

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 479
din 14.08.2024

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 196097/14.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției 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, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 172/29.03.2024, anexa 1.171, poziția nr. 7;

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 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, 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 **10,44 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 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 Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SARAFOLEAN COMAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

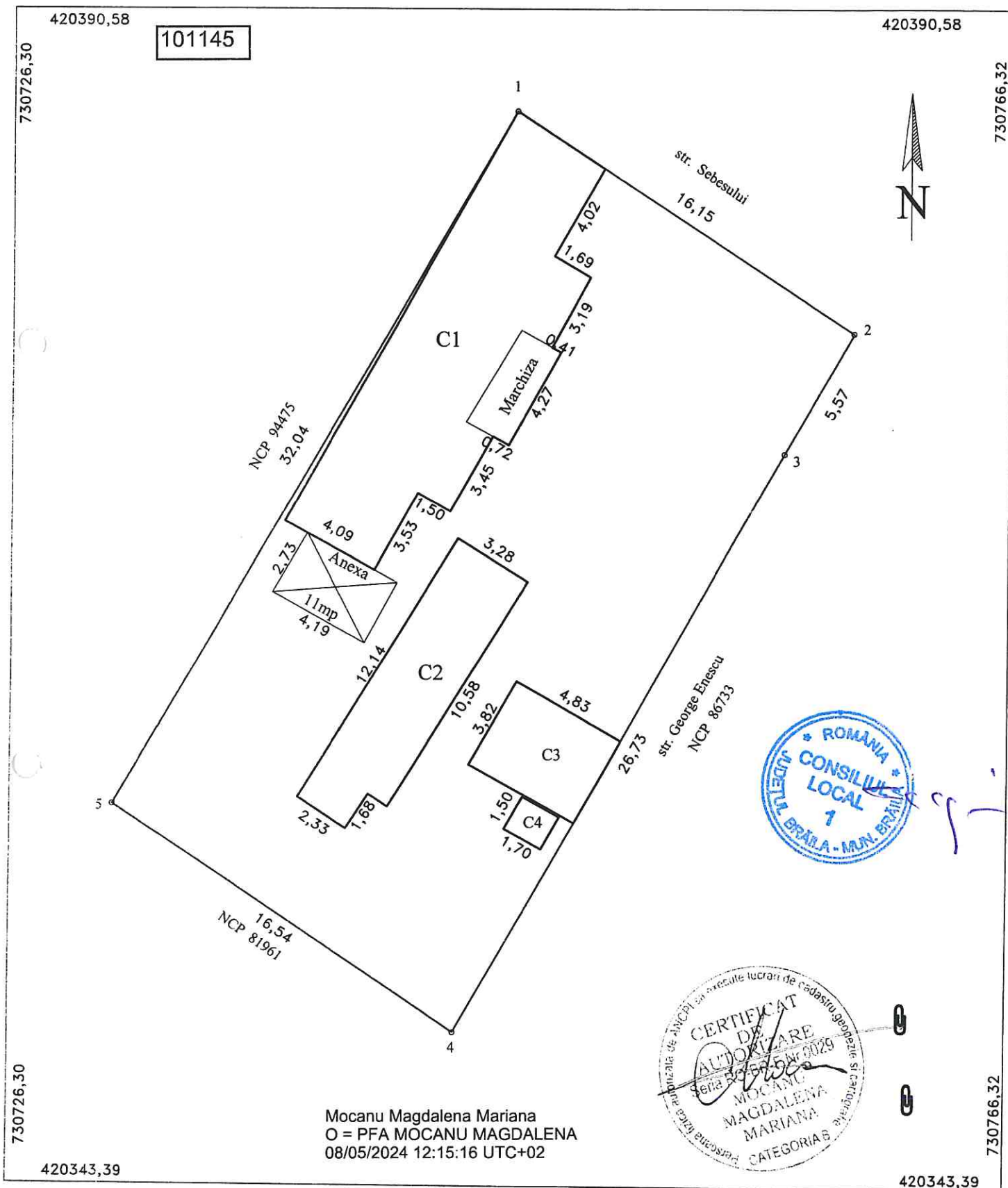
Scara. 1 : 200.

ANEXA NR.1
LA HCM NR. 478/14.08.2024

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
6624	524mp	Mun. BRAILA
		str. Sebesului nr. 63
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

RGI 40438/2024



Nr. 011306 / 13.06.2024

Raport de evaluare

pentru estimarea valorii de piață necesară stabilirii prețului
de suprafață pentru terenul intravilan din categoria curți-construcții
cu suprafața de **268 m.p.**, din mun. Brăila, str. **Sebeșului nr. 63**

Proprietar
Solicitant
Data

Municipiul Brăila

13.06.2024

Prezentul raport de evaluare constituie informație confidențială și se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționată ca destinatară, precum și altor persoane autorizate de aceasta. Reproducerea, publicarea sau diseminarea, în tot sau în parte, a informației conținute în acest raport nu pot fi făcute fără acordul meu prealabil. Raportul poate fi utilizat numai pentru scopul în care a fost realizat. Nu se acceptă responsabilitatea față de o terță persoană care să poată face uz de el, fără acordul prealabil al evaluatorului și al destinatarului, decât în condițiile legii.

11

()

11

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()

()



()

Cuprins

Introducere

Pagina de titlu

Scrisoarea de transmitere (opinie)

Cuprinsul

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Certificarea evaluatorului. Semnătura

1. Premisele evaluării

- 1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 1.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 1.5 Data estimării valorii. Data raportului
- 1.6 Moneda raportului
- 1.7 Modalități de plată
- 1.8 Inspecția proprietății
- 1.9 Riscul evaluării
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Valabilitatea raportului
- 1.12 Informațiile utilizate
- 1.13 Responsabilitatea față de terți

2. Descrierea datelor

- 2.1 Descrierea terenului
- 2.2 Analiza pieței imobiliare
 - 2.2.1 Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale
 - 2.2.2 Piața imobiliară specifică
 - 2.2.3 Analiza cererii
 - 2.2.4 Analiza ofertei competitive
 - 2.2.5 Echilibrul pieței
 - 2.2.6 Previziuni

3. Evaluarea patrimoniului /terenurilor

- 3.1 Etapele parcurse
- 3.2 Sursele de informații
- 3.3 Valoarea de piață
- 3.4 Metodologia de evaluare aplicată
 - 3.4.1 Estimarea valorii terenului
 - 3.4.2 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe
 - 3.4.3 Abordarea prin venit. Metoda reziduală a terenului
 - 3.4.3.1 Cea mai bună utilizare
 - 3.4.3.2 Utilizarea rezidențială
- 3.5 Reconcilierea rezultatelor evaluării. Precizări finale. Estimare preț suprafață

4. Anexe

Calificări evaluator

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Am efectuat evaluarea terenului intravilan (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul") aflat în proprietatea privată a Municipiului Brăila, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință **13.06.2024**.

Evaluarea a fost dispusă de către client, cu scopul estimării valorii Bunului **în vederea acordării dreptului de suprafață cu titlu oneros** pentru acest teren de proprietar către clientul acestei evaluări.

Perioada execuției raportului cuprinzând contractarea, culegerea datelor, inspecția proprietății și elaborarea lucrării a fost **12 – 13.06.2024**.

Raportarea s-a făcut în LEI (sau RON).

Nu au existat instrucțiuni speciale privind determinarea valorii, informațiile necesare specifice fiind puse la dispoziție de către Client.

Documentele furnizate și considerate credibile au fost utilizate în diagnostic și evaluare. În plus, s-au utilizat informații de la terțe părți pe care le-am considerat credibile și rezonabile.

În estimarea valorii am utilizat metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, baza de evaluare fiind valori de piață și de non – piață, conform cu standardele internaționale de evaluare.

Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, am presupus că Clientul se va conforma legislației de mediu, iar costul investițiilor de mediu considerate necesare de către Client afectează valoarea în măsura în care nu sunt realizate.

Nu-mi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu m-am angajat pentru o expertiză sau cercetare științifică necesară pentru ca acesta să fie descoperit.

Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin sau că obiectivele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina, acest fapt ar putea afecta valoarea raportată.

Nu am efectuat o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale.

Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie înțelese că ar valida integritatea stării părților neexpuse sau inaccesibile.

Acest raport de evaluare prezintă și reprezintă opinii profesionale care nu sunt opozabile terților. Fiind opinii profesionale, raportul de evaluare nu substituie și nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului în care se specifică expres acest lucru în conținutul lui.

Acest raport de evaluare privește doar părțile contractante și acesta nu pot fi folosit ca mijloc de proba în procese care au legătură cu terții – persoane fizice sau juridice.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau integral și nici dat ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul nostru scris asupra formei în care ar urma să apară.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

În toate situațiile, soluțiile oferite prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului că legislația națională este într-o permanentă schimbare.

Opinia se bazează pe informațiile curente disponibile, practica în materie, principiile general acceptate în profesie și pe experiența dobândită.

Consider că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei asupra valorii, așa după cum se explicitează în cuprinsul raportului.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, recomand ca valoare a terenului intravilan evaluat -, valoarea obținută în urma aplicării metodei reziduală (abordarea prin venit), respectiv valoarea totală de 69.948 lei.

Menționez că valoarea recomandată nu este influențată în nici un fel și sub nici o formă de valoarea onorariului obținut și nu am nici un interes prezent sau viitor și nici o legătura cu vreo parte interesată.

