

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 178

din 25.05.2016

Privind: Completarea anexei **nr.2** la **H.C.L.M. nr.429/21.12.2015** referitoare la centralizarea suprafețelor de teren ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții cu caracter provizoriu și aprobarea închirierii directe către solicitanți, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art.20 alin.(1) lit. e) și art. 28 alin.(3) din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.199/29.07.2015;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) 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 Ă R Ă S T E :

Art.I Se aprobă completarea **anexei nr.2** privind „Lista terenurilor aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea amplasării unor terase sezoniere, a căror activitate se va desfășura în fața spațiilor comerciale autorizate”, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II Se aprobă închirierea directă a terenului prevăzut în anexa 2 la H.C.L.M. Brăila nr.429/21.12.2015 în forma completată prin art.I din prezenta hotărâre, după cum urmează:

1) (1). Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, a terenului în suprafață de 75,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Mihai Eminescu, nr.56, solicitantei S.C. PACTARONIC S.R.L., în vederea amplasării unei terase sezoniere, activitate ce se va desfășura în fața spațiului comercial deținut de solicitantă.

(2). Terenul prevăzut la alin.(1) se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.2.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3). Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **12,50 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., prevăzut în **anexa nr.2.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4). Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de rata leu/euro.

Art.III Celelalte prevederi ale H.C.L.M. Brăila nr.429/21.12.2015 rămân neschimbate.

Art.IV Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Instituția Arhitectului Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



PĂUN DAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Drăgan Ion", written below the printed name.

Anexa 1
La H.C.L.M. nr. 178/25.05.2016

Completarea Anexei 2 la H.C.L.M. NR.429/21.12.2015 și anume „Lista terenurilor ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, a căror activitate se va desfășura în fața spațiilor comerciale autorizate” cu amplasamentele anexate prezentului raport de specialitate.

Nr. crt.	Teren situat în Municipiul Brăila	Suprafață teren (mp)
1	Str. Mihai Eminescu, nr. 56	75,00
2	Str. Mihai Eminescu nr. 7-9	36,50

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE SITUATIE
Scara 1:200

Beneficiar: S.C. PACTARONIC S.R.L

NCP 640

NCP73123

NCP9862

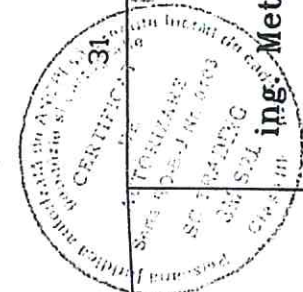
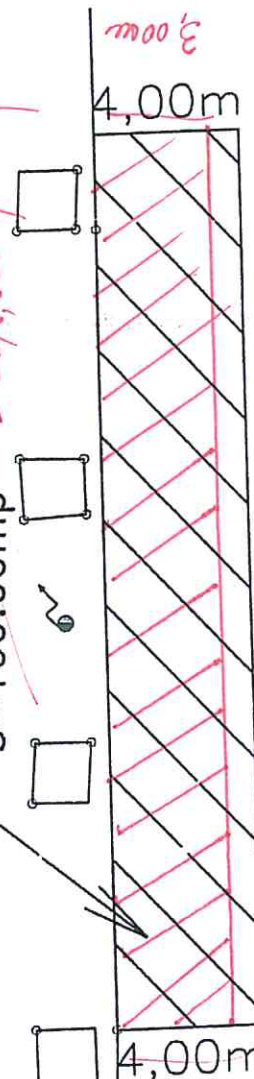
NCP82300

Strada Petru Maior

Strada Mihai Eminescu

Suprafata solicitata spre inchiriere
 $S=100.00\text{mp}$

S=71.00mp. aparate in c.c.H.



