr. 24911/20.06.2011, prin care S.C. „OLCOCONS” S.R.L. Brăila, prin reprezentant legal Olteanu Costel Gabriel, solicită concesionarea terenului în suprafață de 779,00 mp situat în Brăila, B-dul. Dorobanților nr.740;

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 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, 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. 249/29.07.2011, anexa nr. 1.29, poziția 3 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 **779,00 mp**, aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, B-dul. Dorobanților nr. 740, **S.C „OLCOCONS” S.R.L. BRĂILA**, teren pe care sunt amplasate construcțiile **C.1, C.2 și C.3**, proprietatea acesteia.

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

Art.3: (1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,33 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,

ENUȚĂ IONEL

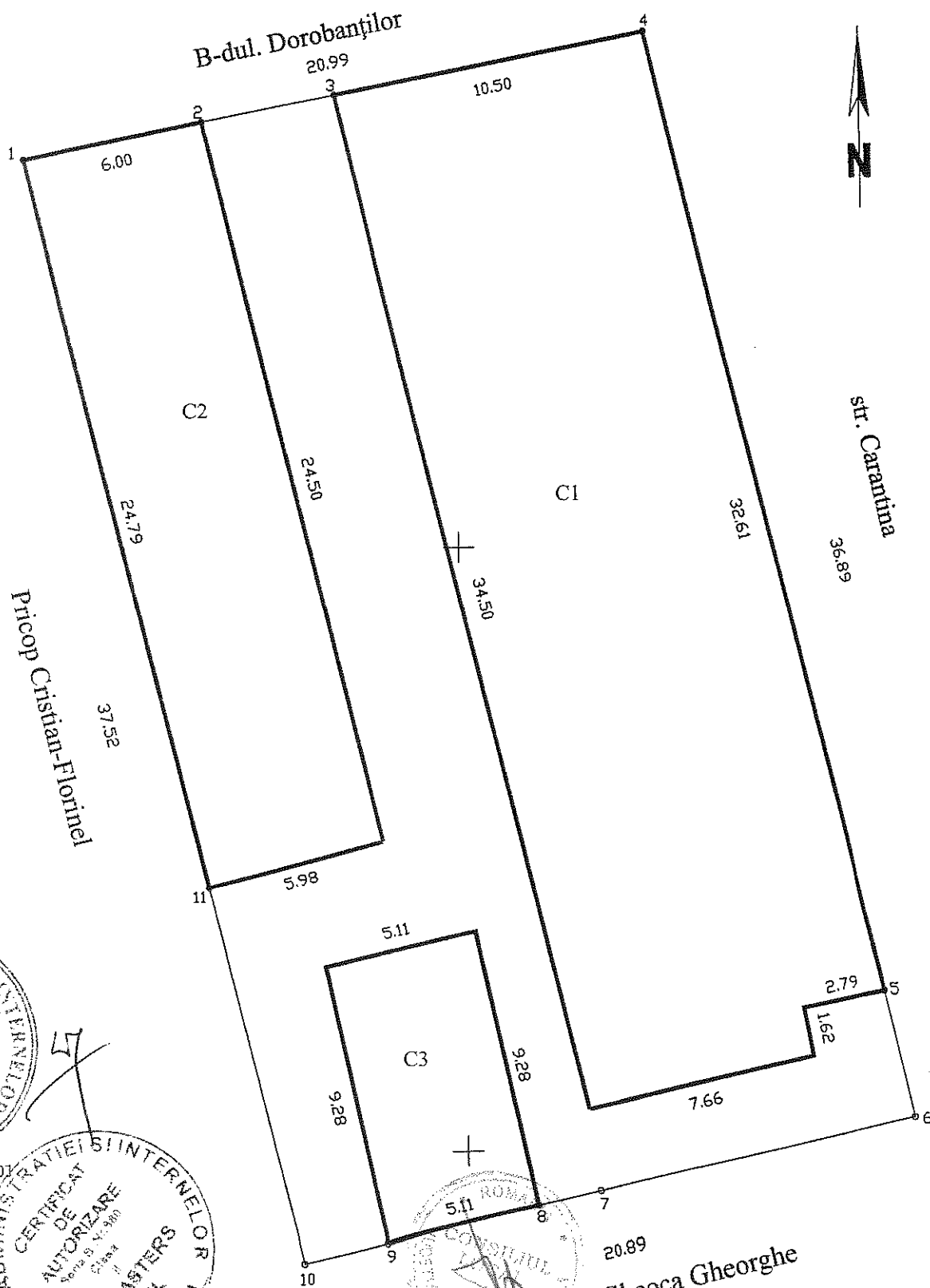


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

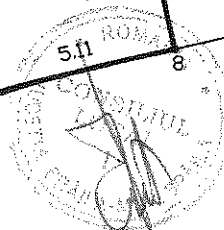
FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	779 mp	B-dul. Dorobanților, nr.740	
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	Brăila
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	