Certificarea evaluatorului. Semnatură

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri așa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Conform normelor ANEVAR suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează raportul este membru al ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Marinel Lupșa
Expert Evaluator | Membru ANEVAR | EPI | EBM | EI



1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative

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

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- i. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- ii. 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.
- iii. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- iv. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- v. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- vi. 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, scrisă și în prealabil.
- vii. Previziunile sau estimările de exploatare continute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- viii. Estimarea valorii prin prezentul raport constituie unul din factorii pe care Entitatea îi va lua în considerare în efectuarea înregistrării în contabilitate și a raportării financiare la aceasta în urma.
- ix. Prezentul raport este întocmit la cererea destinatarului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea prealabilă a acordului scris al destinatarului, autorului evaluării și eventualului evaluator verificator.
- x. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de oricare astfel de terță persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- xi. Prezentul raport nu reprezintă nici o sugestie în legătura cu investirea sau dezinvestirea în sau din Proprietatea evaluată, această decizie aparținînd în totalitate celor interesați.
- xii. Acest raport de evaluare prezintă opinii profesionale și în consecință, acestea nu se substituie și nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului în care se specifică expres acest lucru în conținutul lui.
- xiii. Opiniile noastre se bazează pe informațiile curente disponibile, practica în materie, principiile general acceptate în profesie, pe experiența dobîndită și pe ipotezele adoptate.
- xiv. Din punctul nostru de vedere, rezultatul evaluării constituie o opinie justă asupra valorii, dar care poate diferi de alte opinii sau puncte de vedere.
- xv. În toate situațiile, soluțiile oferite de noi prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului că legislația este într-o permanentă schimbare. În plus, adoptarea altor ipoteze de lucru poate duce la concluzii diferite asupra valorii.
- xvi. Informațiile necesare evaluării au fost puse la dispoziție de către client. Documentele furnizate și considerate credibile au fost utilizate în diagnostic și evaluare. În plus, am utilizat informații de la terțe părți pe care le-am considerat credibile și rezonabile.

- xvii. Am realizat raportul exclusiv pe baza documentelor si informațiilor avute la dispoziție la momentul efectuării evaluării. Apariția altor elemente de care nu am avut cunoștința la data evaluării pot avea impact asupra valorii.
- xviii. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru problemele de natura legala, care afectează fie Proprietatea evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu au fost aduse la cunoștința noastră.
- xix. În acest sens se precizează ca nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil, ca proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini. In cazul in care exista o asemenea situație si este cunoscuta, aceasta este menționata in raport. Proprietatea se evaluează pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si utilizare responsabila. Se presupune ca Proprietatea in cauza respecta reglementările aplicabile existentei si utilizării acesteia. In cazul in care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea poate fi afectata.
- xx. Raportul de evaluare isi păstrează valabilitatea numai in situația si pe perioada in care condițiile de piața, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, nu se modifica semnificativ fata de cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- ii. Noi nu am efectuat o expertiza tehnica a structurii si sistemelor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica relevata de inspecția in teren, corespunzătoare exploatării actuale. Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie intelese ca ar valida/invalida integritatea stării părților neexpuse sau inaccesibile.
- iii. Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, noi am presupus ca Proprietarul se va conforma legislației de mediu, iar costul lucrărilor de conformare considerate necesare poate afecta valoarea Proprietății in măsura in care acestea nu sunt realizate.
- iv. Noi nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiza, audit sau cercetare științifica necesara pentru ca acesta sa fie descoperit. Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare ca urmare a utilizării Proprietății pe locul existent sau pe oricare alta vecinătate, această fapt ar putea afecta valoarea raportata.
- v. O caracteristica esențiala a informației furnizate in rapoartele de evaluare este aceea ca trebuie sa se facă si sa fie înțeleasa de către utilizatori. In acest scop, se presupune ca utilizatorii dispun de o cunoaștere rezonabila a activităților de afaceri, economice, de contabilitate si financiare, precum si de dorința de a studia informația cu diligenta rezonabila.
- vi. Cu toate acestea, informații relative la subiecte mai complexe (care trebuie incluse in rapoartele de evaluare datorita relevantei lor pentru luarea deciziei economice) nu trebuie exclusa pe considerentul ca ar fi prea dificil de inteles de către o anumita parte a utilizatorilor.

Condiții limitative:

- i. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- ii. Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.
- iii. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- iv. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune.
- v. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- vi. Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil.
- vii. Previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

- viii. Estimarea valorii prin prezentul raport constituie unul din factorii pe care Entitatea ii va lua in considerare in efectuarea inregistrarii in contabilitate cit si a raportării financiare la aceasta din urma.
- ix. Prezentul raport este întocmit la cererea destinatarului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de către o terță persoana fara obținerea prealabila a acordului scris al destinatarului, autorului evaluării si eventualului evaluator verificator.
- x. Nu ne asumam responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de oricare astfel de terță persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- xi. Prezentul raport nu reprezintă nici o sugestie in legatura cu investirea sau dezinvestirea in sau din Proprietatea evaluata, aceasta decizie aparținând in totalitate celor interesati.
- xii. Acest raport de evaluare prezintă opinii profesionale si in consecința, acestea nu se substituie si nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului in care se specifica expres acest lucru in conținutul lui.
- xiii. Opiniile noastre se bazează pe informațiile curente disponibile, practica in materie, principiile general acceptate in profesie, pe experiența dobândita si pe ipotezele adoptate.
- xiv. Din punctul nostru de vedere, rezultatul evaluării constituie o opinie justa asupra valorii, dar care poate diferi de alte opinii sau puncte de vedere.
- xv. In toate situațiile, soluțiile oferite de noi prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului ca legislația este intr-o permanenta schimbare. In plus, adoptarea altor ipoteze de lucru poate duce la concluzii diferite asupra valorii.
- xvi. Informațiile necesare evaluării au fost puse la dispoziție de către client. Documentele furnizate si considerate credibile au fost utilizate in diagnostic si evaluare. In plus, am utilizat informații de la terțe parti pe care le-am considerat credibile si rezonabile.
- xvii. Am realizat raportul exclusiv pe baza documentelor si informațiilor avute la dispoziție la momentul efectuării evaluării. Apariția altor elemente de care nu am avut cunoștința la data evaluării pot avea impact asupra valorii.
- xviii. Nu ne asumam responsabilitatea pentru problemele de natura legala, care afectează fie Proprietatea evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu au fost aduse la cunoștința noastră.
- xix. In acest sens se precizează ca nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil, ca proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini. In cazul in care exista o asemenea situație si este cunoscuta, aceasta este menționata in raport. Proprietatea se evaluează pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si utilizare responsabila. Se presupune ca Proprietatea in cauza respecta reglementările aplicabile existentei si utilizării acesteia. In cazul in care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea poate fi afectata.
- xx. Raportul de evaluare isi păstrează valabilitatea numai in situația si pe perioada in care condițiile de piața, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, nu se modifica semnificativ fata de cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- vii. Noi nu am efectuat o expertiza tehnica a structurii si sistemelor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica relevata de inspecția in teren, corespunzătoare exploatării actuale. Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie intelese ca ar valida/invalida integritatea stării părților neexpuse sau inaccesibile.
- viii. Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, noi am presupus ca Proprietarul se va conforma legislației de mediu, iar costul lucrărilor de conformare considerate necesare poate afecta valoarea Proprietății in măsura in care acestea nu sunt realizate.
- ix. Noi nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiza, audit sau cercetare științifica necesara pentru ca acesta sa fie descoperit. Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare ca urmare a utilizării Proprietății pe locul existent sau pe oricare alta vecinătate, acest fapt ar putea afecta valoarea raportata.
- x. O caracteristica esențiala a informației furnizate in rapoartele de evaluare este aceea ca trebuie sa se facă si sa fie înțeleasa de către utilizatori. In acest scop, se presupune ca utilizatorii dispun de o cunoaștere rezonabila a activităților de afaceri, economice, de contabilitate si financiare, precum si de dorința de a studia informația cu diligenta rezonabila.

- xi. Cu toate acestea, informații relative la subiecte mai complexe (care trebuie incluse în rapoartele de evaluare datorită relevanței lor pentru luarea deciziei economice) nu trebuie exclusă pe considerentul că ar fi prea dificil de înțeles de către o anumită parte a utilizatorilor.

1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării constă în a oferi o concluzie privind valoarea terenului intravilan propus de Client spre evaluare (denumite în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea Municipiului Brăila prin estimarea valorii de piață a acestora, la data de referință **13.06.2024**.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a terenului propus de Client spre evaluare în vederea închirierii (drept de suprafață) terenului de proprietar către clientul acestei evaluări.

Utilizarea evaluării se referă la faptul că respectivul raport este necesar pentru că Clientul trebuie să fie informat referitor la valoarea terenului intravilan propus spre evaluare în vederea exercitării dreptului de cumpărare.

1.3 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate potrivit căruia terenul cu suprafața de **268 m.p.** aparține Municipiului Brăila, domeniul privat al municipiului și reiese din:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 40438/26.04.2024 eliberat de BCPI Brăila (terenul se identifică cu cartea funciară nr. 101145 Brăila și cu numărul cadastral 101145);
- Încheierea nr. 40438 din 26.04.2024, întocmită de BCPI Brăila;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200;
- Hotărârea CLM Brăila cu nr. 172 din 29.03.2024;
- Adresa/adeverința cu nr. 13854 din 10.04.2024, emisă de Municipiul Brăila.

