

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 205

din 29.07.2015

Privind: Completarea cu **poziția 623 a Capitolului A – „Străzi”**, din Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr.325/30.09.2011, conform documentației de cadastru și a raportului de evaluare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.863 Cod Civil și Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) 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 legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Completarea cu **poziția 623 a Capitolului A – „Străzi”**, din Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr.325/30.09.2011, conform documentației de cadastru și a raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr.1, nr.2 și nr.3**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul prevăzut în anexa la prezenta hotărâre, se va avea în vedere la reactualizarea domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 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,
CHIRU LAURENȚIU MARIAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION



DATE DE IDENTIFICARE
ale bunurilor aparținând domeniului public

Cap.A – Străzi

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folo-sință	Valoare de Inventar Lei	Situația Juridică
623		Drum acces	Neamenajat în suprafață de 923,00 mp	2015	2.067,52	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CHIRU LAURENȚIU MARIAN

A circular official stamp is visible, partially obscured by a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text "CONSILIUL LOCAL" and "Județul..." around the perimeter, with a central emblem.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

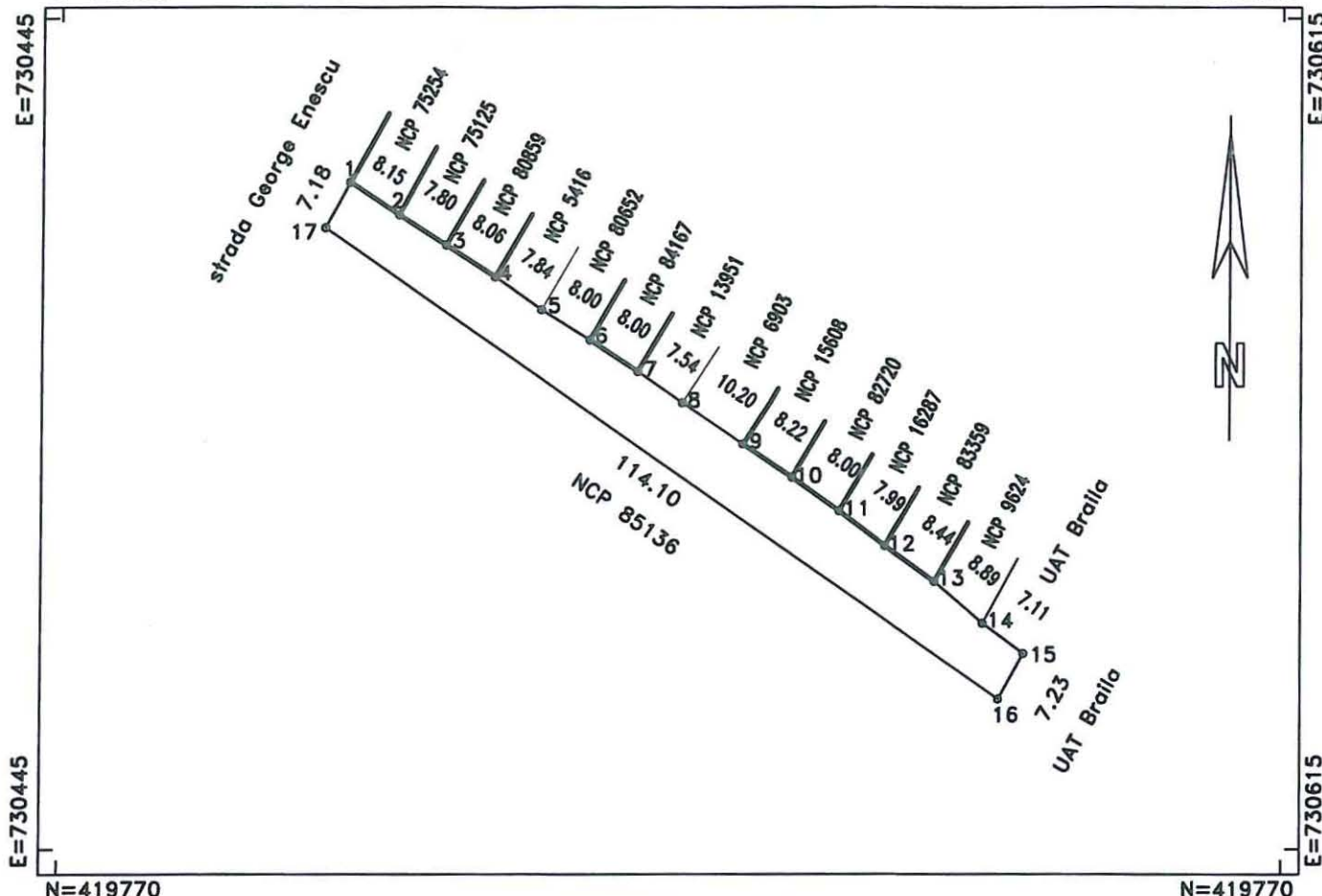
ANEXA NR.2
LA HCCM NR. 205/29.07.2015

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	923	Jud. BRAILA, mun. Braila, str. George Enescu, la nord de imobilul cu nr. postal 151

Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------

N=419895

N=419895



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiiuni
Parcela 1	DR	923	1-14 gard si in rest nematerializat
TOTAL		923	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata=923mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data:17/06/2015

Data:

