

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 267

din 28.05.2021

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 11,00 mp, indiviz din suprafața de 281,00 mp, situat în Brăila, str. Unirii nr. 137, NCP 8453, solicitanților [REDACTAT], în vederea extinderii construcției C2.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererile doamnei [REDACTAT], înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27002/13.10.2020 și 6025/25.02.2021;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele 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. 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. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, punctul 4.6 din H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila 51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. nr. 38/29.01.2021 anexa nr. 5.120, poziția 1;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 11,00 mp, indiviz din suprafața de 281,00 mp, situat în Brăila, str. Unirii nr. 137, NCP 8453, solicitanților [REDACTAT], în vederea extinderii construcției C2.

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 **26,00 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa 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 semnării contractului de suprafață, Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, va proceda la modificarea contractului de închiriere în sensul diminuării suprafeței de teren închiriate cu suprafața de 11,00 mp pentru care se constituie dreptul de suprafață.

Art.7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat și Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

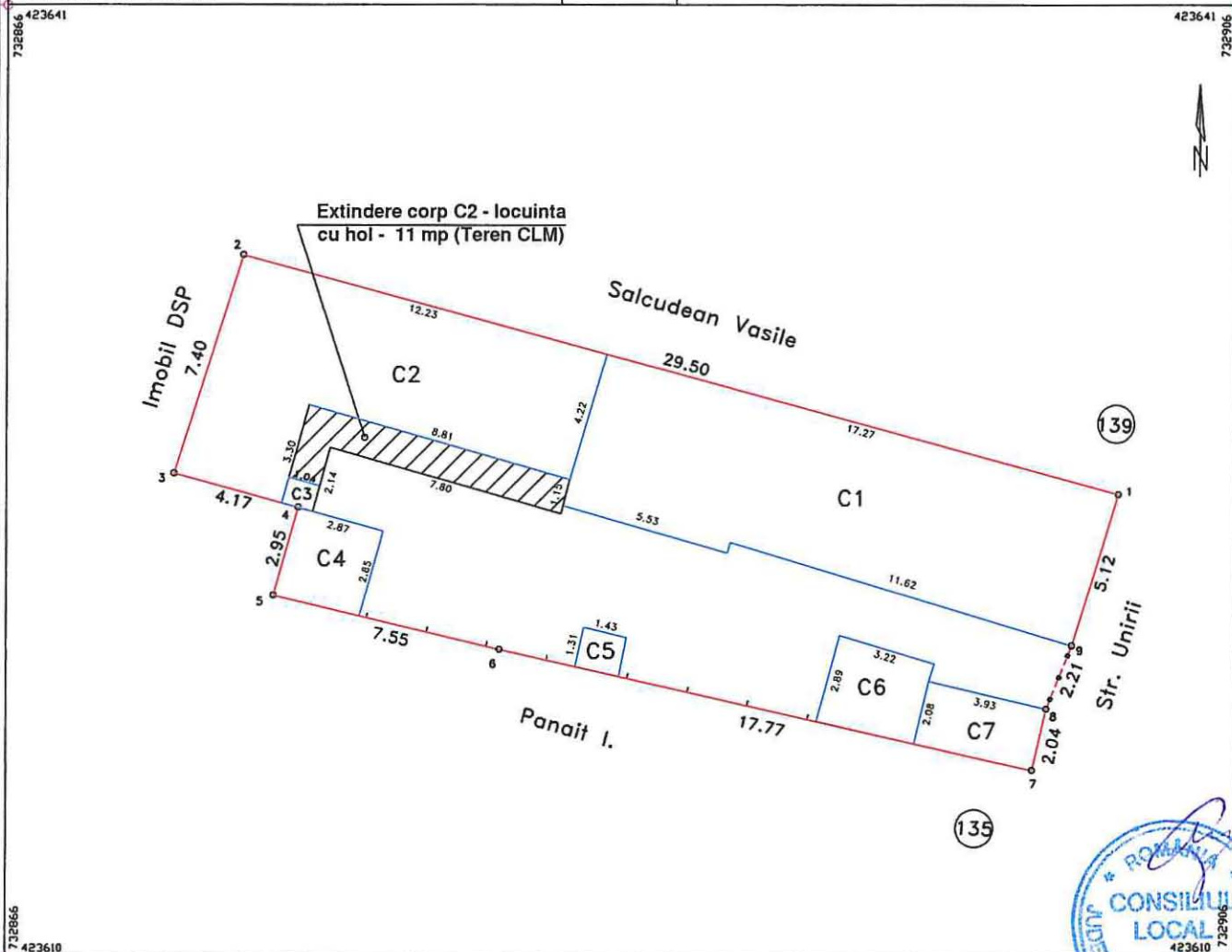
F-PO-09-02.01.03/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

ANEXA NR. 1 LA HCLM NR. 267/28.05.2021

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
8453	281	Mun. Braila , Str. Unirii, nr. 137
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	281	Imobil materializat cu gard tabla + lemn + constructii
			Teren CLM supraf. indiviza - 162.15 mp
TOTAL		281	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	87	S. constructie desfasurata = 87 mp (locuinta)
C2	CL	74	S. constructie desfasurata = 74 mp (locuinta cu extindere hol - 11 mp)
C3	CA	1	S. constructie desfasurata = 1 mp (w.c.)
C4	CA	8	S. constructie desfasurata = 8 mp (magazie)
C5	CA	2	S. constructie desfasurata = 2 mp (magazie)
C6	CA	9	S. constructie desfasurata = 9 mp (magazie)
C7	CA	8	S. constructie desfasurata = 8 mp (magazie)
TOTAL		189	