Dreptul de proprietate pentru imobilul (format din teren și construcții) situat în municipiul Brăila, str. Sebeșului nr. 63 aparține lui Bran Ion și Hornea Alexandrina și reiese din:

- Contractul de vânzare – cumpărare cu Încheierea de autentificare nr. 2384 din 02.08.2002, întocmită de BNP Ralea Gheorghe din municipiul Brăila.

1.4 Bazele de evaluare. Tipul de valoare estimat

Definirea valorii

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

❖ IVS 1 *Valoarea de piață*

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

❖ IVS 1 *Valoarea de piață*

La baza evaluării au stat Standardele de Evaluare ANEVAR, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), Standardele Internaționale de Evaluare precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt:

SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*

SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 *Implementare (IVS 102)*
SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*
SEV 232 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*
GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

Valoarea estimată este un rezultat al ipotezelor și condițiilor limitative prezentate în raport, al instrucțiunilor clientului privind obiectivele și criteriile identificabile ale acestuia, precum și al considerării informațiilor curente privind proprietatea evaluată și piața autohtonă de capital, subsegmentul întreprinderi necotate și activele acestora, și reprezintă *opinia personală calificată* a echipei de evaluatori.

În acest scop, metodologia folosită s-a conformat cerințelor specifice unei piețe în dezvoltare iar informațiile extrase din piață au fost utilizate cu prudență.

Evaluatorul acceptă o eventuală verificare a prezentului raport sub aspectul consecvenței concluziilor cu standardele internaționale de evaluare IVS și cu informațiile conținute în raport.

Acest acord este dat sub rezerva ca verificarea să se facă conform standardului internațional de practică în evaluare, de către evaluatori ANEVAR posedând competențe adecvate și experiență în domeniul evaluării afacerilor la nivelul autorilor raportului, respectiv acreditare ANEVAR în domeniul evaluării proprietăților imobiliare.

Metodele de evaluare aplicate au fost:

- Metoda comparațiilor de piață
- Metoda extracției (reziduală)

În principiu acestea se refera la:

În abordarea prin piață se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. Această metodă a fost folosită la evaluarea terenului.

Ca și procedură *tehnica reziduală a terenului* presupune capitalizarea venitului net din exploatare atribuit terenului, cu o rată de capitalizare a terenului, conforma cu piața, pentru a se face o estimare a valorii terenului.

În mod alternativ valoarea reziduală a terenului poate fi determinată prin estimarea valorii utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul manoperei, capitalului și coordonării antreprenoriale necesare construirii.

În urma reconcilierii rezultatelor, valoarea opinată pentru proprietatea imobiliară a ținut cont de valoarea rezultată prin abordarea prin piață - metoda *comparația vânzărilor*.

1.5 Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2024. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **13.06.2024**.

Data de referință a raportului la care valoarea este valabilă, este **13.06.2024**.

1.6 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI (sau RON). Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața specifică, etc.).

1.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (investiții previzionate, rate, leasing etc.).

1.8 Inspectia proprietății

Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, în perioada **12 – 13.06.2024**, însoțit de către client. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspectia terenului, au fost efectuate fotografii și au fost colectate date pentru fundamentarea evaluării.

Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la domiciliul/sediul clientului și la amplasamente în perioada menționată.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

1.9 Riscul evaluării

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama că nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimii valorii estimate de evaluator.

1.10 Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.11 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă

acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piață nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

1.12 Informațiile utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- informații privind piața imobiliară locală (preturi de tranzacționare, etc.);
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- standardele Internaționale de Evaluare (IVS);
- suport de curs elaborat de ANEVAR-IROVAL;
- catalogul privind «Costurile de reconstrucție - costuri de înlocuire – Clădiri Industriale, comerciale, agricole și construcții speciale» / Corneliu Șchiopu / Editura IROVAL;
- evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- baza de date a evaluatorului;
- mica publicitate, oferte ale agenților imobiliare;
- informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, informații privind istoricul terenurilor etc., furnizate de către client;
- dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform informațiilor oferite de client;
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piață;
- piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate.

1.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții Beneficiarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat în cuprinsul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

2. DESCRIEREA DATELOR

2.1. Descrierea terenului

Disponere:

Teren intravilan, categoria curți-construcții, 268 m.p., municipiul Brăila, str. Sebeșului nr. 63

- proprietatea care face obiectul acestei evaluări este amplasată în municipiul Brăila;
- vecinătățile sunt parcele de teren cu categoria de folosință curți construcții, cu potențial rezidențial și industrial;
- terenul este plan și adecvat pentru construcții;
- terenul se află în domeniul privat al Municipiului Brăila;
- îmbunătățiri funciare: da;
- utilități: curent electric, apă, canalizare, gaze naturale.

2.2. Analiza pieței imobiliare

2.2.1. Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. Piața spațiilor pe segmentul industrial este afectată, în primul rând, de situația financiară, care se reflectă mai întâi de toate în restrângerea investițiilor la acest nivel. În perioada imediat următoare, prețurile pentru terenurile destinate producției industriale vor scădea, estimează analiștii.

2.2.2. Piața imobiliară specifică

În cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea piețelor lor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este formată dintr-o proprietate de tip rezidențial. Proprietatea analizata are toate facilitatile necesare functionarii eficiente. Proprietatea este atractivă pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilităților.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică s-a definit astfel:

Pentru proprietățile de tip rezidențial – piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona rezidențială totală din orașul Brăila.

Piața din Brăila este dezvoltată în ceea ce privește segmentul rezidențial, având principalele zone rezidențiale bine delimitate din anii 90. În analiza acestor piete și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

2.2.3. Analiza cererii

Cererea potențială de proprietati de tip rezidențial este la un nivel staționar în condițiile actuale, ca urmare a evoluției pieței imobiliare și a blocajului de pe piața financiară. Acești factori fac foarte greu posibilă accesarea unui credit pentru cumpararea sau construirea unei proprietati de acest gen.

Analiza pieței imobiliare locale actuale, este una defavorabilă, datorită ratei somajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și oferta în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică, la fel ca și în celelalte comune ale județului, prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

2.2.4. Analiza ofertei competitive

Inventarul proprietatilor competitive de pe piața proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informațiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale și din ofertele agenților imobiliare locale cit și ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialiști în domeniul pieței imobiliare, m-au condus la următoarele concluzii:

- oferta competitivă, deși relativ mare, nu se adresează aceluiași sector de clienți ca și bunul de evaluat. Majoritatea sunt proprietati imobiliare cu suprafețe mult mai mari și destinate în special activităților rezidențiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasării într-o zonă relativ accesibilă atât cu cit și fără mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, în comparație cu proprietățile competitive

Avantaje	Poziția amplasamentului în interiorul localității cu acces direct la drum
Dezavantaje	În zonă sunt și alte terenuri similare

2.2.5. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri intravilane, în prezent, oferta este superioară cererii, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Din informațiile pe care le detinem, tranzacțiile realizate în ultimii ani cu teren de tip au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă. De aceea considerăm că informațiile pe care le detinem despre

tranzactiile efectuate in ultima perioada ofera o imagine limitata asupra intervalelor in care se tranzactioneaza in acest moment acest tip de proprietatii, putand exista si alte tranzactii despre care evaluatorul sa nu fi luat cunostinta.

2.2.6. Previziuni

În cadrul pietei proprietatilor imobiliare din municipiul Braila, piata specifica a bunurilor de natura terenurilor intravilane, are echilibrul deplasat catre oferta. Din acest punct de vedere se poate spune ca este o piata a cumparatorului. Totusi, datorita sperantei vânzatorilor in cresterea cererii ca urmare a amplificarii constructiilor din oras, preturile nu vor scadea.

3. EVALUAREA PATRIMONIULUI

3.1. Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea, pe baza informațiilor puse la dispoziție de Beneficiar;
- extragerea informațiilor necesare pentru evaluare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.

3.2. Sursele de informații

Sursele care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații preluate din teren de către evaluator la inspecția obiectivului;
- Standarde de evaluare;
- Suport de curs pentru SPIC 11 elaborat de ANEVAR-IROVAL;
- Catalogul privind « Costurile de reconstrucție - costuri de înlocuire – Clădiri Industriale, comerciale, agricole și construcții speciale » / Corneliu Șchiopu / Editura IROVAL;
- Informații preluate de la agențiile imobiliare și din mica publicitate;
- Evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- Baza de date a evaluatorului.

3.3. Valoarea de piață

Conform standardelor, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Această valoare este aplicabilă în condițiile în care:

- principiul continuității în exploatare este valabil;
- activele satisfac definiția de recunoaștere bilanțieră – aduc beneficii ulterioare prin utilizarea lor actuală și pot fi evaluate în mod credibil;
- nu se prevede în viitorul apropiat o scădere majoră a activității și activele nu trebuie disponibilizate.

În caz contrar, se aplică baze diferite de valoarea de piață, atunci când:

- nu se poate aplica principiul continuității în exploatare;
- activele nu satisfac definiția de recunoaștere bilanțieră – și nu aduc beneficii ulterioare prin utilizarea lor actuală;
- în viitorul apropiat se prevede o scădere majoră a activității și activele trebuie disponibilizate.

Această detaliere a fost necesară în ideea în care toate aceste principii au fost aplicate, după circumstanțe, în determinarea metodei utilizate.

Bazele evaluării sunt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

S-a apelat la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului ANEVAR IVS:

- IVS 1 *Valoarea de piață*

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valori de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

✓ IVS 1 *Valoarea de piață*

3.4. Metodologia de evaluare aplicată

3.4.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Acestea sunt:

- ✓ Comparația directă
- ✓ Tehnici alternative:
 - Extracția
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat
 - Analiza parcelării și dezvoltării.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării.