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE

*pentru inscrierea in domeniul public al Municipiului Braila a suprafetei de teren de 923 mp
reprezentand drum de acces*

data evaluarii – 08.07.2015

Certificarea evaluatorului. Semnatura

Subsemnata 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 pe care am efectuat-o asupra proprietatii imobiliare.

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

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

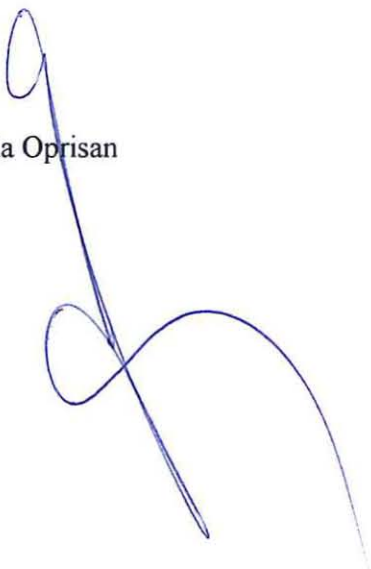
Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea. Tariful convenit pentru elaborarea raportului de evaluare nu este condiționat de nici un aspect al raportului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și cu Standardele Internaționale de Evaluare.

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

Posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Gabriela Oprisan



Obiectul evaluării. Scopul evaluării.

- *Obiectul evaluării* îl constituie proprietatea imobiliară reprezentând teren cu destinația cale acces în suprafața de 923 mp, situat în Braila Str George Enescu.
- *Scopul evaluării* – înscrierea în domeniul public al Municipiului Braila

Dreptul de proprietate evaluat

Terenul aparține domeniului public al Municipiului Braila.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea imobiliară este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic.

Data inspecției și data estimării valorii

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei ianuarie – iunie 2015.

- Data de referință a evaluării este : 08.07.2015
- Data inspecției: 07.07.2015
- Data raportului: 08.07.2015
- Valabilitatea raportului de evaluare: data evaluării
- Curs de schimb valutar valabil la data evaluării: 4,4819 lei/euro

Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb în contextul general al pieței.

Bazele evaluării, procedurile și tehnicile folosite sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și au în vedere valoarea de piață.

Evaluarea executată conform prezentului raport, este în concordanță cu cerințele beneficiarului. Aceasta reprezintă determinarea redevenței de plată pentru concesionarea terenului.

Ca metode agreate în vederea estimării acestui tip de valoare sunt metoda comparației de piață.