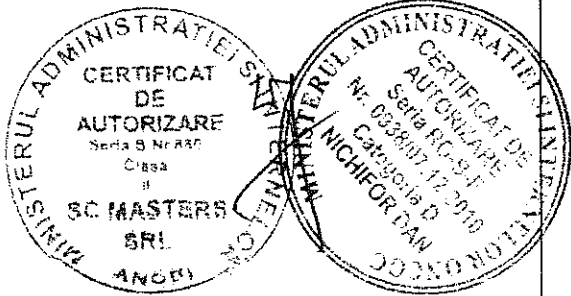


1425000,7334601

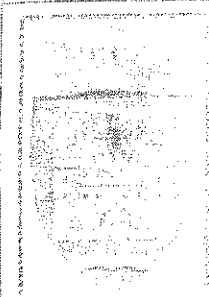


1/2

Gheoca Gheorghe

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	779		împrejmuiri gard + construcții
Total			779		
B. Date referitoare la construcții					
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
C1	CAS	356		sediu adm. - birouri - din cărămidă, acoperită cu tablă	
C2	CA	148		magazie - din cărămidă, acoperită cu planșeu beton	
C3	CA	47		magazie - din cărămidă, acoperită cu planșeu beton	
Total			551		
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, Nr. Certificat de Autorizare		
Sistem de proiecție: Stereo 70			S.C. MASTERS S.R.L. Seria B, nr. 343		
1	733465.770	425032.939			
2	733471.657	425034.096			
3	733476.077	425034.904			
4	733486.391	425036.859			
5	733493.941	425005.134			
6	733494.899	425000.963			
7	733484.353	424998.631			
8	733482.285	424998.185			
9	733477.302	424997.072			
10	733474.503	424996.453			
11	733471.541	425008.827			
Suprafața totală măsurată = 779 mp Suprafața din acte =			Data: Mai 2011 Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date Parafa, semnătura și data Ștampila B.C.P.I.		





PROIECT BRAILA

RAPORT EVALUARE

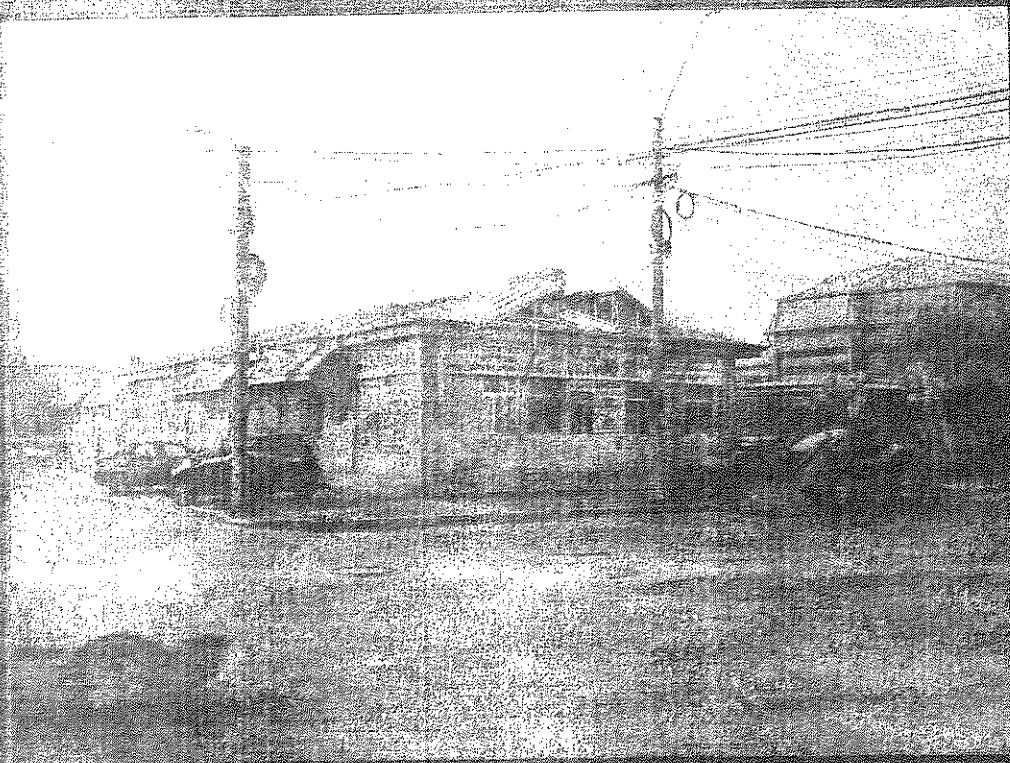
TEREN INTRAVILAN + REDEVENȚĂ CONCESIONARE