Celelalte metode de evaluare a terenului, toate având la bază tehnici de capitalizare a venitului, sunt supuse mai multor limitări și se folosesc mai rar în practica curentă de evaluare.

3.4.2. Abordarea prin piață. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile informații despre vânzări/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unei indicații a valorii pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este impropriu a compara terenuri cu CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași utilizare, diferențele la acest element de comparație (CMBU) fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul substituției.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri (proprietăți) similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei astfel de proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/aseamările între drepturile de proprietate evaluate / tranzactionate, motivatia cumparatorilor si a vinzatorilor, conditiile de finantare ale tranzactiilor, situatia pietei la momentul vinzarii, anul de fabricatie, numarul de ore de functionare, capacitatea, masa, dimesiunile, amplasamentul, si alte caracteristici fizice ale proprietatilor.

Relația cu principiile evaluării:

- Cererea și oferta. Valoarea de piață a unui imobil este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării, iar dacă cererea pentru un bun este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile;
- Substituția. Principiul substituției aplicat la abordarea prin comparație directă arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil, de unde rezultă că această metodă de evaluare este mai puțin adecvată dacă nu există pe piața proprietăți de substituție;
- Echilibrul. Un aspect important al principiului echilibrului este că relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru că proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Din analiza de piață efectuată de către evaluator s-a concluzionat că valorile obținute prin aplicarea acestei metode sunt în plaja de oferte de piață.

3.4.3. Abordarea prin venit. Metoda reziduală a terenului

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții, în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste tehnici nu sunt în general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele comparabile de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre factorii de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Tehnica reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.

Aplicabilitatea acestei tehnici este limitată deoarece pe piața internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piață. Dacă renta curentă corespunde rentei de piață, estimarea valorii obținute prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate

Tehnica parcelării și dezvoltării este o tehnică foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor. Este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Anumite parcele de teren pot să își atingă cea mai bună utilizare numai ca parte a unui ansamblu de proprietăți. Într-un astfel de caz, evaluatorul trebuie fie să determine fezabilitatea și probabilitatea de comasare, fie să își bazeze determinarea celei mai bune utilizări și alte decizii în evaluare, pe ipoteza că va fi realizată o astfel de comasare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Evaluarea parcelelor dintr-un lot reprezintă o sarcină obișnuită pentru evaluatorii de proprietăți imobiliare, în timp ce analiza dezvoltării unei parcele este o procedură complexă.

În mod tradițional, parcelarea, prin divizarea terenului în loturi mai mici, conduce la crearea de drumuri, sisteme de canalizare, utilități publice și alte îmbunătățiri cerute prin legislație (dar și pe piața specifică), cu respectarea regulamentului local de urbanism și a normelor cadastrale locale.

Tehnica parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

3.4.3.1. Cea mai Bună Utilizare

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

1. Dezvoltare rezidențială
2. Dezvoltare industrială

Practic, ținând cont de tipul și de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de dezvoltare **rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ✓ este permisibilă legal;
- ✓ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ✓ este fezabilă financiar;
- ✓ este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

3.4.3.2. Utilizare rezidențială

Având în vedere caracterul specializat al proprietăților (ca tip și dimensiune) s-au avut în vedere indicatorii menționați în rândurile de mai jos:

- se va construi locuință unifamilială, cu anexă/garaj;
- deschiderea la stradă a terenului este de 7,87 m;
- suprafața construită propusă este de 90 m.p. adică circa 34% din suprafața totală a terenului de circa 268 m.p.;
- prețul de construire este de 400 euro/m.p.;
- prețul cu amenajarea terenului liber este de 8 euro/m.p.;
- cheltuielile indirecte sunt în cotă de 8%;
- profitul antreprenorului este în cotă de 10%;
- prețul de vânzare al dezvoltatorului este de circa 650 euro/m.p., suprafață construită.

Teren intravilan, categoria curți-construcții, 268 m.p., municipiul Brăila, str. Sebeșului nr. 63

<u>Explicație</u>	<u>Valori</u>	<u>Unitate măsură</u>
Suprafață teren	268	m.p.
POT	37%	-
Suprafața construibilă	90	m.p.
Suprafața desfășurată	90	m.p.
Costuri unitare investiție	400	Euro/m.p.
Costuri investiție totale	36.000	Euro
Amenajare teren liber (8 E/mp)	1.424	Euro
Cheltuieli indirecte – 8%	2.994	Euro
Profit antreprenor – 10%	4.042	Euro

Total costuri de dezvoltare	44.460	Euro
Valoare unitară vânzare	650	Euro/m.p.
Venituri din vânzare	58.500	Euro
Total valoare teren	14.040	Euro
Curs B.N.R. la 12.06.2024	4,9766	Lei/1 euro
Valoare totală teren 268 m.p. – euro	14.040	Euro
Valoare totală teren 268 m.p. – lei	69.871	Lei
Valoare unitară teren – euro	52	Euro/m.p., rotunjit
Valoare unitară teren – lei	261	Lei/m.p., rotunjit
Valoare totală teren 268 m.p. – lei	69.948	Lei, rotunjit

3.5. Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia finală. Precizări finale.

În urma evaluării s-au obținut următoarele rezultate (LEI):

<u>Abordarea/Metoda folosită</u>	<u>Valoare TOTALĂ teren</u>	<u>Valoare UNITARĂ teren</u>
<i>Abordarea prin PIAȚĂ</i>	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat
<i>Abordarea prin VENIT</i>	69.948	261
<i>Abordarea prin COST</i>	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat

Alegerea acestor metode se bazează pe următoarele argumente:

- necesitatea obiectivă de estimare a valorii activelor operaționale atât prin prisma patrimoniului acumulat până în prezent, cât și randamentului și profitabilității ce se așteaptă în viitor;
- caracteristicile societății și rezultatele analizei;
- necesitatea de a stabili valoarea terenului prin utilizarea mai multor metode, cu un grad de încredere mare și aplicabile pentru Client.

Privită și ca o afacere de către potențialii cumpărători, valoarea tranzacției trebuie să asigure rentabilitatea capitalului ce urmează a fi investit de către aceștia. Trebuie să avem în vedere faptul că selectarea și coerența abordărilor, metodelor și calculelor adecvate depind de judecata evaluatorului și situația reală a Clientului. Aceasta intervine când trebuie să aprecieze importanța pe care să o acorde fiecăreia dintre valorile obținute în procesul de evaluare.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanță acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietățile în discuție va trebui să țină seama de valorile rezultate din abordarea prin venit – metoda reziduală a terenului (estimată pe baza unor informații de piață) pentru terenurile evaluate.

Valoarea terenului evaluat este:

$$V_{\text{teren}} = 69.948 \text{ LEI adică circa } 261 \text{ lei/mp}$$

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției, etc.);
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Pieseile desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea reinterabilării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport;
- Diferențe ne semnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate;
- Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține T.V.A. (taxa pe valoarea adăugată).

PRECIZĂRI FINALE

Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de Evaluator au fost efectuate în concordanță cu standardele de evaluare profesională acreditate. Am acționat ca evaluator extern independent. Compensația nu a depins de concluziile asupra valorii opinat.

Am presupus, fără verificare, că informațiile puse la dispoziția mea sunt reale și precise. Toate fișierele sau documentele produse în timpul operației vor fi proprietatea mea. Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport. Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport și/sau de alte persoane decât cele menționate în prezentul raport.

Îmi rezerv dreptul de a include numele dumneavoastră în lista mea de clienți. Voi păstra, în conformitate cu legea în vigoare, confidențialitatea tuturor conversațiilor, documentelor furnizate și a raportului nostru. Aceste condiții pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor părți.

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ☐ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- ☐ datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- ☐ valoarea este o predicție;
- ☐ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Declarația privind condițiile limitative

- ☐ Evaluarea a fost efectuată de către evaluator în calitate de expert evaluator, având la dispoziție informațiile furnizate de către Client, pe care evaluatorul le consideră corecte;
- ☐ La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății de evaluat, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii iar evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- ☐ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care să influențeze în vreun fel rezultatele evaluării;
- ☐ Prezentul raport nu poate fi utilizat în justiție;
- ☐ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

Clauze speciale: publicitate, confidențialitate și responsabilități

- i. Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării Destinatarului.
- ii. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al Clientului și al Evaluatorului.
- iii. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara Clientului și Destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, sau alte mijloace.

Validitatea opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligațiile de plată a prețului convenit conform

contractului de prestări servicii încheiat între părți. Neplata la termenenele stabilite și/sau neplata integrală a prețului atrage după sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind orice daună, prejudiciu, etc., pricinuită de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitării prețului.

Pentru confirmarea validității raportului de evaluare vă rugăm să contactați Evaluatorul.

Condiții speciale

Serviciile furnizate de Evaluator au fost efectuate în concordanță cu standardele de evaluare profesională acreditate. Am acționat ca un contractor independent. Compensația nu a depins de concluziile asupra valorii opiniate. Am presupus, fără verificare independentă, că informațiile puse la dispoziție sunt reale și precise. Toate fișierele, hârtiile de lucru sau documentele produse în timpul operației vor fi proprietatea evaluatorului. Voi reține aceste informații timp de cel puțin 6 luni.

Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport. Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport sau este folosit ca reper. Puteți să oferiți raportul în întregime către acele terțe din afara organizației dumneavoastră care au nevoie de raport. Îmi rezerv dreptul de a include numele companiei dumneavoastră în lista mea de clienți. Voi păstra, în conformitate cu legile în vigoare, confidențialitatea tuturor conversațiilor, documentelor furnizate și a raportului. Aceste condiții pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor părți.

Condițiile actuale de piață sunt diferite de condițiile unei piețe normale și influențează negativ valorile evaluate. Principala influență negativă o are lipsa lichidității pieței care crește substanțial timpul de promovare și marketabilitate a oricărei proprietăți/societăți aflate spre vânzare. Evaluările prezente și valorile opiniate nu reprezintă o garanție asupra unei valori care se poate obține în urma unei tranzacționari, valori care pot fi considerabil mai mici.

Valorile evaluate sunt valori estimate și ar trebui considerate ca „cea mai bună estimare” a unei valori obținabile. Nu garantez obținerea prețurilor de vânzare conform valorilor evaluate deși toate calculele și estimările folosite în prezentul raport au fost pregătite conștiincios și sunt fundamentate de experiența și expertiza mea în domeniul evaluării.

ESTIMARE PREȚ SUPERFICIE

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței sau prețului superficiei nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Astfel, în lipsa unor reglementări referitoare la calculul redevenței în cadrul concesiunilor de teren din domeniul public, sugerez ca redevența anuală să se calculeze folosind pentru terenul public reglementările prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și de OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, coroborate cu art. 693-702 din Codul civil referitoare la suprafață.

Valoarea prețului superficiei asupra terenului s-a calculat plecând de la valoarea de piață a terenului evaluat, valoare estimată prin metoda reziduală. Ulterior s-a împărțit valoarea de piață a terenului evaluat la perioada pentru care se dorește recuperarea superficiei, respectiv 25 de ani, apoi s-a împărțit la 12 luni pentru a determina valoarea prețului superficiei lunare. Ulterior a fost determinată și valoarea prețului superficiei pentru situațiile "lei/mp/an" și "lei/mp/lună" -, potrivit calculelor detaliate mai jos.

Preț suprafață recomandat, *minim propus*

Indicatori	Valori	Detalii de calcul
Valoare de piață teren (lei)	69.948	Conform raport de evaluare, stabilită prin metoda reziduală
Suprafață teren (mp)	268	Din actele de proprietate
Perioadă recuperare suprafață (ani)	25	Potrivit reglementărilor legale în vigoare
Preț suprafață (lei/an)	2.798	Valoarea de piață a terenului a fost împărțită la perioada dreptului de suprafață (69.948/25)
Preț suprafață (lei/lună)	233	Prețul superficiei pe un an a fost împărțită la 12 luni (2.798/12)
Preț suprafață (lei/an/mp)	10,44	Prețul superficiei pe un an a fost împărțită la suprafața terenului (2.798/268)
Preț suprafață (lei/lună/mp)	0,87	Prețul superficiei pe o lună a fost împărțită la suprafața terenului (233/268)

Notă: valorile nu includ TVA

4. Anexe

Anexă – Calificările Evaluatorului

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Expert contabil

Din anul 1999

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de proprietăți imobiliare – membru titular

Din anul 2006

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de bunuri mobile – membru titular

Din anul 2007

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Auditor Financiar

Din anul 2007

Universitatea HYPERION București

Facultatea de Științe Economice

Master în audit financiar contabil și consiliere

Din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2007 (reacreditat în anul 2023)

Camera Consultanților Fiscali din România (CCFR)

Consultant Fiscal

Din anul 2007

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Auditor Financiar – acreditat

Din anul 2008

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Evaluator de întreprinderi – membru titular

Din anul 2010

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Expert evaluator de întreprinderi

Din anul 2010

Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR)

Practician în insolvență

Din anul 2013

Evaluatorul este asociat și administrator al SC LUPȘA Consult Audit Management SRL Brăila și SC LUPȘA Contexpert SRL Brăila.

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar

Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FRF)

Societate de audit financiar - acreditată

Din anul 2007 (reacreditată în anul 2023)

Corpul Experților Contabili și al Contabililor Autorizați din România (CECCAR)

Societate de expertiză contabilă și de contabilitate

Membru din anul 2009

Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM)

Consultant de investiții

Din anul 2010

Atestarea calității serviciilor

URS - UKAS Quality Management

ISO 9001 : 2008

Atestarea calității activităților de contabilitate și audit financiar, consultanță în domeniul fiscal

Din anul 2009 (reactualizată în anul 2015)

Date de contact evaluator

Adresa: B-dul Alexandru Ioan Cuza, Nr. 93, Loc. Brăila, Jud. Brăila

Telefon: 0339 880 088

Fax: 0339 880 088

Mobil: 0722 997 997

E-mail: contact@lupsaconsult.ro

Web: www.lupsaconsult.ro

Comparabilă - teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-radu-negru-buzului-570mp-d16-IDzGnF.html?_gl=1*_5pc8sp*_ga*NDE0ODMzMjg0LjE2NDg2MzA5MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxODE5NTAwMy43My4wLjE3MTgxOTUwMDMuMC4wLjA

Teren Radu Negru - Buzăului 570mp D16

36 500 €

64 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă

570 m²

Tip teren

de construit

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren de vânzare, situat în periferia cartierului Radu Negru, cu suprafața de 570mp, și două deschideri, pe 2 străzi, ambele asfaltate. Deschiderile sunt de 15,7m și respectiv 5,6m liniari.

Terenul are toate actele la zi, este racordat la apă, curent și canalizare. Există o construcție pe el din paianța, fără acte, adică nu necesită autorizație de demolare.

Preț 36500 Euro.

Agenția Prosper Invest

Ionut Constantin

Agentie

0751 127 349

Comparabilă – teren cu construcție

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-noua-finalizata-in-2018-zona-radu-negru-buzaului-st-256mp-IDA0U0.html?_gl=1*1r5pk7g*_gcl_aw*R0NMLjE3MTc0ODcyMjQuQ2owS0NRanc5dnF5QmhDS0FS SXNBSUljTE1ISEFYckd3cGVFYjNRYnVmVG00TjNPbVk3eUQ4QkdqOV

Casa noua, finalizata in 2018 zona Radu Negru-Buzaului, St-256mp,

72 000 €

Strada Chisinau, Radu Negru, Braila, Braila

626 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă

115 m²

Suprafață teren (m²)

256 m²

Anul construcției

2018

Numărul de camere

4

Descriere

Casa noua, finalizata in 2018 zona Radu Negru-Buzaului, St-256mp

*Construcție caramida

*Acoperita cu tabla

*Baie

*Bucatarie

*Faienta, gresie, parchet

*Canal, canalizare, curent, posibilitati gaze

*Incalzirea cu sobe/lemn

*Acte la zi

&04

ID 17837

Iulian

Agentie

0788 136 499

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Bran Ion și a doamnei Hornea Alexandrina, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 196097/14.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției 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, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 172/29.03.2024, anexa 1.171, poziția nr. 7;

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 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de superficie, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul suprafecei se stabilește în cuantum de **10,44 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 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 Instituția 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.

P R I M A R,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN 

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

Având în vedere cererea domnului Bran Ion și a doamnei Hornea Alexandrina, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 196097/14.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, din care reiese oportunitatea valorificării terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților Bran Ion și Hornea Alexandrina, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora;

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, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 172/29.03.2024, anexa 1.171, poziția nr. 7, coroborate cu 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, propun Consiliul Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.


PRIMAR,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

Întocmit,
Jalbă Ionuț Ilex.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
B R Ă I L A
COMISIA NR. 1

AVIZ

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

Comisia nr. 1 întrunită în ședință în data de 13.08.2024, analizând proiectul de hotărâre privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora, avizează favorabil proiectul de hotărâre și recomandă plenului Consiliului Local Municipal Brăila aprobarea acestuia.

PREȘEDINTE,

COMAN FLORIN



CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
B R Ă I L A
COMISIA NR. 2

AVIZ

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora.

Comisia nr. 2 întrunită în ședință în data de 12.08.2024, analizând proiectul de hotărâre privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, NCP 101145, în favoarea solicitanților **BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestora, avizează favorabil proiectul de hotărâre și recomandă plenului Consiliului Local Municipal Brăila aprobarea acestuia.

PREȘEDINTE,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN

Instituția Arhitect Șef
Direcția Juridic Contencios și
Administrație Publică Locală
Nr. 220114/07.08. .2024

VIZAT,
VICEPRIMAR,
JANTEA CRICAN ALEXANDRU

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind: constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numiților
BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA , pe o perioadă de 49
ani, asupra unei suprafețe de teren de 268,00 mp indiviz din suprafața de
524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, cu NCP 101145, teren ce
aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, proprietari ai
construcțiilor C1, C2, C3 și C4**

Solicitanții au anexat la cererea nr. 196097/2024 următoarele acte:

- copie contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2384/02.08.2002;
- copie Sentință Civilă nr. 6236/2022
- plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- copie extras de carte funciara;
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale nr. 196927/2024;
- certificat de urbanism nr. 955/06.08.2024;
- copie act de identitate;

Din verificările în teren și a actelor depuse s-au constatat următoarele:

Imobilul din Sebeșului nr. 63, cu NCP 101145, este format din teren în suprafață totală real măsurată de 524,00 mp, din care suprafața de 268,00 mp aparține domeniului privat al municipiului Brăila iar suprafața de 256,00 mp aparține numiților Bran Ion și Hornea Alexandrina (fostă Bran). Pe teren se află amplasate construcțiile și anume: construcția notată cu C1 cu destinația de locuință având o suprafață construită la sol de 96,00 mp, construcția notată cu C2 cu destinația de anexă având o suprafață construită la sol de 38,00 mp, construcția notată cu C3 cu destinația de anexă având o suprafață construită la sol de 18,00 mp și construcția notată cu C4 cu destinația de anexă având o suprafață construită la sol de 3,00 mp, proprietatea numiților numiților Bran Ion și Hornea Alexandrina (fostă Bran).

