

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 262

din 31.05.2018

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 97,00 mp indiviz din 445,00 mp, situat în Brăila, str. Debrețin nr. 19, NCP 83754, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **BĂNCUȚĂ ROBERT** și **BĂNCUȚĂ SPECULANTA – BERETA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitanților Băncuță Robert și Băncuță Speculanta - Bereta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24647/20.06.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Arhitect Șef, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 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. Brăila nr. 101/30.03.2017, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 256/29.07.2013, anexa 1.52, poz. 7;

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 97,00 mp indiviz din 445,00 mp, situat în Brăila, str. Debrețin nr. 19, NCP 83754, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **BĂNCUȚĂ ROBERT** și **BĂNCUȚĂ SPECULANTA – BERETA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **1,20 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 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea H.C.L.M. nr. 246/28.08.2014.

Art.7 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,

TABARAC ADRIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "DRĂGAN ION", written over the printed name.

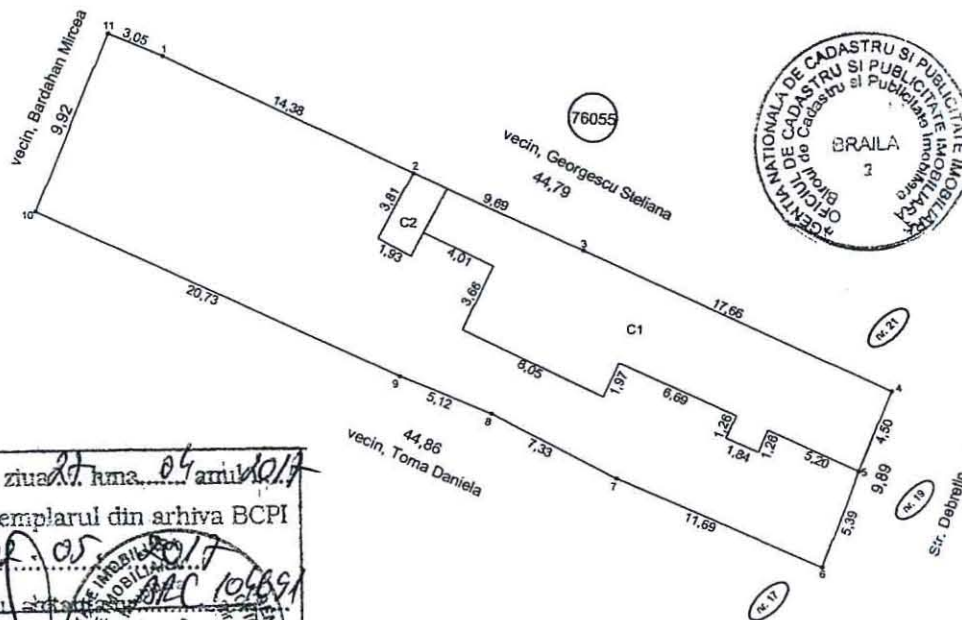
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara: 1/200

ANEXA NR 1

LA HOLM 202/31.05.2013

Nr. Cad. 83754	Suprafața măsurată (mp)	Adresa	OCPI Braila
	445	Mun. Brăila Str. Debrețin nr. 19	R.G.I. nr. 48252 / 2.6. SEP. 2013
ea Funciară nr.		UAT Brăila	



Inregistrare 29/13 ziua 27 luna 04 anul 2013
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 02.05.2013
Tariful 10 lei
Referent BROASCĂ ROMÂNIA

A. Date referitoare la teren

Categoria de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Valoarea de impozitare (lei/mp)	Mențiuni
CC	445		Natura hotar: - la Sud - 7-8-9-10 construcții, 10-11 gard scandura - la Vest - 1-11 construcție - la Nord - 1-2-3 gard scandura, 3-4-5 construcție, - la Est - strada 5-6 construcție, 6-7 gard din fier forjat, - pe 348 mp - în proprietate ? - pe 97 mp - în folosință
TOTAL	445		

B. Date referitoare la construcții

construcție	Suprafața măsurată (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	126		- CL - locuință, chirpici, 4 camere, bucatarie, introu, constr. în 1965
C2	8		- CA - anexă gosp. - magazie, paianța, constr. în 1965
TOTAL	134		

COORDONATE PE CONTURUL IMOBILULUI

Sistem de coordonate STEREO 70	
Y	X
731611.600	424359.563
731624.669	424353.559
731633.502	424349.565
731649.560	424342.216
731647.893	424338.038
731645.985	424332.997
731635.267	424337.662
731628.754	424341.036
731624.022	424342.997
731605.119	424351.503
731608.776	424360.726

Suprafața teren din acte = 445 mp
Suprafața teren măsurată = 445 mp

Executant, Confirmați cu date măsurătorilor în teren, precizia de întocmire a documentației cadastrale și corectitudinea rezultatelor din teren CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BR-F Nr.0018 ROCIU GHEORGHE Data 20.09.2013	Recepționat, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA Ing. SCARLET GHEORGHE CONSILIUL LOCAL Data
---	--

ANEXA NR.2.