OBIECTIV: EVALUARE TEREN INTRAVILAN + REDEVENȚĂ CONCESIONARE

LOCATIE: MUN.BRAILA, B-DUL DOROBANTILOR, NR.740/CC CU
STR.CARANTINEI, JUD.BRAILA

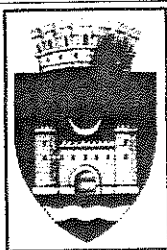
BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

PROPRIETAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA



ING.CORNEL BELICIU
EXPERT EVALUATOR A.N.E.V.A.R.
ADU NR. 9104/2004

Noiembrie 2011



PROIECT BRAILA

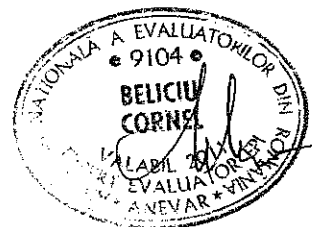
B-dul.Dorobanților,Nr.740,Brăila, C.P. 810145 - J09/643/2011, CUI 29195393
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095 , Tel./Fax. 0239629810

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTECHE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM •
REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII
PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

Obiectiv: **RAPORT EVALUARE TEREN
IN VEDEREA CONCESIONARII**
Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI
BRAILA**
Locatia: **MUN. BRAILA,
B-DUL DOROBANTILOR
NR. 740/CC STR. CARANTINEI**

RAPORT EVALUARE TEREN IN VEDEREA CONCESIONARII

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE



S.C. "PROIECT BRAILA" S.R.L., prin Expert tehnic evaluator ing. Cornel Beliciu, avand autorizatia nr. 9104/2004, declar ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu standardele internationale si nationale de evaluare, luand in considerare si evaluarea efectuata in anul 2010 de catre S.C. "SIERRA QUADRAT CONSULTING GRUP" S.A. BACAU, si confirm ca:

- prezentarea faptelor sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu a avut niciun interes asupra proprietatii evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala.
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este supusa evaluarii.
- evaluatorul a facut o inspectie in teren, in prezenta persoanelor interesate in perioada 1 ÷ 5.11.2011.
- evaluarea efectuata nu are legatura cu remunerarea evaluatorului.

CAPITOLUL 2 - PREMISELE EVALUARII

2.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie terenul, aflat în prezent, în proprietatea privată a Primăriei Municipiului Braila, el fiind amplasat în intravilanul municipiului Braila, în zona a III-a de interes comercial, respectiv pe **B-dul Dorobanților nr. 740/cc str. Carantinei**.

2.2. Scopul evaluarii

Este estimarea valorii terenului, în vederea concesiunii acestuia, pe o perioadă de minimum **49(patruzeci și nouă) ani**, și posibilă valorificarea prin vânzare.

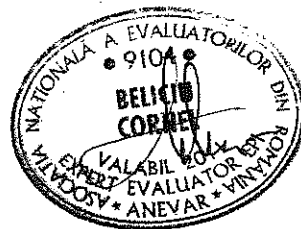
2.3. Definirea valorii și data efectuării evaluării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unei proprietăți la un moment dat, estimare efectuată pe baza a mai multor criterii de comparație.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul unor criterii de piață.