Analiză de oportunitate:

352/07.08.2024

Având în vedere că suprafața de teren proprietatea Municipiului Brăila, este identificată în cadrul terenului împrejmuit de solicitant, suprafață indiviză pe care o folosește acesta, valorificarea superioară a acestui teren, se poate realiza prin acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros către solicitanți. Față de cele menționate mai sus și ținând cont de prevederile legale, se consideră oportun încasarea unor sume aferente utilizării și folosinței terenului în cauză, drept pentru care se propune acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului mai sus menționat.

La transmiterea contractului de superficie se va institui și obligația stabilită prin H.C.L.M. nr. 76/2013.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

Nord – str. Sebeșului

Est – NCP 86733

Sud – NCP 81961

Vest – NCP 94475

Valoarea redevenței a fost stabilită conform raportului de evaluare întocmit de evaluator Lupșa Marinel, în cuantum de 10,44 lei/mp/an.

Facem precizarea că solicitantul a achitat la zi impozitul pentru imobilul din str. Sebeșului nr. 63, conform Certificatului Fiscal nr. 196927/2024;

Terenul situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63 nu face obiectul unei cereri de revendicare conform Legii nr. 10/2001 așa cum rezultă din adresa Comisiei Locale pentru Aplicarea Legii nr. 10/2001.

Argumente juridice:

În conformitate cu prevederile, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit.b), coroborat cu dispozițiile prevăzute de art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, art. 20 alin 1 lit e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare, Constituția României, Codul Civil, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017 – Regulament privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, **H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 172/29.03.2024, anexa 1.171, poziția 7, propunem adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea numiții BRAN ION și HORNEA ALEXANDRINA, pe o perioadă de 49 ani, asupra unei**

suprafețe de teren de 268,00 mp indiviz din suprafața de 524,00 mp, situat în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, cu NCP 101145, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, proprietari ai construcțiilor C1, C2, C3 și C4.

INSTITUTIA ARHITECT ȘEF,

ARH. ANGHELESCU CORINA ELENA

DIRECTOR D.J.C.A.P.L.

BRATU ANGELICA

ȘEF S.C.E.G.M.P.,

BĂRGUANU RADU

Arhitect
14.06.2024
A

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA		
ARHITECT SEF		
NR.	196097	
ZIUA	LUNA	ANUL
14	06	2024

Domnule Primar,

Subsemnații Bran Ion și Hornea Alexandrina, cu domiciliul în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, solicităm acordarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 268 mp indiviz din 524 mp, situat în str. Sebeșului nr. 63.

Telefon 0754945474

14.06.2024

[Signature]

Domnului Primar al municipiului Brăila

Bărbănușu
14.06.2024

Aguar A
18.06.2024
A

1623/17.06.2024

4881/17.06.2024

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA JURIDIC CONTENCIOS
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ



Nr. 196097/08.07.2024

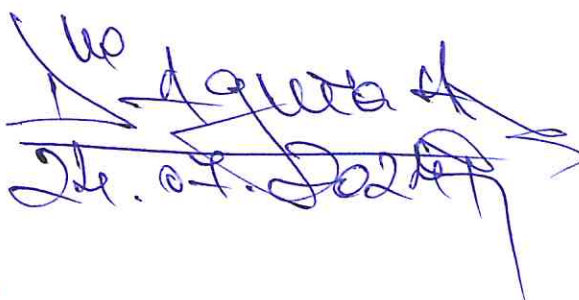
CĂTRE:
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
SERVICIUL CADASTRU

Urmare adresei dumneavoastră nr. 196097/02.07.2024, prin care ne solicitați informații privind situația juridică a terenului situat în *Municipiul Brăila, str. Sebesului nr.63*, în scopul constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, vă comunicăm faptul că pentru terenul mai sus menționat, **nu au fost identificate notificări** formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

DIRECTOR EXECUTIV, D.J.C.A.P.L.,

BRATU ANGELICA 

Întocmit, 2 ex.,
Inspector: Voicilă Alina



 24.07.2024.

1824/24.07.2024
5438/09072024

**SERVICUL CADASTRU, EVIDENȚĂ
GESTIONARE MONITORIZARE PATRIMONIU
Nr. 196097/02.07.2024**

**CĂTRE,
DIRECȚIA JURIDIC, CONTENCIOS,
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**

În atenția Comisiei de Aplicare a Legii nr. 10/2001

În vederea soluționării cererii nr. 196097/2024 cu privire la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pentru terenul din Brăila, str. Sebeșului nr. 63, vă rugăm să ne comunicați dacă există notificări în baza Legii nr. 10/2001, pentru adresa mai sus menționată.

Înlocuitor,
A.A.O.

03.07.25 ch

**ȘEF S.C.E.G.M.P.,
BĂRGUANU RADU**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 203308 din 06/08/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 995 din 06/08/2024

În scopul: PRIVIND CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS, PENTRU TERENUL DIN BRĂILA, STR. SEBEȘULUI, NR. 63, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 268,00 MP INDIVIZ DIN SUPRAFAȚA DE 524,00 MP, DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, NCP 101145 **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PRIMĂRIA BRĂILA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PIAȚA INDEPENDENȚEI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **203308** din **02/07/2024**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **SEBEȘULUI**, nr. **63**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ: 101145; FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL: 101145;**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/ 21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018 și H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : - imobil format din teren în suprafață de 524,00 mp din care cota de 268/524 este proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat și construcțiile edificate pe acesta conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 101145/26.04.2024;

servituți/ sarcini : - nu sunt;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria de folosință - curți construcții;

destinații admise: LMu - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ;

Funcțiunea dominantă a zonei: -funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță existente sau propuse cu regim P-P+2;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 4 cu POT max = 50% și CUT max = 0.65

- se solicită CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS , PENTRU TERENUL DIN BRĂILA, STR. SEBEȘULUI, NR. 63, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 268,00 MP INDIVIZ DIN SUPRAFAȚA DE 524,00 MP , DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, NCP 101145;
- în cazul desființării/construirii se va obține un alt certificat de urbanism, acesta fiind valabil doar pentru scopul declarat;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:

"PRIVIND CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS , PENTRU TERENUL DIN BRĂILA, STR. SEBEȘULUI, NR. 63, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 268,00 MP INDIVIZ DIN SUPRAFAȚA DE 524,00 MP , DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, NCP 101145"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea"☐ gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele

Alte avize/acorduri

☐ canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea"☐ telefonizare - Orange Romania Communications☐ Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila☐ alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila☐ salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila☐ Transport energie electrica - Transelectrica - UTT Constanța☐ alimentare cu energie termică☐ transport urban - BRAICAR SA☐ -

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ -

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

☐ - nu e cazul (conf. art. 5 alin 2² Legea 50/1991)☐ - aviz APM Brăila

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investițieiPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGANARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCUAchitat taxa de: Scutit conf. Cod Fiscal.Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 06 / 05 / 2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Cod certificat fiscal: 0127152864

Numar 196927 din 17.06.2024



Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Județul Braila, Municipiul Braila
Directia Finantelor Publice Locale
0785222496Codul de identificare fiscală(C.I.F.):
4205670

17.06.2024 13:10

Fasie Simona - inspector
superior

Rol: 1183272 Contribuabil: HORNEA ALEXANDRINA

CNP/NIF: 2510604090010

Adresa: STRADA SEBESULUI Nr. 63, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA

Instituția este autorizată să prelucrez date cu caracter personal conform autorizării de înregistrare nr. 21325

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND
IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL***

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei HORNEA ALEXANDRINA, nr. 196927 / data 17.06.2024 cu domiciliul in STRADA SEBESULUI, NR. 63, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria XR nr. 785678, cu C.N.P. 2510604090010, avand calitatea de , si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1183272 se atesta urmatoarele:

Contribuabilul HORNEA ALEXANDRINA, cu domiciliul in STRADA SEBESULUI Nr. 63, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA , figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri:

Adresa	Matricola	Descriere
Imobil, Adresa: STRADA SEBESULUI Nr. 63, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	267436	Nr. matricolă:267436 Teren Intravilan curti-constructii , Zona B, 158.00 mp ocupat 98.00 mp neocupat , Total: 256.00 mp , Supraf. masurata: 524.00 mp , Supraf. acte: 256.00 mp ; Numar document dobandire 63, Dată dobândire/impunere: 01-01-1960
1183272, HORNEA ALEXANDRINA, CNP 2510604090010, Cota 50.00% 2664601, BRAN ION, CNP 1510304090042, Cota: 50.00%		
Imobil, Adresa: STRADA SEBESULUI Nr. 63, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	424597	Nr. matricolă:424597 Nume Imobil: Cladire , Proprietate, Tip: Rezidentiala, Corp principal , Zona B, Suprafata desfasurata cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic 96.00 mp., Fără instalații; Data constructie 01.01.1968; Suprafata construita desfasurata 96.00 mp; Total valoare imp. cladire 43552.05 lei; Numar document dobandire 0, Dată dobândire/impunere: 31-12-2002 C1+marchiza provizorie
1183272, HORNEA ALEXANDRINA, CNP 2510604090010, Cota 50.00% 2664601, BRAN ION, CNP 1510304090042, Cota: 50.00%		
Imobil, Adresa: STRADA SEBESULUI Nr. 63, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	424598	Nr. matricolă:424598 , Tip: Rezidentiala, Anexa , Proprietate, Zona B, Suprafata desfasurata cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic 70.00 mp , Fără instalații; Data constructie 01.01.1968; Suprafata construita desfasurata 70.00 mp; Total valoare imp. cladire 11911.00 lei; Numar document dobandire 0, Dată dobândire/impunere: 31-12-2002 C2-38mp+ C3-18mp + C4-3mp + CP-11mp
1183272, HORNEA ALEXANDRINA, CNP 2510604090010, Cota 50.00% 2664601, BRAN ION, CNP 1510304090042, Cota: 50.00%		

