

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA BERTEȘTII DE JOS
PRIMĂR

PROIECT

HOTĂRÂREA Nr. ____
din _____

privind aprobarea vanzarii suprafeței de 1453 mp, situat în intravilanul satului Bertestii de Jos, strada Principala, nr. 5B, Cvatulul 2, Parcela 410/1, județul Brăila, aflat în domeniului privat al Comunei Berteștii de Jos, județul Brăila, către constructorii de buna credința Serban Madalin și Serban Natalia

Primarul comunei Berteștii de Jos, județul Brăila, inițiatorul proiectului de hotărâre;

Având în vedere

- Cererea Serban Madalin și Serban Natalia înregistrată la Primăria Comunei Berteștii de Jos, județul Brăila, cu nr. 3973/21.08.2025,
- Raportul de evaluare nr. 2509100/10.09.2025, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Androniu Cristian-Cosmin;
- Extrasul de carte funciară și planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- Referatul de aprobare nr 4427/17.09.2025 al domnului Capbun Costel Florinel, Primarul Comunei Berteștii de Jos, județul Brăila, inițiatorul proiectului de hotărâre;
- Raportul de specialitate nr 4426/17.09.2025 al compartimentului financiar-contabil din cadrul Primăriei Comunei Berteștii de Jos, județul Brăila;

În temeiul art. 139 alin. (3), lit. g) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE :

Art.1. Se aprobă vânzarea suprafeței de 1453 mp, situat în intravilanul satului Bertestii de Jos, strada Principala nr. 5B , cvartalul 2, Parcela 410/1 , Carte Funciară nr. 90469 aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale Berteștii de Jos, județul Brăila, către Serban Madalin și Serban Natalia.

Art.2. Se aprobă prețul de 10500 lei pentru suprafața de 1453 mp, calculat conform Raportului de evaluare nr. 2509100/10.09.2025, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Androniu Cristian-Cosmin.

Art.3. Se mandatează domnul Capbun Costel-Florinel, Primarul comunei Berteștii de Jos, să semneze actele autentice ce decurg din prezenta hotărâre.

Art.4. Secretarul general al comunei Berteștii de Jos, va asigura transparența și comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentei hotărâri.

INIȚIAT DE PRIMAR,

CAPBUN COSTEL FLORINEL



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

SECRETAR GENERAL

MOISOIU SANDITA

Primăria Comunei Berdestii de Jos		
Județul Braila 3973		
Intrare/iesire nr.		
Zila 21	Luna 08	Anul 2025

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul SERBAN MADALIN si SERBAN NATALIA domiciliat in sat BERTESTII DE SUS ,STR.PRINCIPALA ,NR. 5B , in calitate de superficial conform contract de superficie nr. 1561/12.11.2021 solicit cumpararea suprafetei de 1453 mp situate in satul BERTESTII DE JOS, cvartal 2 parcela 410/1.

Anexez :-contract de superficie

-copie CI/BI

DATA

21.08.2025

SEMNATURA





DUPLICAT

CONTRACT DE SUPERFICIE

încheiat la data de 12.11.2021

Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. UAT Comuna Berteștii de Jos, în calitate de proprietar, având sediul în Comuna Berteștii de Jos, str. Principală nr. 27, jud. Braila, CIF: 4874780, având contul RO69 TREZ 1522 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Însurăței, reprezentată de CAPBUN COSTEL FLORINEL, cu domiciliul în sat Bertestii de Jos, str. Crinului nr. 21, comuna Bertestii de Jos, jud. Braila, CNP 1690510093404, în calitate de Primar, pe de o parte și

2. ȘERBAN MĂDĂLIN, CNP 1930528090043, cu domiciliul în sat Bertestii de Sus, str. Principală nr. 5, comuna Bertestii de Jos, jud. Braila, casatorit cu ȘERBAN NATALIA, CNP 2880911205608, în calitate de superficiar, prin mandatar ȘERBAN MATEI, CNP 1690514093413, cu domiciliul în sat Bertestii de Sus, str. Principală nr. 7, comuna Bertestii de Jos, jud. Braila, conform procurii aut. sub nr. 1445/2021 de B.I.N. Marius – Iulian Mătescu – oras Insuratei, jud. Braila, pe de alta parte,

PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE SUPERFICIE, ÎN URMĂTOARELE CONDITII:

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de superficie asupra suprafeței de teren, proprietatea privată a UAT Comuna Berteștii de Jos, situat în sat Bertestii de Sus, Comuna Berteștii de Jos, str. Principală nr. 5B, având următoarele caracteristici:

Suprafata terenului: 1.453 (una mie patru sute cincizeci si trei) mp.;

Amplasare: teren intravilan, cvartal 2, parcela 410/1;

Vecinătăți:

- NORD – NCP 76500;
- EST – Teren extravilan;
- SUD – Serban Gica;
- VEST – str. Principală.
- Nr. cadastral – 78876;
- Cartea funciara nr. 78876/Bertestii de Jos, jud. Braila.