Intocmit:
ing. Metin Cosmin Mocanu

Data : 29.04.2016



INVDPROIECT BRAILA

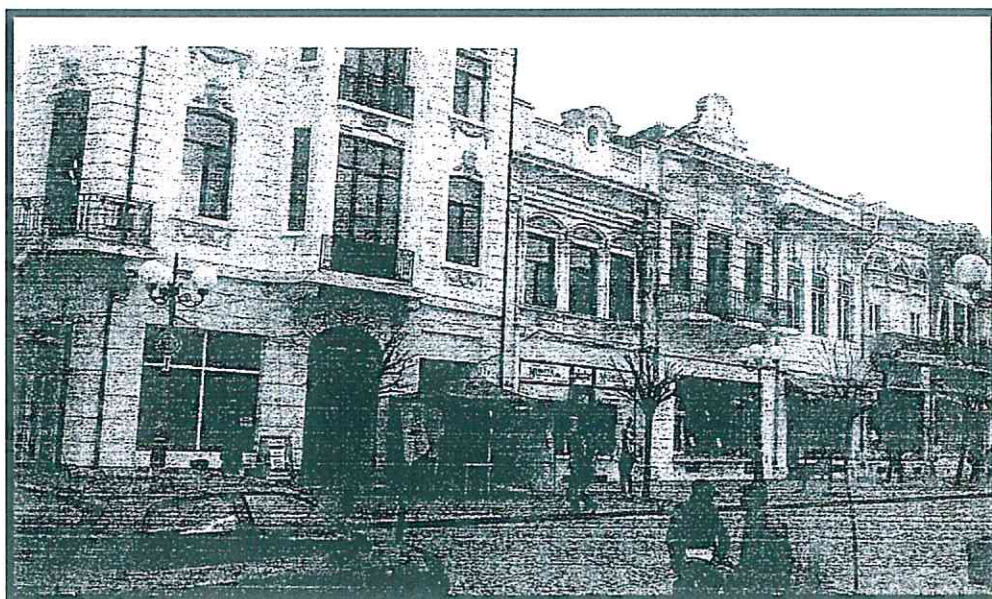
Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,
Tel.0722832452, Tel.0745235797, Tel. 0239646095

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

ANEXA NR. 2.2
la HCL nr. 178/25.05.2016

RAPORT DE EVALUARE NR. 112/2016

- OBIECTIV: “TEREN DOMENIU PUBLIC”
- BENEFICIAR: S.C. “PACTARONIC” S.R.L.
BRĂILA
- LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRĂILA,
STR. MIHAI EMINESCU NR. 56,
JUDEȚUL BRĂILA

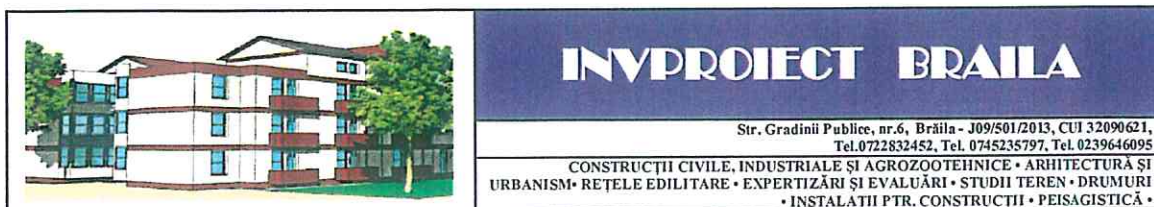


EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR

ING. CORNEL BELICIU

LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2016

APRILIE 2016



SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** S.C. "PACTARONIC" S.R.L. BRĂILA
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN - DOMENIU PUBLIC
S = 100,00 MP
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea valorii terenului din domeniul public, în vederea stabilirii valorii de închiriere sau concesiune
- **DATA EVALUĂRII:** 26 APRILIE 2016
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării este în domeniul public, pe care chiriașul "Barului Rubin" din municipiul Brăila, str. Mihai Eminescu nr. 56, în speță S.C. "PACTARONIC" S.R.L. BRĂILA, dorește să amenajeze o terasă sezonieră, cu activitate de "alimentație publică"

Valoarea terenului în suprafață de 100,00 mp s-a determinat în conformitate cu prevederile ANEVAR, precum și cu prețurile practicate pe piața liberă pentru terenurile din zonă, inclusiv prețurile estimative publicate în mass-media de Corpul Notarilor Publici Brăila – Galați și Biroul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând o valoare de "piață", de:

Val. teren = 75.000 lei = 16.780 Euro = 18.845 \$.



Propunere valoare de închiriere sau concesiune:

$V = 12.50 \text{ lei/mp/lună} = 2.80 \text{ Euro/mp/lună} = 3.15 \text{ \$/mp/lună}$, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de 26.04.2016 este de: 1 Euro = 4,47 lei și 1 \$ = 3,98 lei.

APRILIE 2016

Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016



CAP.1. PREZENTAREA GENERALA

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în domeniul public al municipiului Brăila, în suprafață de 100,00 mp, pe care chiriașul "Barului Rubin" din mun. Brăila, în speță S.C. "PACTARONIC" S.R.L. Brăila, dorește să amenajeze o terasă sezonieră, cu specific de "alimentație publică".