Sursele de informații utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- informații privind piața specifică a proprietăților imobiliare
- Clasificarea documentelor din punct de vedere al materialului din care sunt realizate

-
- In aceasta situatie drumul este realizat din pamant fara nici un fel de amenajare suplimentara

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

Ipoteze speciale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Proprietatea imobiliara se evalueaza in vederea inscrierii in domeniul public al Municipiului Braila, in ipoteza utilizarii in continuare, in scopul proiectarii initiale – drum acces
- Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate
- Se presupune ca nu sunt aspecte ascunse sau neaparente ale imobilului care sa influenteze valoarea, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare a le descoperi
- Se presupune ca imobilul evaluat se afla sub incidenta si in armonie cu legile si reglementarile privind protectia si combaterea poluarii mediului, aflate in vigoare la data prezentului raport de evaluare
- evaluatorul considera ca analizele si presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in baza disponibilitatilor de la data evaluarii
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind imobile similare, valori de tranzactie, oferte, neexcluzand posibilitatea de a fi existat si alte date de piata de care evaluatorul nu avea cunostinta in momentul evaluarii
- Valoarea declarata este opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este valabila la data evaluarii
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, fata de proprietatea evaluata sau fata de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata

De asemenea s-au avut în vedere următoarele ipoteze de lucru și condiții restrictive:

- Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document ce urmează a fi publicat, ca circulară sau sau material publicitar, sub nici o formă, fără acordul scris al expertului evaluator asupra formei în care ar urma să apară.
- Acest raport este confidențial pentru părți și poate fi utilizat numai scopului pentru care s-a încheiat convenția (acordul) între părți. Expertul evaluator nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană care să facă uz de el.
- informațiile furnizate, documentațiile tehnice, sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor; planșele fotografice din acest raport, sunt incluse pentru a se face o imagine referitoare la proprietatea evaluata ;
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc. care ar putea influenta in vreun sens valoarea proprietatii imobiliare analizate

Conditii limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atît în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la proprietatea evaluată;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, în afara cazului cînd aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare

Clauze de nepublicare

- Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul sau nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicată fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.
- Orice reproducere este nulă de drept și de fapt și recomandăm să nu fie luată în considerare.

PREZENTAREA DATELOR

Definirea pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele de pietelor eficiente:

- este foarte sensibilă la situația pietei de muncă și stabilitatea veniturilor;
- este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;

- informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei – nu este prevazuta o schimbare a datelor pietei in viitorul apropiat pentru cazul studiat;

- fiecare proprietate este unica, beneficiind de un amplasament fix;

- proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp, cu un grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea, in cele mai multe cazuri, neputand fi asigurata imediat;

Pentru delimitarea pietii imobiliare specifice trebuie avuti in vedere urmatoorii factori:

- tipul proprietatii;
- caracteristicile proprietatii;
- aria proprietatii;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati compatibile;

Descrierea terenului

Terenul cu destinatie drum acces in suprafata de 923 mp real masurat, are forma dreptunghiulara si relativ plana , fara impedimente de natura a-i afecta functionalitatea, avand caracter de utilitate publica si nu este o proprietate care se tranzactioneaza.

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR. METODE DE EVALUARE

Evaluare teren

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea
- schimbarea,
- cererea și oferta
- substitutia
- echilibrul

Pentru estimarea valorii de piata a terenului, s-a luat in considerare ipoteza speciala ca terenul este drum de acces.

Avand in vedere ca terenul evaluat are caracter de utilitate publica, nu este o proprietate ce se tranzactioneaza, valoarea acestuia poate fi de 0.5 euro/mp.

2.068,39 lei echivalent 461,50 euro

REZULTATELE EVALUARII. RECONCILIAREA VALORILOR.

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 923 mp, situat in Braila, str George Enescu este de 2.24 lei/mp.

Data: 08.07.2015

Evaluator ANEVAR : Gabriela Oprisan



Stamp: ROMANIA
GABRIELA
Legitimatie Nr. 15115
Valabil 2015
Scrierea: EPI, TEM
ANEVAR

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



Stamp: ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
I
Județul Braila