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr. crt.	Rol	Nume	Matricola	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari	Total
1	1183272	HORNEA ALEXANDRINA	267436	34.1 -Impozit teren intravilan	69,00	0,00	2,07	71,07
2	1183272	HORNEA ALEXANDRINA	424597	27,40 -Impozit Cladiri	21,00	0,00	0,63	21,63
3	1183272	HORNEA ALEXANDRINA	424598	27,40 -Impozit Cladiri	6,00	0,00	0,18	6,18
4	1183272	HORNEA ALEXANDRINA	3936313	99-Taxa Salubritzare	228,00	0,00	6,84	234,84
Total					324,00	0,00	9,72	333,72

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de catre contribuabil.
 - 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.
 - 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
 - 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri..... proprietate-folosinta din data...../alte situatii.
 - 5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea anket si va purta semnatura si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
 - 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.
- *) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului 6) iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **PRIMARIE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. **Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.**

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

Conducător organ fiscal local,



Gurgu Vasilica

Intocmit,

inspector superior - Fasie Simona

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.
 - 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.
 - 3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
 - 4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri.... proprietate-folosință din data..../alte situații.
 - 5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.
 - 6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.
- *) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 172

din 29.03.2024

Privind: Completarea *H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009* referitoare la „Atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Brăila, a unor imobile, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară”.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate ale Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, raportul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 108 și 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 completează *anexele nr. 1, 5 și 6 la H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009*, cu pozițiile prevăzute în *anexa nr. 1.171, nr. 5.149 și nr. 6.142*, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilele prevăzute la art. 1, se identifică în planurile de situație anexate, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3 Celelalte prevederi din H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009 rămân neschimbate.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și de către 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,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



F-PO-09-02.01.05/rev.0

TERENURI A CĂROR APARTENENȚĂ SE ATESTĂ LA DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA
ÎN VEDEREA STABILIRII UNEI MODALITĂȚI DE UTILIZARE

Nr crt	Teren situat în Municipiul Brăila	Supr. teren (mp)	Obiectiv	Numărul cererii și numele și prenumele/denumirea solicitantului	Observații
1	Str. Cimbrului LOT 1	3700			
2	Str. Cimbrului LOT 2	4324			
3	Str. Cimbrului LOT 3	4039			
4	Str. Cimbrului LOT 4	3999			
5	Str. Cimbrului LOT 5	6769			
6	Str. George Cavadia nr. 71	197		30495/19.02.2024	C1,C2 – prop. , conf. certif. de moștenitor nr. 20/07.03.2023, 13/16.02.2024
7	Str. Sebeșului nr. 63	268 mp indiviz din 524 mp		13854/26.01.2024	C1-C4 – prop. , conf. contract de vânzare-cumpărare nr. 2384/02.08.2002, Sentința Civilă nr. 6236/03.11.2022 a Judecătorei Brăila

8	Str. Prelungirea Lanului nr. 12	270 mp		22176/06.02.2024	C1-fără acte
---	---------------------------------	--------	--	------------------	--------------

Notă:

1. Se radiază poz. 5 din Anexa 1.21 la H.C.L.M. 391/29.11.2010 – str. Cimbrului nr. 39, în suprafață de 1500 mp.

Întocmit,
Andrei Gabriela
Sud

DIRECTOR EXECUTIV D.J.C.A.P.L.,

Bratu Angelica

ŞEF SERVICIU C.E.G.M.P.,

Bărganu Radu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

ARHITECT ŞEF,

Anghelescu Corina Elena



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 40438 / 26-04-2024

INCHEIERE Nr. 40438

Inspector: FANICA GEANGOS

Registrator: CAMELIA FURTUNA

Asistent registrator: ALICE ROXANA MUSAT

Asupra cererii introduse de BRAN ION privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Hotărâre nr.172/29-03-2024 emis de CLM BRĂILA+ANEXĂ;
- Act Notarial nr.2384/02-08-2002 emis de BNP RALEA GHEORGHE;
- Act Administrativ nr.13854/10-04-2024 emis de PRIMARIA BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.43/26-04-2024 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator
nu există piedici la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 101145
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 268/524 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 101145 UAT Brăila;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 in favoarea BRAN ION, HORNEA ALEXANDRINA, sub B.3 din cartea funciara 101145 UAT Brăila;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 256/524 asupra A.1 in favoarea BRAN ION, HORNEA ALEXANDRINA, sub B.2 din cartea funciara 101145 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:

MOCANU MAGDALENA MARIANA
BRAN ION
HORNEA ALEXANDRINA
MUNICIPIUL BRAILA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

23-05-2024

Registrator,

CAMELIA FURTUNA

Asistent Registrator,

ALICE ROXANA MUSAT

Inspector,

FANICA GEANGOS

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

****) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP***



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101145 Brăila

Nr. cerere	40438
Ziua	26
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166585104



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str SEBESULUI, Nr. 63, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	101145	524	Teren imprejmuit; Nota: imobilul are NCP 6624 care a intrat in circuitul civil; pe teren se afla o constructie provizorie cu S=11mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	101145-C1	Loc. Braila, Str SEBESULUI, Nr. 63, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:96 mp; S. construita desfasurata:96 mp; Locuinta parter, detine o marchiza de 8mp, an construire 1968
A1.2	101145-C2	Loc. Braila, Str SEBESULUI, Nr. 63, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Anexa, an construire 1968
A1.3	101145-C3	Loc. Braila, Str SEBESULUI, Nr. 63, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Garaj, an construire 1968
A1.4	101145-C4	Loc. Braila, Str SEBESULUI, Nr. 63, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; W.C.an construire 1968

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
40438 / 26/04/2024		
Act Administrativ nr. 13854, din 10/04/2024 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. Hotărare nr. 172, din 29/03/2024 emis de CLM BRĂILA+ANEXĂ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 268/524 1) MUNICIPIUL BRAILA , CIF:4205670, domeniul privat	A1
Act Notarial nr. 2384, din 02/08/2002 emis de BNP RALEA GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 256/524 1) BRAN ION 2) HORNEA ALEXANDRINA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BRAN ION 2) HORNEA ALEXANDRINA	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

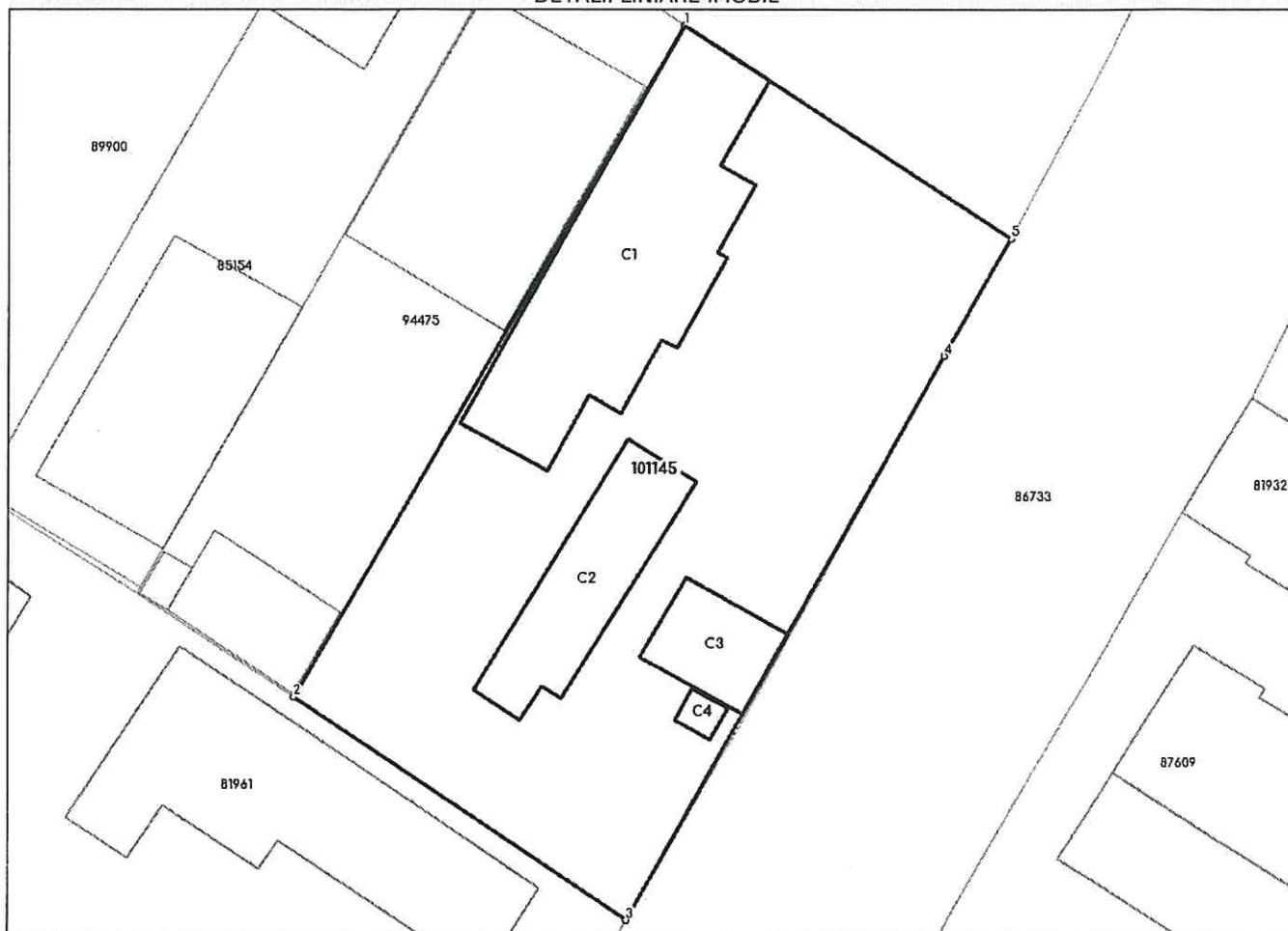
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101145	524	Nota: imobilul are NCP 6624 care a intrat în circuitul civil; pe teren se afla o construcție provizorie cu S=11mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	524	-	-	-	În teren se afla o constr. prov. de 11mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101145-C1	construcții de locuințe	96	Cu acte	An construire:1968; S. construita la sol:96 mp; S. construita desfasurata:96 mp; Locuinta parter, detine o marchiza de 8mp, an construire 1968
A1.2	101145-C2	construcții anexa	38	Cu acte	An construire:1968; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Anexa, an construire 1968
A1.3	101145-C3	construcții anexa	18	Cu acte	An construire:1968; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Garaj, an construire 1968
A1.4	101145-C4	construcții anexa	3	Cu acte	An construire:1968; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; W.C.an construire 1968