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru stabilirea ulterioară a valorii de închiriere sau concesiune.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili chiria sau redevența ce îi revine proprietarului terenului, pe perioada închirierii sau concesiunii.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în domeniul public al municipiului Brăila, acesta fiind amplasat în municipiul Brăila, str. Mihai Eminescu nr. 56, județul Brăila, în fața "Barului Rubin", teren pe care chiriașul spațiului, în speță S.C. "PACTARONIC" S.R.L. Brăila, dorește să amenajeze o terasă sezonieră pentru activitățile de alimentație publică.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **26.04.2016**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,47 lei** și **1 \$ = 3,98 lei**.

1.4. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de evaluator în data de **25.04.2016**.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro și dolar la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Așa cum s-a precizat la punctele 1.3 și 1.4, data evaluării și data inspecției sunt apropiate, deci nu există riscul unor modificări referitoare la piața bunului de evaluat. Valoarea estimată este valabilă numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele accidentale care pot apărea după data evaluării.

1.7. Certificare

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că datele și faptele prezentate în raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice prezentate în raport.

Nici realizarea evaluării și nici onorariul evaluatorului, nu depind de valoarea propusă bunului evaluat.

În prezentul raport au fost respectate cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru A.N.E.V.A.R. - GEV 500/2015 + ANEXE.

Pentru estimarea valorii, inspecția bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspecției în teren **25.04.2016**.

CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Informațiile puse la dispoziție de reprezentantul societății sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.



- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului, evaluatorul neavând competențele necesare.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

2.3. Ipoteze și condiții suplimentare

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie în scădere în continuare.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată decât pentru scopul declarat anterior.

CAP.3. PREZENTAREA DATELOR



3.1. Prezentarea proprietății imobiliare **Statutul juridic al proprietății**

Terenul supus evaluării este amplasat în domeniul public și dreptul de proprietate al Primăriei Municipiului Brăila este deplin, fiind înregistrat în inventarul bunurilor din domeniul public al municipiului Brăila.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în zona "A" de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, respectiv în centrul istoric al municipiului.

CAP.4. EVALUAREA

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zona “A” a municipiului Brăila și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați – Brăila și Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu tranzacționări similare în zona “A” a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI TEREN	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	STR. ROSIE	TEREN INTRAVILAN S = 40 MP	750,00	MARTIE 2016
2.	STR. MIHAIL SEBASTIAN	TEREN INTRAVILAN S = 250 MP	720,00	AUGUST 2015
3.	STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN	TEREN INTRAVILAN S = 150 MP	860,00	SEPTEMBRIE 2015
4.	Estimări în mass-media	ZONA ”A” A MUNICIPIULUI BRĂILA	700,00	ANUL 2015

Analiza cererii și ofertelor de vânzare materializate

Din datele prezentate, se observă că în zonă sunt terenuri vandabile și sunt persoane interesate să achiziționeze aceste terenuri, iar expertul tehnic consideră că o valoare justă a terenului de: **750 lei/mp**, este un preț competitiv:

Valoarea terenului în această situație rezultă:

Val. teren = 100,00 mp x 750 lei/mp = 75.000 lei = 16.780 Euro = 18.845 \$.

CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **100,00 mp**, aflat în domeniul public al municipiului Brăila, pe care S.C. “PACTARONIC” S.R.L. Brăila, chiriașul “Barului Rubin”, dorește să amenajeze o terasă sezonieră, ca extindere a barului din municipiul



Brăila, str. Mihai Eminescu nr. 56, județul Brăila, s-a determinat o valoare de piață a terenului de: **75.000 lei = 16.780 Euro = 18.845 \$.**

Pentru închirierea sau concesionarea terenului din domeniul public, expertul tehnic evaluator propune:

- Concesionare sau închiriere pe o perioadă de minimum 5 ani – se estimează o valoare de concesionare sau închiriere/mp/lună, determinată astfel:

Valoare/mp/lună = 75.000 lei/ 100,00 mp/ 5 ani/ 12 luni = 12,50 lei/mp/lună = 2,80 Euro/mp/lună = 3,15 \$/mp/lună.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii de închiriere sau concesionare, valoare ce se poate actualiza la finele fiecărui an, în funcție de evoluția valutară leu/euro/\$ - curs BNR.

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ING. CORNEL BELICIU
LEG NR. 10625/2012
VALABILĂ 2016**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