LA H.C.L.M. NR. 262 / 31.05.2018

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 97,00mp, situat in Braila, Strada Debretin, nr 19, nr cad. prov. 83754, jud Braila si valoare redeventa

Beneficiar: BANCUTA ROBERT pentru CLM BRAILA

Intocmit: Ing.Ion Marcel

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP TEREN CONSTRUIT**

1.	EVALUATOR	ION MARCEL
	Legitimație ANEVAR	Nr. 13349
	Parafa	valabila 2018
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul Dorobantilor nr.9, bloc A9, scara 3, et.3, apartament 53 ▪ Tel . 0744541251; ▪ E-mail:sad_marcel@yahoo.com;

2.	CLIENT	BANCUTA ROBERT
	Solicitantul raportului	▪ BANCUTA ROBERT
	Adresa	Braila, Str. Debretin nr 10, jud. Braila
	DESTINATARUL RAPORTULUI	BANCUTA ROBERT si CLM BRAILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	TEREN – intravilan in suprafata de 97,00 mp; - categoria:curti constructii, amplasat in zona cartier Chercea, str. Debretin nr 19 a municipiului Braila.
	Proprietar	Domeniul privat al Municipiului Braila
	Adresa proprietății	▪ Braila, Str. Debretin nr 19
	Conditii limitative deosebite	Terenul de evaluat in suprafata de 97,00mp apartine domeniului privat al Municipiului Braila indiviz din terenul in suprafata de 445,00mp situat in braila, str. Debretin, nr 19, nr.cad.prov 83754

4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA PRIN METODA COMPARATILOR DE PIATA	V_{teren} = 2.218Euro echivalent 10.306Lei sau 22,86Euro/mp echivalent 106 Lei/mp Valoare redeventa: 117Lei/an sau 1,20Lei/mp/an
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		

	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piata a terenului si a redeventei pentru dreptul de supraficie .
	DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost efectuată de către Ion Marcel la data de 30.01.2018.
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	31.01.2018
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,6474 LEI



W

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii: Terenul de evaluat in suprafata de 97,00mp apartine domeniului privat al Municipiului Braila indiviz din terenul in suprafata de 445,00mp situat in Braila, str. Debretin, nr 19, nr.cad.prov 83754 Hotararea nr 246/28.08.2014 a CLM BRAILA: - Hotarare prin care se aproba concesionarea suprafetei de teren
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Plan de amplasament si delimitare a imobilului : - Teren Suprafata masurata=445mp, Nr. cadastral prov. 83754, categoria Cc, 348mp in proprietate 97mp in folosinta(drept de superficie).
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Teren intravilan, categoria de folosinta: curti constructii, teren constuit, constructie locuinta C1 –locuinta chirpici, bucatarie, antreu, constrtr. 1965 si C2-anexa gosp. magazie , paianta.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	In intravilanul municipiului Braila, cartier Ghercea. Zona in care este amplasat este in stagnare. Sunt case cu regim parter, rar parter +1E, cateva societati comerciale
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Str. Sos. Focsani, str. Debretin. - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate , circulate, accesibile.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei cartier rezidential urban, În zonă se află: Rețea de transport rutiera, retea de gaze, retea de apa, electricitate.
	UTILITĂȚI	apa, energie, gaze, canalizare
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Absența poluării
	AMBIENT	Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referința buna, amplasare buna in cadrul zonei.

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	intravilan, cartier rezidential municipiul Braila.

	Regim economic	▪ Categoria de folosinta : intravilan, categoria curti constructii
	Suprafata teren	▪ S = 91mp din total 445mp
	Deschiderea la strada	▪ da, 9,89, la Str. Debretin
	Tip drum de acces	▪ asfaltat, t
	Regim juridic drum	▪ strada
11.	CARACTERISTICILE TERENULUI	Plat, fara denivelari, delimitat material, gard din metal.
	Dimensiuni	▪ aproximativ 10x45m
	Forma	▪ dreptunhiular, latura mica la strada
	Utilitati existente pe proprietate	Da,
	Inclinare	▪ plat,
	Stare teren	▪ buna;
	Vecinatati	▪ la Nord- gard scandura, la Sud-constructii, la Est-str. Debretin, la Vest-constructie
	Restrictii	▪ terenul in suprafata de 97mp este in folosinta(drept de superficie). Pe teren se afla constructiile C1 si C2

12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor pentru terenurile categoria intravilane, categoria de folosinta :curti constructii.
	NATURA ZONEI	▪ Zonă limitrofa urban, cartier Chercea, Braila. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare 20....60Euro/mp
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea ofertei
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ In scadere; ▪ Tendință de creștere în favoarea ofertei REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea scaderii preturilor etc.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă 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.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării, așa cum se precizează la pct.8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
8. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
9. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

10. ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim 3 fotografii de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în lei și Euro.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Surse bibliografice:

-SEV 100-Cadrul general(IVS Cadrul general), SEV 101(IVS 101), SEV 102(IVS 102), SEV 103(IVS-103) – Standardele de evaluare a bunurilor 2018

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații de pe internet, informații de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața locală.

