

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 767

din 27.12.2022

Privind: Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 383,00 mp, situat în Brăila, șos. Baldovinești nr. 63, NCP 98908, solicitanților [REDACTED] și [REDACTED], în vederea extinderii construcției C1 și construire corp C2+C3.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTED] și a doamnei [REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27976/12.09.2022;

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, pct. 4.6. din Regulamentul privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, 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, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 677/25.11.2021, anexa 1.145, poziția nr. 10;

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;

HOTARASTE :

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 383,00 mp, situat în Brăila, șos. Baldovinești nr.63, NCP 98908, solicitanților [REDACTED] și [REDACTED] în vederea extinderii construcției C1 și construire corp C2+C3.

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 **8,8 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, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiara dreptului de suprafață are 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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN ANDREI VÂRZARU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

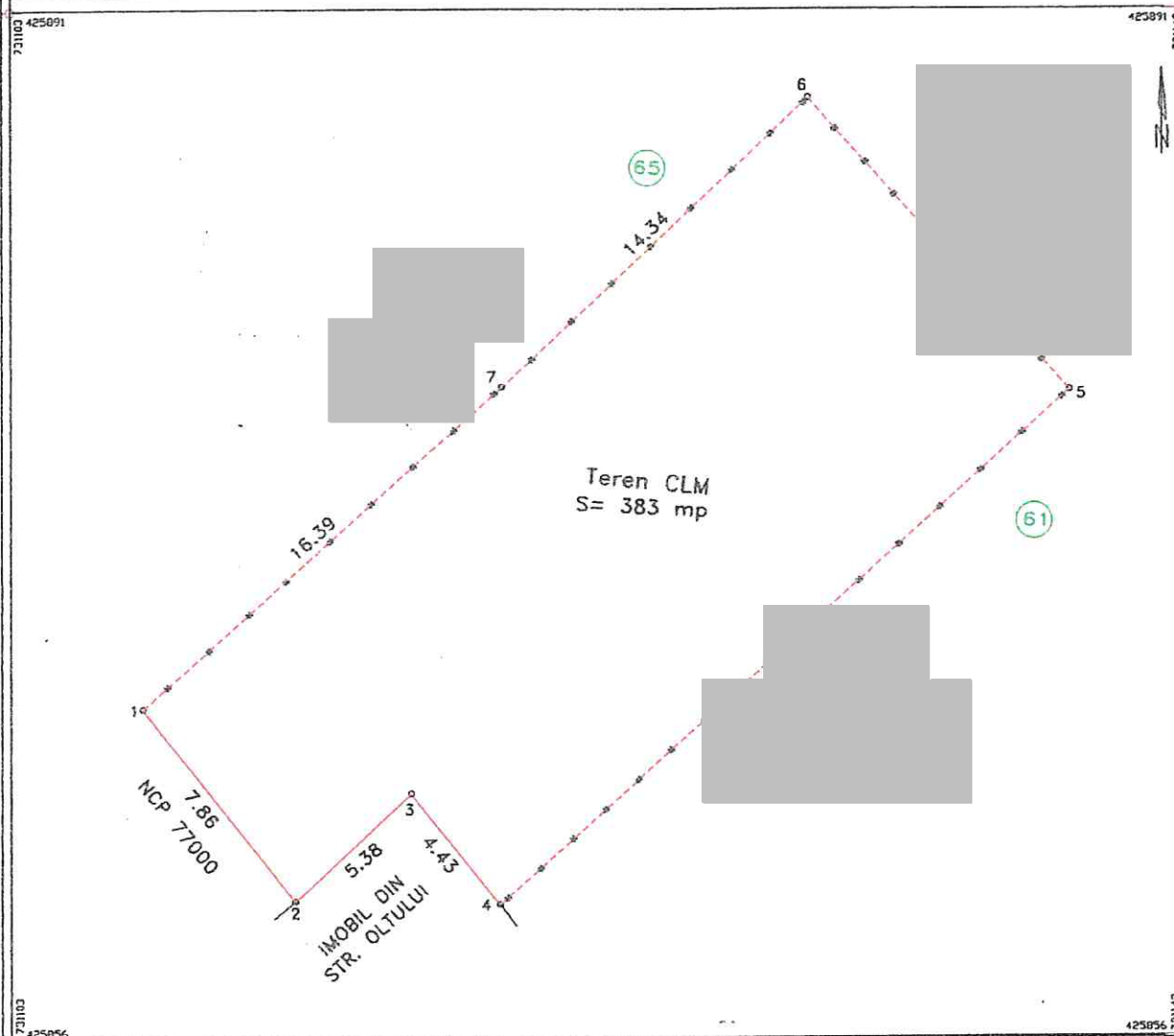
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

