

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR.446
din 30.08.2018

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 145,36 mp indiviz din 287,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Creangă nr.27, NCP 73095, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **ZAFIU NICUȘOR și ZAFIU CĂTĂLIN RAUL**, teren pe care se află amplasate construcțiile C2, C3, C4 și C5, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnului Viceprimar Jantea – Crican Alexandru;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, precum și cererea solicitanților Zafiu Nicușor și Zafiu Cătălin Raul, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 22227/07.06.2018;

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, precum și H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009 completată prin H.C.L.M. nr. 201/27.04.2018, anexa 1.106, poz. 1;

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 superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului în suprafață de 145,36 mp indiviz din 287,00 mp, situat în Brăila, str. Ion Creangă nr.27, NCP 73095, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, solicitanților **ZAFIU NICUȘOR și ZAFIU CĂTĂLIN RAUL**, teren pe care se află amplasate construcțiile C2, C3, C4 și C5, 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 **4,00 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,



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:500

73095

141857 26.FEB.2018

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
7930	287	Strada Ion Creanga, Nr. 27

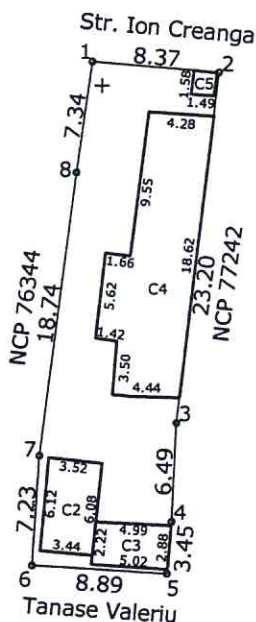
Cartea Funciara nr.:	73095	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
		Braila, localitate Braila

425150

425150

425100

425100



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentiuni
1	CC	287	Imprejurire: gard de lemn + gard de plasa
TOTAL		287	

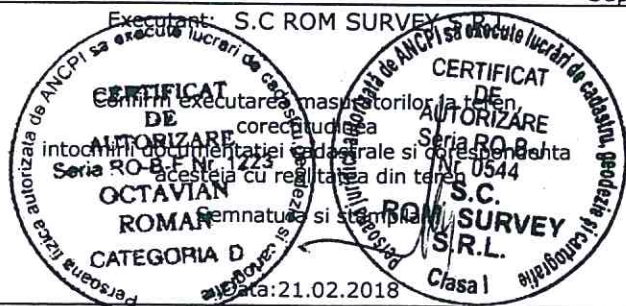
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C2	ANEXA	21	Sd=21mp, Sc=21mp, Nr.niveluri=1
C3	ANEXA	14	Sd=14mp, Sc=14mp, Nr.niveluri=1
C4	LOCUINTA	91	Sd=91mp, Sc=91mp, Nr.niveluri=1
C5	ANEXA	2	Sd=2mp, Sc=2mp, Nr.niveluri=1
TOTAL		128	

Suprafata totala masurata a imobilului= 287 mp

Suprafata din act= 274 mp

Executant: S.C ROM SURVEY S.R.L.



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

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

Anexa nr. 2
La HCM nr 446 / 30.08. 2018



PROIECT BRAILA

Str. Grădinii Publice nr. 6, Brăila, C.P. 810022 - J09/643/2011, CUI RO 29195393

Tel. 0722832452, Tel./Fax. 0745235797, Tel/Fax. 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. 91 / IUNIE 2018

OBIECTIV : **EVALUARE TEREN
INTRAVILAN MUN. BRAILA**

CATEGORIA

TERENULUI : **TEREN "CURTI –
CONSTRUCTII"**

SUPRAFATA: **145,36 MP**

BENEFICIARI

DOTATIE: **ZAFIU NICUSOR SI**

ZAFIU CATALIN - RAUL

PROPRIETAR: **U.A.T. MUNICIPIUL BRAILA**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL BRAILA,
STR. ION CREANGA NR. 27,
CARTIER NEDELCU CHERCEA,
JUDETUL BRAILA**



**EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR**

ING. CORNEL BELICIU

LEG. NR. 10625/2012 - VALABILA 2018

IUNIE 2018

SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:**

PROPRIETAR: C.L.M. BRĂILA

BENEFICIARI

DOTAȚIE: ZAFIU NICUȘOR ȘI
ZAFIU CĂTĂLIN -RAUL
- **BUNUL EVALUAT:** TEREN INTRAVILAN ÎNCADRAT ÎN
CATEGORIA "CURȚI - CONSTRUCȚII"
ÎN SUPRAFAȚĂ DE $S_T = 145,36$ 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:** 07 Iunie 2018
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
privat al Municipiului Brăila, teren pe care sunt
amplasate clădirile, proprietatea
coproprietarilor ZAFIU NICUȘOR și
ZAFIU CĂTĂLIN - RAUL



