

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**  
**HOTARAREA NR. 504**  
**din 30.10.2017**

**Privind:** Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 306,00 mp real măsurat (300,00 mp în acte), situat în Brăila, str. Trotușului nr. 2B, NCP 88331, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **BELDIE IOAN, BELDIE ANETA, VELICU GHEORGHE și VELICU CARMELIA**, teren pe care se află amplasată construcția **C1**, proprietatea acestora.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea numiților Beldie Ioan și Velicu Gheorghe, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 18239/03.05.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.693 și art.697 Cod Civil, art. 4 din Legea 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, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr.246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr.51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr.72/30.03.2009, anexa 6.1, poziția 108;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (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** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 306,00 mp real măsurat (300,00 mp în acte), situat în Brăila, str. Trotușului nr. 2B, NCP 88331, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, numiților **BELDIE IOAN, BELDIE ANETA, VELICU GHEORGHE și VELICU CARMELIA**, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea acestora.

**Art.2** Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **4,80 lei/mp/an** și se actualizează anual, cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare, potrivit **anexei nr.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr.3 la H.C.L.M. Brăila nr.101/30.03.2017.

**Art.5** Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr.76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

**Art.6** 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,**

**NEACȘU CORNELIA**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,**

**DRĂGAN ION**

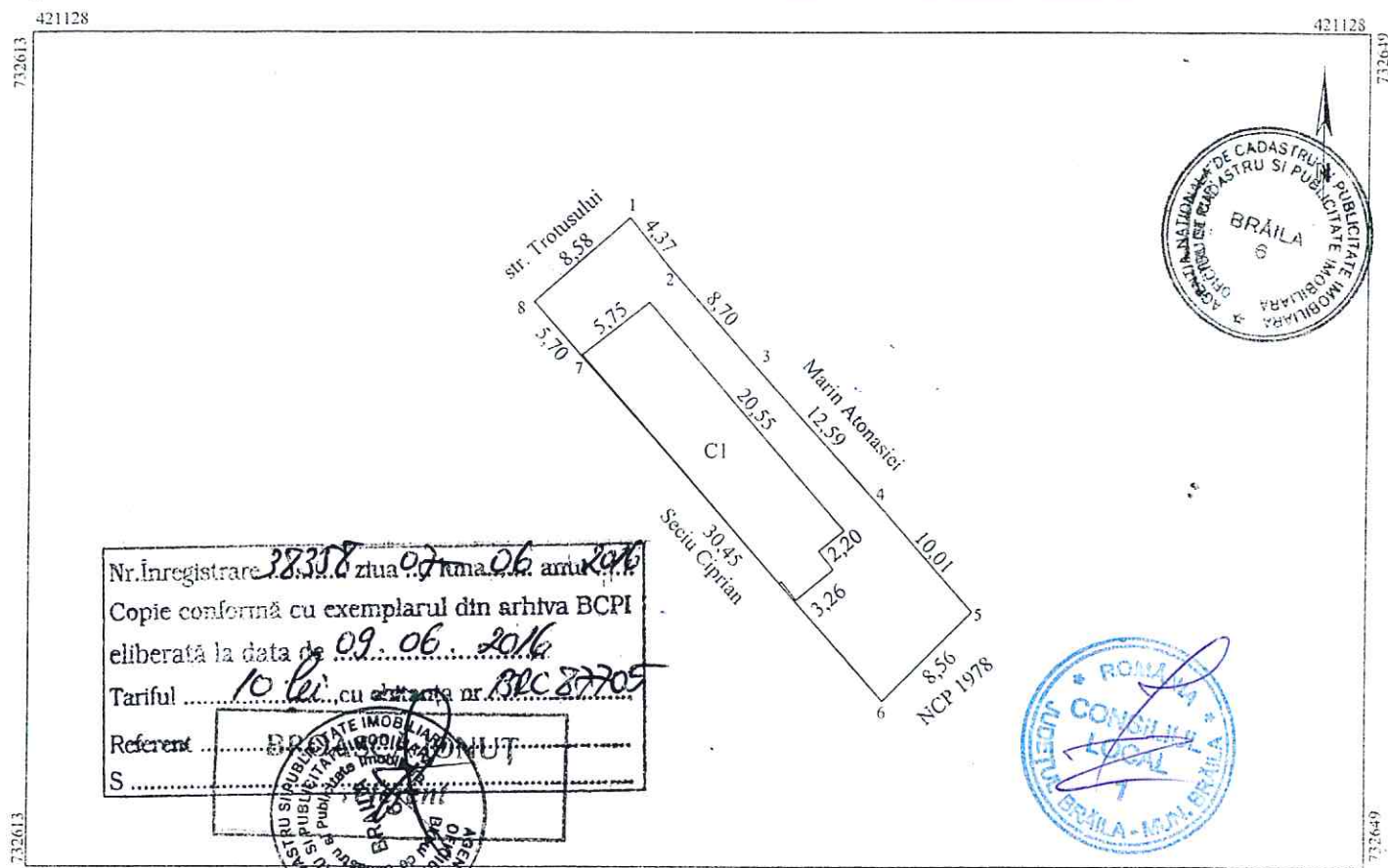
# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