76852 din data 03-08-2022

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 76852/2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
98908	383	Mun. Braila , Sos. Baldovinesii , teren aferent imobilului nr. 63
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	383	Imobil materializat : 1-2-3-4 constructii; 4-5-6-7-1 gard tablă
			Terenul apartine domeniului privat al Mun. Braila
TOTAL		383	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Suprafata total masurata a imobilului = 383 mp			
Suprafata din acte = 383 mp			
Recutant ; PFA Antohi Lucian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea, intocmirea documentatiei cadastrale si corespundenta actelor cu realitatea din teren. Semnatura in parola Antohi Lucian Data: 2022.07.28 13:03:28+03'00'		Inspector Confirmarea digitalizării in baza de date integrate si anbr. pe cartea cadastrala Date: 2022.08.09 11:57:50+03'00' Stampila BCPI	





PROIECT BRAILA

Str. Grădinii Publice nr. 6, Brăila, C.P. 810022 - J09/643/2011, CUI 29195393
Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095, e-mail: cornelbeliciu@yahoo.com

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

RAPORT DE EVALUARE NR. 37/OCTOMBRIE 2022

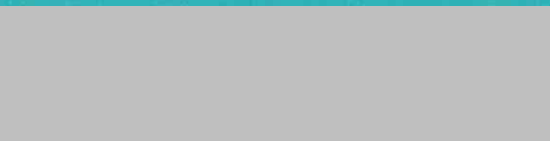
OBIECTIV: EVALUARE TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BRAILA

CATEGORIA TERENULUI: TEREN CURTI-CONSTRUCTII

SUPRAFATA: S=383,0 MP.

LOCAȚIA: MUNICIPIUL BRAILA,
STR. BALDOVINESTI NR. 63, JUD. BRAILA

BENEFICIAR



EXPERT TEHNIC EVALUATOR
ATESTAT ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILA 2022



OCTOMBRIE 2022

SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** 
- **BUNUL EVALUAT:** **TEREN INTREVILAN "CURTI-CONSTRUCTII" IN SUPRAFATA DE S=383,0 MP.**
- **SCOPUL EVALUARII:** **Raportul de evaluare are ca scop stabilirea valorii terenului, din domeniul privat al Municipiului Braila, in vederea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros**
- **DATA EVALUARII:** **26 OCTOMBRIE 2022**
- **DATE GENERALE:** **TERENUL SUPUS EVALUARII SE AFLA IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA, TEREN LIBER DE ORICE SARCINA IAR UN PROPRIETAR DIN IMEDIATA VECINATATE DORESTE SA CONCESIONEZE TERENUL PE O PERIOADA DE 49 ANI.**

Valoarea terenului in suprafata de 383,0 mp., s-a determinat in conformitate cu prevederile ANEVAR, precum si preturile practicate pe piata libera pentru terenuri din zona, inclusiv preturile estimative publicate in mass-media de Corpul Notarilor Publici si Biroul Expertilor Tehnici Judiciari Braila, rezultand o valoare de piata de:

Val. teren: = 84260 lei = 17300 Euro

Valoarea superficie / mp./ luna = 0,73 lei / mp./ luna

Valoarea superficie / an = 3370 lei/an = 692 Euro/an

Valoarea determinata nu contine T.V.A.



Curs valutar BNR la data de 27.10.2022: 1 Euro = 4,87 Lei.

OCTOMBRIE 2022

Expert tehnic evaluator,
Atestat ANEVAR
ING. CORNEL BELICIU
LEG. NR. 10625/2012
VALABILĂ 2022

CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ



1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării - îl constituie terenul aflat în proprietatea privată a Consiliului Local Municipiul Braila, în suprafața de 383,0 mp. amplasat în intravilanul municipiului Braila, str. Baldovinești nr. 63, asupra căruia urmează să se constituie un drept de suprafață cu titlu oneros, teren solicitat de [REDACTED] [REDACTED] ce are un teren în proprietate aflat în vecinătate.

