

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 378

din 16.07.2021

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 258,00 mp, situat în Brăila, str. Constantin Berlescu nr. 6 lot 30, NCP 14077, solicitanților [REDACTED], 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 [REDACTED], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 18382/24.06.2021;

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, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017;

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 superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 258,00 mp, situat în Brăila, str. Constantin Berlescu nr. 6 lot 30, NCP 14077, solicitanților [REDACTED], 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, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **10,78 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 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

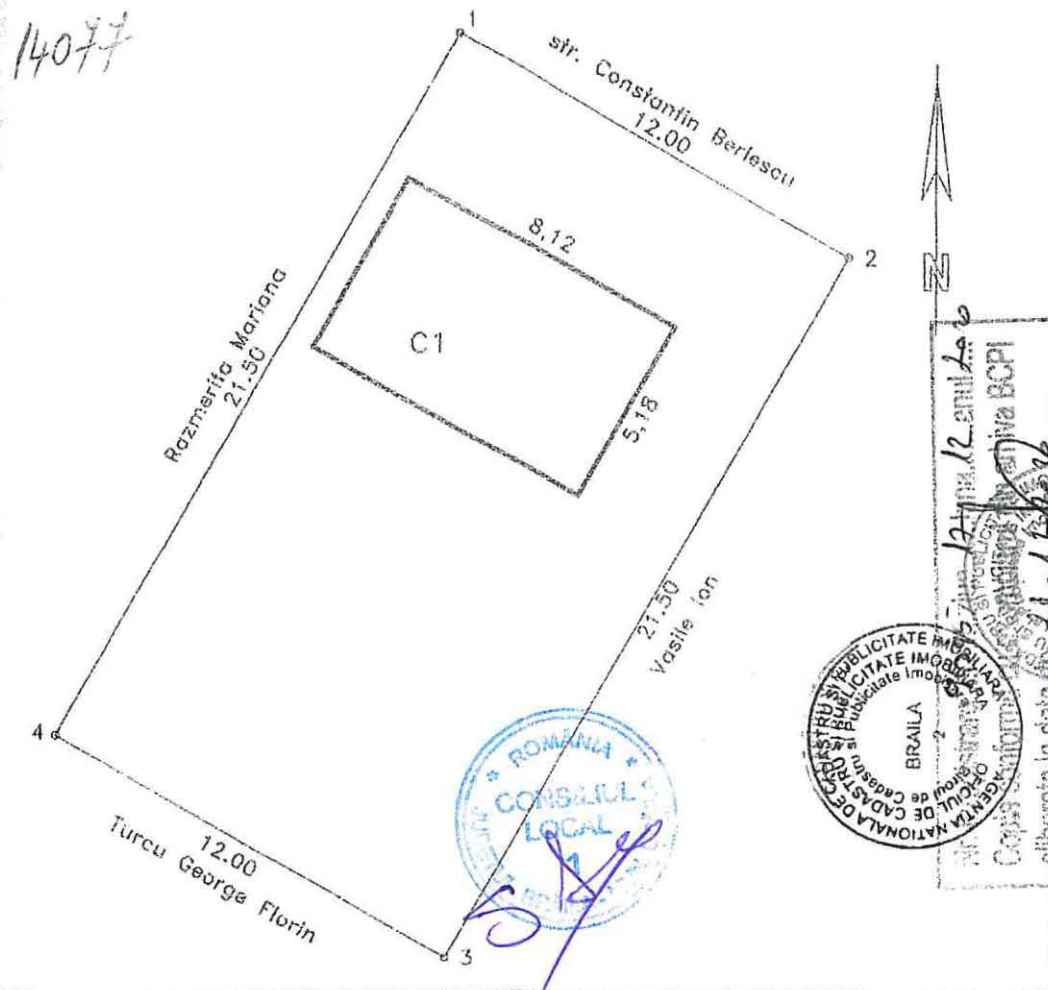
Scara 1:200

ANEXA NR. 1
LA HCMR NR. 378/16.07.2021.

222/22.01.2008

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
14077	258	Municipiul Braila, str. Constantin Berlescu, nr.6 (LOT 30)

Cartea Funciara Nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
	Cc	258		teren nedelimitat
	Total	258		

A. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de circulatie (lei)	Mentiiuni
C1	42		Locuinta Sd _f = 84 mp
Total	42		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo 70

Pct.	E(m)	N(m)
1	731719.03	419697.53
2	731729.44	419691.56
3	731718.74	419672.91
4	731708.33	419678.88

Suprafata totala masurata = 258mp

Suprafata din acte = 258mp

Executant Seria BR Nr. 049
PF DINCA NICU
B.C.
DINCA NICU
ONCGC

Data: ianuarie 2008

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

OFICIUL DE CADASTRU
PUBLICITATE IMOBILIARA
BRILA



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

*ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 378/16.07.2021.*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2105121/12.05.2021

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: **MUNICIPIUL BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Str.
Constantin Berlescu nr. 6, Lot 30,
(258 mp), CF 74177, jud. Brăila
MUNICIPIULUI BRĂILA
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării: 11.05.2021

Data raportului: 12.05.2021



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspecția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	9
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV</i>	9
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	10
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	11
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	12
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	13
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse)</i>	13
3.2. <i>Identificarea imobilului</i>	13
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	14
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	15
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	15
3.6. <i>Studiul pieței</i>	15
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	32
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	32
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	34
4.3. <i>Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	34
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	36



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	37
5. CONCLUZII.....	38
5.1. Alegerea valorii finale	38
6. ANEXE.....	39
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	39
6.2. Calculele evaluării.....	42
6.3. Informații de piață.....	45
6.4. Actele evaluării.....	50
6.5. Amplasament.....	52
6.6. Foto	53



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din Brăila, Str. Constantin Berlescu nr. 6, Lot 30, (258 mp), CF 74177, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 11.05.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8863 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

54500 lei echivalent a 11070 euro (211,42 lei/mp echivalent a 42,92 euro/mp)

Suprafața este de 258 mp

Valoarea estimată a prețului anual al dreptului de suprafață este de:

2781 lei echivalent a 564,6 euro (10,78 lei/mp echivalent a 2,19 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului lunar al dreptului de suprafață este de:

231,8 lei echivalent a 47,1 euro (0,9 lei/mp echivalent a 0,183 euro/mp).

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