ANEXA NR. 1  
LA HCM NR. 504 / 30.10.2017

| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului                   |
|---------------------|------------------|-------------------------------------|
| 88331               | 306              | Jud. Braila, intravilan mun. Braila |
|                     |                  | Str. Trotusului nr.2B               |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T.           | Braila                              |
|                     |                  | 42682-2                             |

|                             |
|-----------------------------|
| O.C.P.I. BRAILA             |
| Nr. R.G.I. 85469/22.12.2015 |



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Cod grupa destinatie | Categorie de folosinta | Suprafata din masuratori | Valoare de impozitare | Mentiiuni                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | TDI                  | Cc                     | 306                      |                       | Imobilul este imprejmuit la N cu gard beton si tabla, la E cu constructii intre 1-2-3, gard lemn intre 3-4, gard plasa intre 4-5, la S gard lemn beton si nematerializat, la V gard lemn si beton intre 6-7, nematerializat intre 7-8 si gard beton intre 8-9. |
| TOTAL       |                      |                        | 306                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod Constr. | Cod grupa destinatie | Denumire | Suprafata construita la sol | Valoare de impozitare | Mentiiuni                                           |
|-------------|----------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Cl          | CL                   | Locuinta | 123                         |                       | Locuinta executata din boltari, acoperita cu tabla. |
| TOTAL       |                      |          | 123                         |                       |                                                     |

SUPRAFATA ACTE=300 MP  
SUPRAFATA MASURATA =306MP

Executant: PF MUNTEANU CATALINA

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudine si corespondenta acestora cu planurile cadastrale si corespondenta acestora cu planurile cadastrale

Semnatura:

Data: 05.10.2015

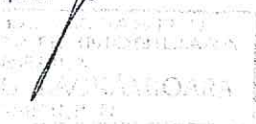


Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:





## INVPROIECT BRAILA

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

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

# RAPORT DE EVALUARE NR. 58/IUNIE 2017

- OBIECTIV: EVALUARE TEREN INTRAVILAN  
MUNICIPIUL BRĂILA
- CATEGORIA  
TERENULUI: TEREN "CURȚI – CONSTRUCȚII"
- SUPRAFAȚA:  $S_T = 306,00$  MP
- BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI BRĂILA
- LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRĂILA,  
CARTIER NEDELICU CHERCEA,  
STR. TROTUȘULUI NR. 2B,  
JUDEȚUL BRĂILA



EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT ANEVAR

ING. CORNEL BELICIU

LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2017

**IUNIE 2017**



## INVPROIECT BRAILA

Str. Grădinii 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 •

## SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
BRĂILA
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN INTRAVILAN CATEGORIA "CURȚI -  
CONSTRUCȚII" ÎN SUPRAFAȚĂ DE  
S = 306,00 MP
- **SCOPUL EVALUĂRII:** Raportul de evaluare are ca scop stabilirea  
valorii terenului din domeniul privat al  
Municipiului Brăila, în vederea constituirii unui  
drept de suprafață cu titlu oneros
- **DATA EVALUĂRII:** 16 Iunie 2017
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul  
privat al Municipiului Brăila, teren pe care s-a  
realizat o construcție cu destinația de  
locuință, aflată în proprietatea fam. BELDIE  
IOAN și ANETA, conform contractului de  
vânzare – cumpărare autentificat sub nr.  
248/08.03.2016 de B.N.P. Luana –Thereza  
Negoită din mun. Brăila.



Valoarea terenului în suprafață de 306,00 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 = 36.720 lei = 8.100 Euro = 9.100 \$.**

**# Valoare suprafață/mp/an = 36.720 lei/306 mp/25 ani = 4,80 lei/mp/an = 1,05 Euro/mp/an = 1,20 \$/mp/an.**

**# Valoare suprafață/mp/lună = 36.720 lei/306 mp/25 ani/12 luni = 0,40 lei/mp/lună = 0,10 Euro/mp/lună = 0,001 \$/mp/lună.**

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de 16.06.2017 este de 1 Euro = 4,56 lei și 1 \$ = 4,07 lei.

Iunie 2017

Expert tehnic evaluator,  
Atestat ANEVAR  
ING. CORNEL BELICIU  
LEG. NR. 10625/2012  
VALABILĂ 2017

## CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ



### 1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul aflat în proprietatea privată a Consiliului Local al Municipiului Brăila, în suprafață de 306 mp, amplasat în intravilanul municipiului Brăila, cartier Nedelcu Chercea, str. Trotușului nr. 2B, județul Brăila, asupra căruia urmează să se constituie un drept de suprafață cu titlu oneros, având în vedere faptul că pe acest teren, fam. BELDIE IOAN și ANETA, deține o locuință proprietate personală.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, pentru stabilirea redevenței anuale, ce revine actualului proprietar al terenului.