În abordarea evaluării, evaluatorul are în vedere următoarea valoare:

- **Valoarea de piață:** reprezintă suma estimată pe care o proprietate poate fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o prospectare în prealabil a preturilor după piața liberă.
- **Data estimării valorii:** 12.11.2011
Valoarea Euro – curs B.N.R. – 1 Euro = 4,35 lei



2.4. Moneda de exprimare a valorii

Valoarea este exprimată în lei, cu o echivalență în euro, cursul de schimb valutar ținând cont de cursul B.N.R. din data de 12.11.2011, fiind de 1 Euro = 4,35 lei.

2.5. Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate al Primăriei Municipiului Braila este deplin, fiind în inventarul mijloacelor fixe din patrimoniul privat al comunității.

2.6. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de beneficiarul lucrării, a examinării raportului de evaluare întocmit de S.C. "SIERRA QUADRAT CONSULTING GRUP" S.A. BACAU, documente presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate.
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor.
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din documentațiile cadastrale.
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului, iar evaluatorul nu-și asumă nicio

responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

2.7. Surse de informare pentru intocmirea raportului

- Informatii despre proprietati similare, tranzactionate sau in curs de tranzactionare obtinute de la birourile notariale din mun. Braila.
- Din anunturile publicate in ziarele locale, privind valorificarea prin vanzare a unor terenuri similare ca pozitie si suprafete.
- Standarde internationale de evaluare IVS 2, GN 1, GN 7 si GN 11.
- Buletinul tehnic de preturi – Corpul Expertilor Tehnici din Romania.
- Publicatiile efectuate de Camera Notarilor Publici Galati si Biroul Judetean al Expertilor Tehnici Judiciari in presa locala.
- Informatii directe de la societati de proiectare si inginerie topografica, cu lucrari executate pe teritoriul municipiului Braila.

2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare intocmit, nu poate fi inclus in nicio publicatie si nicio declaratie publica, fara aprobarea scrisa a evaluatorului.

2.9. Responsabilitatea fata de terti

Raportul de evaluare este destinat pentru scopul mentionat in lucrare si numai pentru uzul destinatarului, consultantul neacceptand nicio responsabilitate pentru nicio alta persoana, niciodata si in nicio circumstanta.

2.10. Clauza de responsabilitate

Acest raport de evaluare a fost efectuat pe baza datelor puse la dispozitie de beneficiar, iar evaluatorul nu este raspunzator de exactitatea informatiilor si opiniilor prezentate in lucrare, daca acestea au fost determinate de informatiile primare primite.

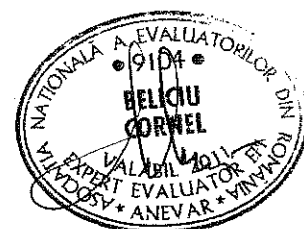
S.C. "PROIECT BRAILA" S.R.L., prin reprezentantul acesteia ing. Cornel Beliciu, declara si certifica pe propria raspundere ca evaluarea terenului a fost facuta in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR Romania.

CAPITOLUL 3 - PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii. Statutul juridic

Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria Municipiului Braila, prin adresa nr. 24911/15.09.2011.

Terenul supus evaluarii in suprafata de 779,0 mp, este amplasat in municipiul Braila, in zona a III-a de interes comercial, la intersectia B-dului Dorobantilor nr. 740/cc str. Carantinei. Terenul este ocupat de constructii cu destinatia de birouri si anexe, aflate in proprietatea S.C. "OLCOCONS" S.R.L. Insurarei, judetul Braila, avand punct de lucru in mun. Braila, asa cum rezulta si din documentatia topo, anexata prezentei evaluari.



3.2. Tipul proprietatii. Definirea pietei

Proprietatea evaluata – teren din intravilanul municipiului Braila, este amplasat in zona periferica a localitatii, cu o conditie de vad comercial redus.

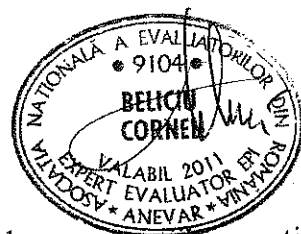
3.3. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, ocupat de constructii in proportie de 80 %, proprietatea S.C. "OLCOCONS" S.R.L. Insuratei, judetul Braila, se afla in proprietatea privata a Primariei Municipiului Braila, are o suprafata real masurata de 779,0 mp si urmatoarele caracteristici:

- este amplasat in zona periferica a municipiului Braila (zona 3), cu acces direct din doua artere principale de circulatie din municipiul Braila, B-dul Dorobantilor si str. Carantinei, care aduc numai insatisfactii activitatilor din cladirile proprietatea S.C. "OLCOCONS" S.R.L. Insuratei, judetul Braila.