Valoarea terenului în suprafață de 145,36 mp, amplasat în municipiul Brăila, cartierul Nedelcu Chercea, str. Ion Creangă nr. 27, județul Brăila, 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:

$$V_t = \underline{14.540 \text{ lei} = 3.130 \text{ Euro.}}$$

$$\# \text{ Valoare drept de suprafață/mp/an} = 14.540 \text{ lei}/145,36 \text{ mp}/25 \text{ ani} = \underline{4 \text{ lei/mp/an} = 0,85 \text{ Euro/mp/an.}}$$

$$\# \text{ Valoare drept de suprafață/mp/lună} = 14.540 \text{ lei}/145,36 \text{ mp}/25 \text{ ani}/12 \text{ luni} = \underline{0,40 \text{ lei/mp/lună} = 0,10 \text{ Euro/mp/lună.}}$$

$$\# \text{ Valoarea finală a redevenței/lună} = 145,36 \text{ mp} \times 0,40 \text{ lei/mp/lună} = 58 \text{ lei/lună.}$$

$$\# \text{ Valoarea finală a redevenței/an} = 58 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni} = 696 \text{ lei/an.}$$

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **07.06.2018** este de **1 Euro = 4,65 lei**, și va fi supusă aprobării C.L.M. Brăila.

IUNIE 2018

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR**



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 **145,36 mp**, amplasat în **intravilanul municipiului Brăila, str. Ion Creangă nr. 27, județul Brăila**, asupra căruia urmează să se constituie un drept de suprafață cu titlu oneros, având în vedere faptul că pe acest teren, **coproprietarii ZAFIU NICUȘOR și ZAFIU CĂTĂLIN – RAUL**, au în proprietate construcțiile dobândite, conform Certificatului de Moștenitor nr. 8/2018, eliberat în dosarul succesoral nr. 5/2018 de Biroul Individual Notarial Iancu Nicoleta - Cristinela din mun. Brăila și conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 4387/2007 de Notarul Public Viorel – Vivian Chiscanu din mun. Brăila.

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

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

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în patrimoniul privat al Municipiului Brăila, iar dreptul de proprietate este deplin pentru CLM Brăila, conform documentelor prezentate de actualii ocupanți ai terenului.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **07.06.2018**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,65 lei**.

1.4. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de evaluator în data de **04.06.2018**, dată la care proprietarii construcțiilor au prezentat documentele ce au stat la baza întocmirii raportului de evaluare.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro.



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.

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.

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 la periferia municipiului Brăila, în cartierul Nedelcu Chercea, încadrat în zona "D" de importanță a terenului din municipiul Brăila.

Dreptul de proprietate pentru C.L.M. Brăila este deplin.



3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în **zona a IV-a** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, cu utilități asigurate parțial.

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 a IV-a a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	TEREN CURȚI – CONSTRUCȚII STR. MIRCEA MĂLĂERU	TEREN INTRAVILAN S = 220 MP	180,00	AUGUST 2015
2.	TEREN CURȚI - CONSTRUCȚII STR. MIRCEA CEL MARE	TEREN INTRAVILAN S = 160 MP	200,00	IUNIE 2016
3.	TEREN CURȚI - CONSTRUCȚII STR. ANDREI COCOȘ	TEREN INTRAVILAN S = 200 MP	100,00	APRILIE 2016
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS-MEDIA	ZONA A IV-A A MUNICIPIULUI BRĂILA	120,00	ANUL 2018



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, cu toate că acestea sunt amplasate într-o zonă periferică a municipiului Brăila.

Expertul tehnic evaluator consideră o valoare justă a terenului de **100 lei/mp**.

În aceste condiții, rezultă următoarea valoare de piață a terenului:

Valoare teren $V_t = 145,36 \text{ mp} \times 100 \text{ lei/mp} = 14.540 \text{ lei} = 3.130 \text{ Euro}$.

CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE. CONCLUZII

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **145,36 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 **14.540 lei = 3.130 Euro**.

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:

Valoare suprafață/mp/an = $14.540 \text{ lei}/145,36 \text{ mp}/25 \text{ ani} = 4 \text{ lei/mp/an} = 0,85 \text{ Euro/mp/an}$.

Valoare suprafață/mp/lună = $14.540 \text{ lei}/145,36 \text{ mp}/25 \text{ ani}/12 \text{ luni} = 0,40 \text{ lei/mp/lună} = 0,10 \text{ Euro/mp/lună}$.

Valoarea finală a redevenței/lună = $145,36 \text{ mp} \times 0,40 \text{ lei/mp/lună} = 58 \text{ lei/lună}$.

Valoare finală a redevenței/an = $58 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni} = 696 \text{ lei/an}$.

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 2018

PREȘEDINTE LOCAL

STAMPILA DE EVALUATOR

ȘI

Semnătura

BELICIU CORNEL

Legitimația Nr. 10625

Valabil 2018

Specialitatea: EPI

ANEVAR