Art. 3. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

UAT Berteștii de Jos acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din com. Berteștii de Jos, sat Bertestii de Sus, str. Principală nr. 5B, pe o durata de 49 (patruzeci si noua) ani, începând cu data semnării prezentului contract.

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. UAT Berteștii de Jos declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2. La data semnării deține dreptul de proprietate privată asupra terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de superficie asupra acestuia.

4.3. Nu a încheiat nici un antecontract sau contract privind înstrăinarea terenului sub orice formă sau vreun contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință.

4.4. La data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, arbitrale,

sau a altor organe de jurisdicție administrativă.

4.5. Așa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. 35076/09.11.2021 eliberat de B.C.P.I. Insuratei, O.C.P.I. Braila, terenul nu este grevat de nici o sarcina (ipoteka, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terțe persoane;

4.6. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a

utilității publice, premergătoare exproprierii sau a altui interes public despre care UAT Berteștii de Jos are cunoștință.

4.7. Situația juridică și economică a terenului, conform extrasului de Carte Funciara nr.

35076/09.11.2021 eliberat de B.C.P.I. Insuratei, O.C.P.I. Braila, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului.

4.8. De asemenea, declară că după semnarea contractului de superficie, superficiarul are obligația să înscrie în Cartea Funciara dreptul de superficie și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de superficie.

4.9. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare, de ocrotire a mediului înconjurător, dar această declarație va fi confirmată de Acordul de Mediu emis de Agenția pentru Protecția Mediului Braila.

Art. 5. PREȚUL MODALITĂȚILE DE PLATĂ ȘI GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

5.1. Valoarea prețului superficiei este de 450 lei/an stabilit în baza Procesului verbal nr. 5623/20.10.2021 încheiat de Primaria comunei Bertestii de Jos, jud. Braila coroborat cu raportul de evaluare al terenului, aprobat prin hotărâre a Consiliului local raportat la cursul euro la data efectuării tranzacției și se achită până cel târziu la data de 31 martie a anului pentru care se datorează plata. Prețul superficiei se actualizează anual cu rata inflației.

5.2. Prețul superficiei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de superficie, proporțional cu durata rămasă până la sfârșitul anului.

5.3. Plata superficiei și a garanției se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Bertestii de Jos sau prin transfer bancar în conturile proprietarului:

-cont plata garanție: RO25 TREZ 1522 1070 250X XXXX;

-cont plata superficie: RO69 TREZ 1522 1A30 0530 XXXX;

-CIF: 4874780

5.4. Neplata prețului superficiei conduce la plata de către superficiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.



Art. 6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile superficiarului:

6.1.1. Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

6.1.2. Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 2., precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

6.1.3. În vederea achitării plății datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.2. Drepturile proprietarului terenului

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința linistită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 5. 1., la termenele prevăzute în contract.

6.2.3. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către superficiar. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către superficiar.

Art. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

7.1.1. Să plătească prețul superficiei în suma și la termenele prevăzute în art. 5.

7.1.2. Să respecte normele de protecție a mediului.

7.1.3. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de superficie în favoarea sa, inclusiv întabularea construcției în Cartea Funciară și să suporte orice cheltuială în acest sens.

7.1.4. Să predea terenul, la încetarea contractului, în mod gratuit și liber de sarcini, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

7.1.5. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de superficie și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea superficiarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens, pe cheltuiala superficiarului.

7.1.6. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului contract de superficie, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

7.1.7. Superficiarul care beneficiază de atribuirea directă a terenului pe care exista construcție fără autorizație de construire, are obligația ca în termen de 2 ani de la încheierea contractului de superficie să intre în legalitate cu privire la construcția existentă (obținerea autorizației de construire, înscrierea în cartea funciară).

7.1.8. Adjudecatarul are obligația să demareze procedura de obținere a autorizației de construire conform legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare în termen de 6 luni de la încheierea contractului de

constituire al dreptului de suprafață și să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliaza.