Vecinatati:

- N: B-dul Dorobantilor
- S: Gheoca Constanta
- E: str. Carantinei
- V: Pricop Catalin.



Alte date: Terenul este ocupat in proportie de 80 % de constructiile apartinand S.C. "OLCOCONS" S.R.L. Insuratei, judetul Braila, aceasta avand acte de proprietate asupra constructiilor existente pe teren, dupa cum urmeaza: factura fiscala nr. 8411234/01.10.2008, emisa de S.C. „STARLET PROMOTIONS IMPEX” S.R.L. Braila.

3.4. Consideratii ecologice

Dupa desfiintarea "ABATORULUI" Braila din zona, terenul supus evaluarii se poate considera lipsit de noxe, cu exceptia celor emanate de mijlocele de transport ce tranziteaza cele doua artere de circulatie din zona – B-dul Dorobantilor si str. Carantinei, inclusiv poluarea acustica.

3.5. Oferta competitiva. Analiza cererii. Comparatii

Pentru analiza si evaluarile comparative ale valorilor terenului s-au folosit datele primare obtinute din "piata libera" si din analiza contractelor efectuate pentru terenuri similare din zona, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	LOCATIE	CARACTERISTICI	PRET VANZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACTIONARII
1.	str. Carantinei	teren intravilan S = 85,0 mp	110,0	MAI 2011
2.	str. Abatorului	teren intravilan S = 120,0 mp	95,0	IUNIE 2011
3.	str. Th. Aman	teren intravilan S = 110,0 mp	86,0	IULIE 2011

Analiza cererii: Din datele prezentate se observa ca in zona sunt interese de a se achizitiona terenuri, expertul tehnic considerand ca un pret de **98 (nouazeci si opt) lei/mp** este un pret competitiv pentru achizitionarea unui teren in zona respectiva, supusa evaluarii, zona „3” de interes comercial.

- Valoare teren : $779,0 \text{ mp} \times 98 \text{ lei/mp} = 76.300 \text{ lei}$

- Valoare concesiionare: $76.300 \text{ lei} : 25/12/779,0 = 0,326 \text{ lei/mp/luna}$.

Conform Legii nr. 50/1991, concesiionarea unui teren pentru o perioada de 49 ani, poate deveni proprietate privata, in cazul in care se achita contravaloarea taxei de concesiionare intr-o perioada de 25 ani, drept pentru care valoarea de concesiionare s-a stabilit in conditiile expuse mai sus.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII

Ca urmare a evaluarilor efectuate, au rezultat urmatoarele:

- Valoare teren – S = $779,0 \text{ mp} \dots\dots\dots 76.300 \text{ lei} = 17.540 \text{ Euro}$

- Valoare concesiionare..... $0,33 \text{ lei/mp/luna} = 0,075 \text{ Euro/mp/luna}$.

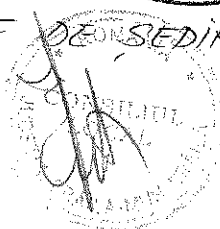
Nota: Valorile stabilite nu contin T.V.A., iar paritatea B.N.R. - 1 Euro = 4,35 lei din data de 12.11.2011.

Contravaloarea lucrarilor de evaluare este de 1.200 (una mie si doua sute) lei, exclusiv T.V.A.

**INTOCMIT,
EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
CU AUT. NR. 9104/2004
CU VALABILITATE 2011
ING. CORNEL BELICIU**



PRESEDINTE DE SEDINTA



DOCUMENTAR FOTOGRAFIC RAPORT EVALUARE
TEREN INTRAVILAN + REDEVENȚĂ CONCESIONARE
OBIECTIV : EVALUARE TEREN INTRAVILAN + REDEVENȚĂ CONCESIONARE
LOCAȚIE : MUN.BRĂILA, B-DUL DOROBANȚILOR, NR.740/CC CU STR.CARANTINEI,
JUD.BRĂILA
BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
PROPRIETAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