Evaluarea este necesară pentru a se stabili redevența pe perioada constituirii dreptului de suprafață.

### 1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în patrimoniul privat al Municipiului Brăila, teren pe care s-a realizat o construcție cu destinația de locuință, proprietatea personală a fam. BELDIE IOAN și ANETA.



Dreptul de proprietate este deplin pentru C.L.M. Brăila, conform documentelor prezentate actualul ocupant al terenului.

### **1.3. Data evaluării**

Data evaluării este: **16.06.2017**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,56 lei** și **1 \$ = 4,07 lei**.

### **1.4. Data inspecției**

Inspecția a fost efectuată de evaluator în data de **12.06.2017**, dată la care proprietarul construcției de pe terenul evaluat, a prezentat documentele, ce au condus la efectuarea evaluării (acte de vânzare – cumpărare, Hotărâri ale C.L.M. Brăila etc.).

### **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 **12.06.2017**.



## **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 reprezentanții C.L.M. Brăila 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 într-un cartier al municipiului Brăila, pe care s-a realizat o construcție cu funcțiunea de "locuință" de ORZAN ALEXANDRA, care ulterior a vândut



construcția părinților săi, BELDIE IOAN și BELDIE ANETA, teren ce a fost primit cu titlu gratuit de la Primăria Municipiului Brăila de ORZAN ALEXANDRA. Prin vânzarea construcției, terenul a revenit în proprietatea privată a C.L.M. Brăila.

### **3.2. Localizare. Descrierea zonei**

Terenul este amplasat în **zona "D"** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, respective în cartierul Nedelcu Chercea.

## **CAP.4. EVALUAREA**

Evaluarea terenului s-a efectuat avându-se în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare, efectuate în zonă 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 "D" a municipiului Brăila**

| NR. CRT. | LOCAȚIE                                                   | CARACTERISTICI                 | PREȚ VÂNZARE (LEI/MP) | DATA TRANZACȚIONĂRII |
|----------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1.       | TEREN CONSTRUCȚII CARTIER NEDELCU CHERCEA                 | TEREN INTRAVILAN<br>S = 300 MP | 166,00                | SEPTEMBRIE 2015      |
| 2.       | TEREN CONSTRUCȚII COMUNA CAZASU                           | TEREN INTRAVILAN<br>S = 600 MP | 199,00                | MAI 2015             |
| 3.       | TEREN CONSTRUCȚII CARTIER CHERCEA, ZONA ȘOS. BALDOVINEȘTI | TEREN INTRAVILAN<br>S = 225 MP | 120,00                | AUGUST 2015          |
| 4.       | ESTIMĂRI ÎN MASS-MEDIA                                    | ZONA "D" A MUNICIPIULUI BRĂILA | 90,00                 | ANUL 2016            |



### 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, ce beneficiază și de utilitățile din zonă.

Expertul tehnic evaluator consideră o valoare justă a terenului de **120 lei/mp**, ținând cont și de suprafața supusă evaluării de **306,00 mp**, rezultând următoarea valoare a terenului:

Valoarea de piață:

$$V_{\text{teren}} = 306,0 \text{ mp} \times 120 \text{ lei/mp} = \underline{36.720 \text{ lei} = 8.100 \text{ Euro} = 9.100 \$}.$$

### CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE. CONCLUZII

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **306,00 mp**, aflat în proprietatea privată a municipiului Brăila, asupra căruia se constituie un drept de suprafață cu titlu oneros, s-a determinat o valoare de piață a terenului de **36.720 lei = 8.100 Euro = 9.100 \$**.

Pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului, expertul tehnic evaluator propune:

- Constituirea dreptului de suprafață se va încheia pe o perioadă de 49 ani, iar valoarea redevenței se stabilește în conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, republicată și completată cu Legea nr. 127/2013**, pentru o perioadă de recuperare a valorii terenului pe 25 ani, rezultând următoarele:

$$\text{Valoare suprafață/mp/an} = 36.720 \text{ lei}/306 \text{ mp}/25 \text{ ani} = \underline{4,80 \text{ lei/mp/an} = 1,05 \text{ Euro/mp/an} = 1,20 \$/\text{mp/an}}.$$

$$\text{Valoare suprafață/mp/lună} = 36.720 \text{ lei}/306 \text{ mp}/25 \text{ ani}/12 \text{ luni} = \underline{0,40 \text{ lei/mp/lună} = 0,10 \text{ Euro/mp/lună} = 0,001 \$/\text{mp/lună}}.$$

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila, în vederea stabilirii valorii redevenței, 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 2017



ȘTAMPILA DE EVALUATOR  
ȘI  
SEMNĂTURA