7.1.9. Suprafațiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune de interese.

7.2. Proprietarul terenului are următoarele obligații:

7.2.1. Să nu îl tulbure pe suprafațiar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure folosința exclusivă, liniștită și utilă a terenului pe întreaga durată a contractului.

7.2.2. Să predea terenul atribuit cu drept de suprafață în starea prevăzută la art. 2, din prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului.

7.2.3. În cazul în care beneficiarul dreptului de suprafață nu se prezintă pentru semnarea procesului verbal de predare a terenului în termenul stabilit la art. 7.2.2, acesta se consideră predat de drept.

7.2.4. Să notifice beneficiarul dreptului de suprafață cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Art. 8. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

Acest contract intra în vigoare la data semnării.

Art. 9. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pierderea construcției,
- d) dacă în termen de 2 ani de la încheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață nu se obține o autorizație de construire, în situația constituirii dreptului de suprafață pentru intrarea în legalitate;
- e) în alte situații prevăzute de lege;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- g) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către suprafațiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația suprafațiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind

sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

9.2. În situația înstrăinării construcției de către proprietarul acesteia, contractul de suprafață încetează de drept, fără nicio altă formalitate, noul proprietar al construcției fiind obligat să încheie un nou contract de suprafață pentru perioada contractuală rămasă.

Art. 10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților,

10.2. Drepturile și obligațiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părți, fără acordul scris al celeilalte părți, dacă legea nu prevede altfel.

Art. 11. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

ART. 12. LITIGII

Prevederile prezentului contract sunt guvernate în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

Art. 13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care una sau unele din clauzele prezentului contract vor fi nule, sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare.

13.2. Beneficiarul dreptului de suprafață va suporta cheltuielile și taxele legate de încheierea în formă autentică a prezentului contract și de îndeplinire a formalităților de publicitate imobiliară.

13.3. UAT Comuna Berteștii de Jos nu poate fi trasă la răspundere de către beneficiarul dreptului de suprafață pentru schimbarea situației juridice a terenului, ca urmare a apariției unor acte

normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauza de utilitate publică.

13.4. Toate notificările și orice alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin fax confirmat prin recipisa de primire.

13.5. Beneficiarul dreptului de superficie este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului/sediului, să înștiințeze proprietarul, în caz contrar comunicările, făcute la domiciliu, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte.

Actul s-a redactat, tehneditat și autentificat astăzi, 12.11.2021, la sediul biroului notarial de notar public MARIUS-IULIAN MITESCU, într-un exemplar original și 3(trei) duplicate, din care 1(unul) va rămâne în arhiva biroului notarial iar 2(două)exemplare s-au înmanat partilor.

UAT BERTEȘTII DE JOS
prin reprezentant legal
PRIMAR,
CAPBUN COSTEL – FLORINEL

SUPERFICIAR
ȘERBAN MĂDĂLIN
prin mandatar
ȘERBAN MATEI

ROMÂNIA
U.N.N.P.R.
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
MITESCU MARIUS - IULIAN
Licența de funcționare nr. 48/3240/21.02.2017
SEDIUL: oras Insuratei, str. Tineretului nr. 21
Bl. B.2, parter
Judetul Braila
Tel: 0239-660169; fax: 0239-660588
e-mail:bnpmityahoo.com
Operator de date personale nr. 1573.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1561

Anul 2021 luna NOIEMBRIE ziua 12

În fața mea, MARIUS - IULIAN MITESCU, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1.CAPBUN COSTEL FLORINEL, cu domiciliul în sat Bertestii de Jos, str. Crinului nr. 21, comuna Bertestii de Jos, jud. Braila, CNP 1690510093404, identificat prin carte de identitate seria X.R. nr. 401670/2012 eliberată de SPCLEP Insuratei, jud. Braila, în calitate de Primar al UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE BERTESTII DE JOS, cu sediul în Comuna Bertestii de Jos, str.Principala nr. 27, jud. Braila, CIF: 4874780 și

2.ȘERBAN MATEI, CNP 1690514093413, cu domiciliul în sat Bertestii de Sus, str. Principala nr. 7, comuna Bertestii de Jos, jud. Braila, identificat prin carte de identitate seria X.R. nr. 447364/2013 eliberată de SPCLEP Insuratei, jud. Braila, în calitate de mandatar al numitului ȘERBAN MĂDĂLIN, CNP 1930528090043, cu domiciliul în sat Bertestii de Sus, str. Principala nr. 5, comuna Bertestii de Jos, jud. Braila, conform procurii aut. sub nr. 1445/2021 de B.I.N. Marius – Iulian Mitescu – oras Insuratei, jud. Braila,

care, după ce au citit personal actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice, precum și faptul că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