Scopul evaluării - estimarea valorii de piață a terenului, pentru stabilirea redevenței anuale, ce revine actualului proprietar al terenului.

Evaluarea - este necesară pentru a stabili redevența pe perioada constituirii dreptului de suprafață.

1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul supus evaluării se află în patrimoniu privat al Municipiului Braila, liber de orice sarcină.

Dreptul de proprietate este deplin pentru C.L.M. Braila, conform documentelor prezentate evaluatorului.

1.3. Data evaluării

Data evaluării este: 27.10.2022, curs valutar BNR : 1 Euro = 4,87 Lei.

1.4. Data inspecției

Inspecția a fost efectuată de evaluator în data de 26.10.2022, dată la care viitorul concesionar a prezentat documentele privind proprietatea din imediată vecinătate.

1.5. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro la data evaluării.

1.6. Riscul evaluării

Asa cum s-a precizat la punctele 1.3 si 1.4, data evaluarii si data inspectiei sunt apropiate, deci nu exista unele modificari referitoare la piata bunului de evaluat. Valoarea estimata este valabila numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elementele accidentale care pot aparea dupa data evaluarii.

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 , inspectia bunului a fost efectuată personal de către evaluator.

Rezultatele prezentate în raport exprimă opinia evaluatorului asupra valorii bunului de evaluat, la data inspectiei in teren 26.10.2022.

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 reprezentatii C.L.M. Braila 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 bunurilor 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 continua scădere.

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

- Terenul supus evaluării este amplasat în zona "D", de interes comercial și arhitectural, iar la data evaluării, era liber de orice sarcină.

3.2. Localizare. Descrierea zonei

Așa cum s-a precizat în capitolul anterior, terenul evaluat se află în zona "D" de interes comercial și arhitectural al municipiului Braila.

CAP.4. EVALUAREA



Evaluarea terenului s-a efectuat având în vedere prețurile practicate pe piața liberă, prin tranzacții imobiliare efectuate în zona și prețurile orientative publicate în mass-media de Camera Notarilor Publici Galați-Braila și Corpul Expertilor Tehnici Judiciari Braila, rezultând următoarele:

Tabel comparativ cu tranzacționări similare în zona "D" a municipiului Brăila

LOCATIE	CARACTERISTICI	PRET VANZARE (LEI / MP)	DATA TRANZACTIONARII
TEREN INTRAVILAN CAZASU	TEREN INTRAVILAN S = 400 MP	199	15.08.2022
TEREN INTRAVILAN SAT BALDOVINESTI	TEREN INTRAVILAN S = 250 MP	205	25.09.2022

TEREN INTRAVILAN CARTIER BRAILITA	TEREN INTRAVILAN S = 180 MP	210	06.10.2022
TEREN INTRAVILAN CARTIER CHERCEA	TEREN INTRAVILAN S = 200 MP	220	15.09.2022
ESTIMARI MASS-MEDIA	ZONA „D” MUNICIPIUL BRAILA	280	ANUL 2021

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.

Expertul tehnic evaluator consideră o valoare justă a terenului de **220 lei/mp**, este o valoare justă a terenului și ținând cont de amplasarea acestuia, rezultând o valoare a terenului de:

Valoarea de piață:

V teren = 383,0 mp x 220 lei/mp = 84260 lei = 17300 Euro.



CAP.5. RECONCILIAREA VALORII FINALE. CONCLUZII

Ca urmare a evaluării efectuate asupra terenului în suprafață de **383,0 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 **84260 lei = 17300 Euro.**

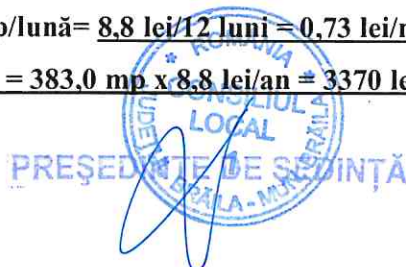
Pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului, expertul tehnic evaluator propune:

- 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 = 84260/383,0 mp/25 ani = 26 lei/mp/an = 8,8 lei/mp/an

Valoare suprafață/mp/lună = 8,8 lei/12 luni = 0,73 lei/mp/lună

Valoare suprafață/an = 383,0 mp x 8,8 lei/an = 3370 lei/an = 692 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 2022**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
ȘI
SEMNĂTURA**