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Comparabile pentru teren :

1. Teren intravilan Chercea, pe Sos Focsani, vis-a vis de cimitirul turcesc, utilitati in apropiere, 25Euro/mp/www.olx.ro;
2. Teren intravilan, liber, cart Chercea, Braila, 2500mp,utilitati la 50m, 30Euro/www.olx.ro ;
3. Teren intravilan in Chercea, suprafata 2777mp, liber, posibilitate utilitati 58.318Euro/mp,www. olx.ro;

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declară că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 30.01.2018.

Analizele, opiniile și concluzii mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.

Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

16. EVALUARE

Data evaluării terenului este 31.01.2018. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul preturilor terenurilor intravilane din județul Braila, la nivelul lunilor ianuarie 2018, preluate de pe internet și de la agențiile imobiliare din oras.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului s-a estimat valoarea terenului și s-au parcurs următoarele etape:

- de documentare,
- estimare valoare de piață a terenului utilizând comparațiile directe,

16.1. Estimarea valorii de piață a terenurilor - metoda comparației directe

Această metodă utilizează analiza pietei în vederea identificării unor terenuri similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Preturile și informațiile referitoare la tranzacții sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat și cuantificarea acestora.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu preturile proprietăților comparabile(similare) și competitive.

Valoarea terenului s-a estimat utilizând abordarea prin comparații directe pentru situația în care terenul este construit.

Valorile obținute sunt prezentate în ANEXA nr.1, Tabel 1.

Corectii efectuate:

- 1) *Drept de proprietate* –dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat corectie;

2) *Conditii de vanzare*- Pentru oferta negociabila , procentul de negociere recunoscut de piata imobiliara din Braila , pentru terenuri similare cu cel evaluat este de 5- 20% din pretul de oferta. In cazul nostru procentul estimat este de 10%.

3) *Conditii ale pietei* – comparabilele sunt din luna iunie cand se efectueaza si evaluarea , nu s-a aplicat corectie;

4) *Localizare* – am aplicat corectii de 5% pentru comparabila A, teren care se afla pe Sos Focsani mai rea, si 10% pentru comparabilele B si C aflate in cartier neprecizat precis.

5) *Utilitati- corectie de 10%* toate comparabilele au posibilitate de utilitati, proprietatea are apa si energiei.

6) *Acces* – corectie 0 au acelasi fel de acces.

7) *Teren liber sau construit* – terenuri libere, corectie -10%, terenul liber este mai valoros. Terenul de evaluat este teren construit. Terenul de evaluat este in folosinta.

8) *Suprafata terenului*– suprafata pentru comparabila A, B si C este mult mai mare, mai greu de vandut. S-a facut corectie de 15%.

Comparabila A are cele mai mici corectii brute, 36,9% este mai apropiata de proprietatea de evaluat . Valoarea terenului obtinuta prin comparatii de piata este :

$$V_{\text{teren}} = 2.218 \text{ Euro echivalent } 10.306 \text{ Lei}$$

sau

$$22,86 \text{ Euro/mp echivalent } 106 \text{ Lei/mp}$$

16.2. Stabilirea redeventei

In tabelul Anexa 1. Tabel 2 s-a estimat valoarea redeventei pentru folosirea (drept de supraficie) a suprafetei de 97mp, pe baza valorilor de piata si a chirilor de piata practicate in cartierul Chercea din mun. Braila. S-a utilizat metoda multiplicatorului chiriei de baza.

$$\text{Valoare redeventa:}$$
$$117 \text{ Lei/an sau } 1,20 \text{ Lei/mp/an}$$

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

$$V_{\text{teren}} = 2.218 \text{ Euro echivalent } 10.306 \text{ Lei}$$

sau

$$22,86 \text{ Euro/mp echivalent } 106 \text{ Lei/mp}$$

Valoare redeventa:

$$117 \text{ Lei/an sau } 1,20 \text{ Lei/mp/an}$$

EVALUATOR:

ing. Ion Marcel



ANEXE

ANEXA 1

Tabel nr 1

ANEXA 2

Fotografii

ANEXA nr 3

Extrase oferte de preturi de vanzare terenuri intravilane Chercea