Constatând îndeplinirea actului notarial, cu respectarea tuturor condițiilor sale de fond și de formă, în temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

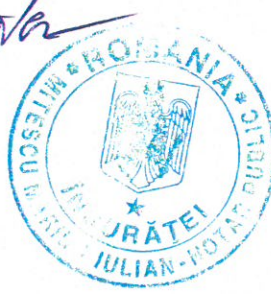
S-a perceput onorariul de 952,00 lei cu bon fiscal nr. 0003, inclusiv T.V.A. în valoare de 152,00 lei.

S-a perceput taxa în suma de 60,00 lei pentru O.C.P.I. – cod 2.3.2.

NOTAR PUBLIC,
MARIUS-IULIAN MITESCU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3(trei) exemplare, de Notar Public MARIUS-IULIAN MITESCU, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
MARIUS-IULIAN MITESCU



PAGINA
ALBA



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2509100/10.09.2025

Client U.A.T. BERTESTII DE JOS

Utilizator U.A.T. BERTESTII DE JOS

Evaluarea Imobiliară

terenului din intravilan Com. Berteștii de Jos, sat. Berteștii de Sus, CV2, P410/1, str. Principala, nr. 5B, jud. Brăila

CF: 90469

Suprafața: 1.453 mp

Zona: periferic

Data evaluării 08.09.2025

Data raportului 10.09.2025



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru vânzare și a prețului dreptului de suprafață a terenului din Intravilan Com. Berteștii de Jos, sat. Berteștii de Sus, CV2, P410/1, str. Principala, nr. 5B, jud. Brăila, aflat în proprietatea U.A.T. BERTESTII DE JOS.

Destinatarul lucrării: U.A.T. BERTESTII DE JOS.

Data evaluării: 08.09.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0787 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

Valoarea de piață pentru vânzare:

10500 lei echivalent a 2060 euro (7,21 lei/mp echivalent a 1,42 euro/mp)

Suprafața este de 1453 mp

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa 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).*

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Intravilan Com. Berteștii de Jos, sat. Berteștii de Sus, CV2, P410/1, str. Principala, nr. 5B, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. BERTESTII DE JOS.**

Utilizarea desemnată pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este vânzarea.

Raportul, total și/sau parțial, direct și/sau indirect, NU poate fi folosit pentru alte utilizări în afara **Utilizării desemnate** prezentate anterior.

Utilizatorul evaluării este clientul, **U.A.T. BERTESTII DE JOS.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

UAT BERTESTII DE JOS, cu sediul în com. BERTESTII DE JOS, jud. Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 08.09.2025.

Data elaborării raportului este 10.09.2025.

2.5. Inspecția proprietății

Inspectia proprietatii s-a facut in data de **08.09.2025**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90469 Berteștii de Jos

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Berteștii de Jos, Loc. Bertestii de Sus, Str Principala, Nr. 5B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90469	1.453	Teren neimprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 78876;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	90469-C1	Jud. Braila, UAT Berteștii de Jos	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Locuinta-parter, S desfasurata=100mp, an edificare 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57288 / 29/10/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Berteștii de Jos); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 90469 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2457.	A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 67, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL BERTESTII DE JOS (act administrativ nr ADEVERINTA NR. 3678 din 15.07.2021, emis de PRIMARIA BERTESTII DE JOS; act administrativ nr ANEXA LA HCL 67/2021 din 30.03.2021, emis de CONSILIUL LOCAL BERTESTII DE JOS);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT BERTESTII DE JOS, DOMENIUL PRIVAT		
Act Administrativ nr. 26544, din 24/07/2024 emis de OCPI BRĂILA;		
B3	Se notează Documentația cadastrală avizată sub nr. 26544/24, 07.2024 OCPI Brăila având ca obiect actualizare informații tehnice (schimbare categorie de folosință)	A1
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI NR. 2487, din 31/07/2024 emis de PRIMĂRIA BERTEȘTII DE JOS (act administrativ nr CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE SERIA CY NR.937341 din 16.07.2020, emis de PRIMĂRIA BERTEȘTII DE JOS);		
B4	Se înscrie construcția C1 - locuință, S=99,60 mp	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) ȘERBAN NATALIA, soți 2) ȘERBAN MĂDĂLIN		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
57288 / 29/10/2024		
Act Notarial nr. CONTRACT DE SUPERFICIE AUT NR. 1561, din 12/11/2021 emis de BIN Mitescu Marius Iulian;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o durată de 49 de ani	A1
1) ȘERBAN MĂDĂLIN		