Suprafata total masurata a imobilului = 281mp
Suprafata din act = 281mp

Executant PFA Antohi Lucian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentului cadastral si corespondenta acesteia cu realitatea din teren RO-BR-E nr. 0010/11.10.2010 Data ANTOHI LUCIAN Cate	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Stampila BCPI Data
--	---



PROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice nr. 6 - mun. Brăila, C.P. 810022 - J09/643/2011, CUI 29195393
Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239/646095

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

RAPORT DE EVALUARE NR. 35/SEPTEMBRIE 2020

- **OBIECTIV:** EVALUARE TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BRĂILA
- **CATEGORIA
TERENULUI:** TEREN "CURȚI – CONSTRUCȚII"
- **SUPRAFAȚA:** S = 11,00 MP
- **BENEFICIAR:** CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BRĂILA
- **LOCAȚIA:** MUNICIPIUL BRĂILA,
STR. UNIRII NR. 137,
JUDEȚUL BRĂILA



**EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILĂ 2020**

SEPTEMBRIE 2020



PROIECT BRAILA

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

Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239/646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE • 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 = 11,00 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:** 30 SEPTEMBRIE 2020
- **DATE GENERALE:** Terenul supus evaluării se află în domeniul
privat al Municipiului Brăila, teren pe care se
află construcția cu destinația de "locuință",
proprietatea [REDACTED], care
dorește să extindă locuința pe o suprafață
de 11,00 mp, pe teren aflat în proprietatea
C.L.M. Brăila.



Valoarea terenului în suprafață de 11,00 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 Expertilor Tehnici Judiciari Brăila, rezultând o valoare de "piață", de:

Val. teren = 7.150 lei = 1.475 Euro.

Valoare suprafață/mp/an = 26 lei/mp/an = 5,36 Euro/mp/an

Valoare suprafață/mp/lună = 2,20 lei/mp/lună = 0,45 Euro/mp/lună.

Valoare suprafață/an = 286 lei/an = 59 Euro/an.

Valoarea determinată nu conține T.V.A., iar cursul valutar BNR la data de **30.09.2020** este de **1 Euro = 4,85 lei**.

SEPTEMBRIE 2020

**Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2020**



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 **11,0 mp**, amplasat în **intravilanul municipiului Brăila, str. Unirii nr. 137, județul Brăila**, asupra căruia urmează să se constituie un drept de suprafață cu titlu oneros, având în vedere faptul că pe acest teren, [REDACTED], 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 [REDACTED]. Dreptul de proprietate este deplin pentru C.L.M. Brăila, conform documentelor prezentate actualul ocupant al terenului.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: **30.09.2020**, curs valutar BNR : **1 Euro = 4,85 lei**.

1.4. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de evaluator în data de **12.09.2020**, 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 **12.09.2020**.



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-o zonă centrală a municipiului Brăila, pe care se află construcția cu funcțiunea de „locuință”, proprietatea [REDACTED].

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Terenul este amplasat în **zona “I”** de interes comercial și arhitectural a municipiului Brăila, respectiv în imediata apropiere a centrului civic al municipiului Brăila.



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 "I" a municipiului Brăila

NR. CRT.	LOCAȚIE	CARACTERISTICI	PREȚ VÂNZARE (LEI/MP)	DATA TRANZACȚIONĂRII
1.	TEREN CONSTRUCȚII STR. B-DUL AL. I. CUZA	TEREN INTRAVILAN S = 250 MP	800,00	SEPTEMBRIE 2019
2.	TEREN CONSTRUCȚII STR. ȘCOLILOR	TEREN INTRAVILAN S = 150 MP	750,00	AUGUST 2020
3.	TEREN CONSTRUCȚII B-DUL INDEPENDENȚEI	TEREN INTRAVILAN S = 180 MP	650,00	APRILIE 2020
4.	ESTIMĂRI ÎN MASS-MEDIA	ZONA "I" A MUNICIPIULUI BRĂILA	600,00	ANUL 2020

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 **650 lei/mp**, este o valoare justă a terenului și ținând cont de faptul că acest teren nu poate fi achiziționat de o altă persoană, s-a stabilit o valoare a terenului de:

Valoarea de piață:

$$V_{\text{teren}} = 11,0 \text{ mp} \times 650 \text{ lei/mp} = \underline{7.150 \text{ lei} = 1.475 \text{ Euro.}}$$



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE. CONCLUZII

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **11,00 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 **7.150 lei = 1.475 Euro.**

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

- Pentru constituirea unui drept 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 = $7.150/11,00 \text{ mp}/25 \text{ ani} = 26 \text{ lei/mp/an} = 5,36 \text{ Euro/mp/an}$

Valoare suprafață/mp/lună = $26 \text{ lei}/12 \text{ luni} = 2,20 \text{ lei/mp/lună} = 0,45 \text{ Euro/mp/lună.}$

Valoare suprafață/an = $26 \text{ lei/an} \times 11,00 \text{ mp} = 286 \text{ lei/an} = 59 \text{ Euro/an.}$

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 2020**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