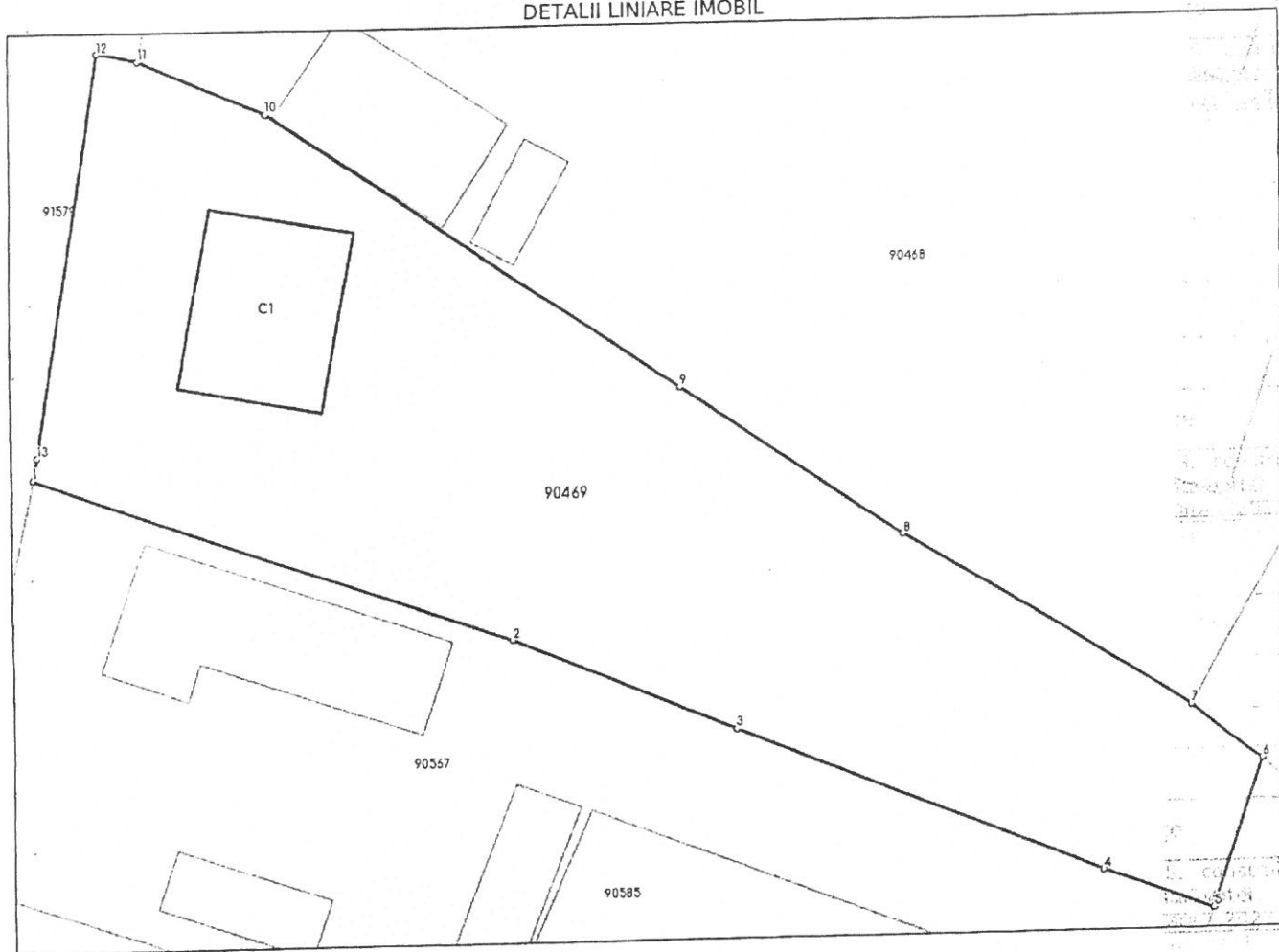
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90469	1.453	imobil inscris in CF sporadic 78876;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	453	2	410/1	-	
2	arabil	DA	1.000	2	410/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	90469-C1	construcții de locuințe	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Locuinta:parter, S. desfasurata=100mp, an edificare 2023

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= m)
1	718.722,784 372.159,054	2	718.752,143 372.148,574	31.174
2	718.752,143 372.148,574	3	718.765,734 372.142,854	14.745
3	718.765,734 372.142,854	4	718.788,155 372.133,612	24.252
4	718.788,155 372.133,612	5	718.795,063 372.131,095	7.352
5	718.795,063 372.131,095	6	718.798,176 372.140,323	9.739
6	718.798,176 372.140,323	7	718.793,709 372.143,701	5.601
7	718.793,709 372.143,701	8	718.776,017 372.154,654	20.807
8	718.776,017 372.154,654	9	718.762,557 372.163,846	16.299
9	718.762,557 372.163,846	10	718.737,38 372.181,04	30.488
10	718.737,38 372.181,04	11	718.729,541 372.184,422	8.538
11	718.729,541 372.184,422	12	718.726,984 372.184,922	2.606
12	718.726,984 372.184,922	13	718.723,067 372.160,388	24.844
13	718.723,067 372.160,388	1	718.722,784 372.159,054	1.363

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

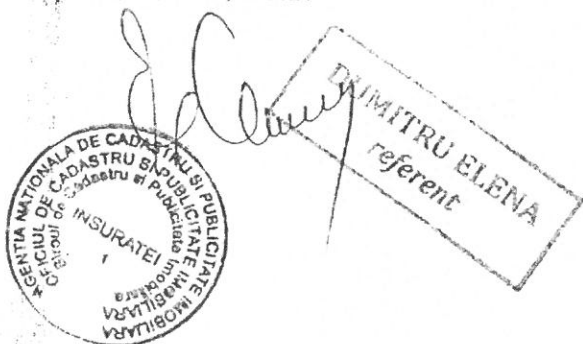
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/09/2025, 09:27



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA BERTEȘTII DE JOS
PRIMAR

Bertești de Jos, str. Principală nr. 27, județul Brăila, cod poștal 817010, Tel. 0239/699909 ; Fax 0239/699855,
E-mail bertestidejos@yahoo.com

NR. 4427/ 17.09.2025

REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vanzării suprafeței de 1453 mp teren intravilan situat în satul BERTESTII DE SUS, Cărtățul 2, P 410/1 str. PRINCIPALA nr.5B, județul Braila, aflat în domeniul privat al comunei Bertestii de Jos, județul Braila către constructorii de bună credință SERBAN MADALIN și SERBAN NATALIA

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Bertestii de Jos nr.60/30.12.2019 privind aprobarea regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Comunei Bertestii de Jos și în funcție de solicitările proprietarilor construcțiilor fără autorizație de construire pe terenurile din domeniul privat al comunei Bertestii de Jos referitor la încheierea contractelor de vânzare cumpărare supun spre aprobare proiectul de hotărâre Consiliului Local al Comunei Bertestii de Jos .

PRIMAR
CAPBUN COSTEL FLORINEL





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA BERTEȘTII DE JOS
PRIMARIA

Berteștii de Jos, str. Principală nr. 27, județul Brăila, cod poștal 817010, Tel. 0239/699909 ; Fax 0239/699855,
E-mail bertestidejos@yahoo.com

Compartiment Financiar Contabil

NR. 4426/17-09.2025

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vanzării suprafeței de 1453 mp teren intravilan situat în satul BERTESTII DE JOS, Căminul 2, P 410/1 str. PRINCIPALA nr.5B, județul Braila, aflat în domeniul privat al comunei Bertestii de Jos, județul Braila către constructorii de bună credință SERBAN MADALIN și SERBAN NATALIA

Proiectul de hotărâre inițiat de domnul Capbun Costel Florinel, primarul comunei Bertestii de Jos are la baza următoarele:

- cererea d-nului SERBAN MADALIN cu nr.3973/21.08.2025 pentru cumpărare asupra terenului intravilan asupra căruia deține contract de suprafață cu titlu oneros, teren aparținând domeniului privat al comunei Bertestii de Jos;

- extrasul cartii funciare pentru întabularea construcțiilor titularilor respectiv constructorii de bună credință

- Hotărârea Consiliului Local nr.60/30.12.2019

- Raport de evaluare pentru vânzare emis de Androniu Consulting membru ANEVAR

Prin urmare propun dezbateră și aprobarea proiectului de hotărâre în plenul Consiliului Local Bertestii de Jos.

REFERENT
CARILA DIANA FLORENTINA