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	32.041
2	3	16.536
3	4	26.729
4	5	5.569
5	1	16.162

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.43/26-04-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

23-05-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALICE ROXANA MUSAT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	Cc	524	Imobil imprejmuit Pe teren se afla o constr. provizorie de 11mp.
TOTAL			524	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CL	Locuinta	96	Locuinta parter, detine o marchiza 8mp, an construire 1968
C2	CA	Anexa	38	Anexa, an construire 1968
C3	CA	Anexa	18	Garaj, an construire 1968
C4	CA	Anexa	3	W.C., an construire 1968
Total			155	

Suprafata masurata = 524mp Suprafata din acte = 524mp	
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si a corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Fanica Geangos Semnatura si stampila Semnat digital de Fanica Geangos Data: 2024.05.09 09:57:33 +0300 Stampila BCPI

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între subsemnații:.....

DUMBRAVĂ STĂNUȚA, văduvă, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Sebeșului nr. 63, jud. Brăila, în calitate de vânzător și **BRAN ION și BRAN ALEXANDRINA**, soți, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 333, bl. I3, sc. 3, ap. 62, jud. Brăila, în calitate de cumpărători, a intervenit prezentul contract de vânzare– cumpărare...

Subsemnata, **DUMBRAVĂ STĂNUȚA**, declar că vând numiților **BRAN ION și BRAN ALEXANDRINA**, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 256 m.p. (două sute cincizeci și șase) indiviz din suprafața totală de 512 m.p. (cincisute doisprezece)- real măsurat 521,27 m.p. (cincisute douăzeci și unu virgulă douăzeci și șapte) situat în **mun. Brăila, ans. Radu Negru, str. Sebeș nr. 63 (fostă str. Ardeal nr. 57), jud. Brăila, cu număr cadastral provizoriu 6624**, și în exclusivitate locuința amplasată pe acesta, executată din paianță și cărămidă, acoperită cu carton bitumat și țiglă, având 5 camere și alte anexe gospodărești, notată cu literele C1, C2, C3 și C4 pe planul de situație ce face parte integrantă din prezentul contract. Întregul imobil se învecinează cu str. Sebeș la nord, str. George Enescu la est, Ivan Ion la sud și Teren viran la vest, așa cum rezultă din planul de situație menționat mai sus.....

Ceea ce se vinde a fost dobândit de vânzător astfel: cota indiviză de 3/16 prin moștenire de la defunctul său tată, Orășeanu Constantin, conform certificatului de moștenitor nr. 39/18.02.1964 dat în Dosar nr. 39/1964 de fostul Notariat de Stat al Raionului Brăila, Regiunea Galați, cota indiviză de 5/16 prin moștenire de la defuncta sa mamă, Orășeanu Constantina, conform certificatului de moștenitor nr. 599/21.06.1989 dat în Dosar nr. 775/1989 de fostul Notariat de Stat Județean Brăila, iar cota indiviză de 8/16 prin moștenire de la defunctul său frate, Orășeanu Ion, conform certificatului de moștenitor nr. 63/12.05.2000 dat în Dosar nr. 44/2000 de Biroul Notarului Public Dorina Popa, cu sediul în mun. Brăila str. Școlilor, bl. C, parter, jud. Brăila.....

Prețul acestei vânzări este de **50.000.000 lei (cincizeci milioane lei)**, primit integral de la cumpărători astăzi data autentificării prezentului contract, de când aceștia intră în stăpânirea de drept asupra a ceea ce se vinde, urmând ca în stăpânirea de fapt să intre numai după încetarea din viață a vânzătoarei, **DUMBRAVĂ STĂNUȚA**, care înțelege să-și rezerve un drept de uzufruct asupra imobilului vândut.....

Ceea ce se vinde nu este scos din circuitul civil și nu este grevat de sarcini. Noi, cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință că ceea ce cumpărăm nu este grevat de nici o sarcină și scutim notarul public de verificarea acestora în registrul de publicitate imobiliară al Judecătoriei Brăila.

Această scutire nu liberează însă pe vânzător de obligațiunea de a ne garanta dreptul de proprietate și pașnică folosință asupra imobilului ce se vinde, și de a răspunde potrivit art. 1336 și 1337 Cod civil de orice evicțiune totală sau parțială ce s-ar ivi și de sarcinile la care ar fi supus imobilul și care nu au fost declarate la încheierea prezentului act.....

Eu, **DUMBRAVĂ STĂNUȚA**, declar pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 292 din Codul penal, că nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești nici un litigiu cu privire la imobilul descris mai sus

Noi, **BRAN ION** și **BRAN ALEXANDRINA**, declarăm că am cumpărat imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în prezentul contract, avem cunoștință de situația faptică și juridică a acestuia și facem această dobândire fără nici o altă formalitate, înțelegând să cumpărăm pe riscul nostru.....

Noi, părțile contractante arătăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 1303 cod civil referitoare la seriozitatea prețului și ale Legii 87/1994 privind combaterea evaziunii fiscale precum și prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 și declarăm pe propria noastră răspundere că prețul indicat în act este prețul real al acestei vânzări. Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract au fost suportate de cumpărători....

Noi, părțile contractante declarăm că înaintea de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord drept pentru care semnăm mai jos și consimțim la autentificarea lui.....

Împuternicim notarul public să se îngrijească de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară conform art. 711 din Codul de procedură civilă coroborat cu art. 45 alin. 3 din Legea nr. 36/1995.....

Redactat, editat și autentificat la Biroul Notarului Public Ralea Gheorghe, astăzi data autentificării în 5 exemplare, din care 3 exemplare s-au eliberat părților.....

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTORI,

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
RALEA GHEORGHE
SEDIUL BRĂILA,
BD. AL.I.CUZA NR. 42

Nr. înreg. 6275/02.08.2002

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2924

Anul 2002 luna **august** ziua **02**

În fața mea – **RALEA GHEORGHE** - notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. **DUMBRĂVĂ STĂNUȚA**, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Sebeșului nr. 63, jud. Brăila, identificată cu BI seria BC nr. 198626/1980 elib. de Poliția Brăila;

2. **BRAN ION**, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 333, bl. I3, sc. 3, ap. 62, jud. Brăila, identificat cu BI seria DB nr. 722362/1997 elib. de Poliția Brăila;

3. **BRAN ALEXANDRINA**, soți, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Călărașilor nr. 333, bl. I3, sc. 3, ap. 62, jud. Brăila, identificată cu BI seria HC nr. 400370/1998 elib. de Poliția Brăila;

care au consimțit la autentificarea prezentului act și au semnat toate exemplarele sale..

În temeiul art. 8 lit. B și art. 65 din Legea 36/1995 - **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS-**.....

S-a taxat cu lei **1.250.000** conf. chit. nr. 0243520 /2002.....

S-a perceput onorariu de lei **1.750.000** conf. chit. nr. 3327 /2002.....

S-a anulat timbru judiciar de lei **30.000** pe primul exemplar al înscrisului.....

NOTAR PUBLIC,
RALEA GHEORGHE

L.D.

Acesta este document finalizat
Cod ECLI ECLI:RO:JDBRL:2022:001.006236
Cod operator de date cu caracter personal 4670
Dosar nr. 3420/196/2022

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BRĂILA
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ Nr. 6236/2022
Ședința publică de la 03 Noiembrie 2022
Completul constituit din:
PREȘEDINTE Mugur Antonio Crainea
Grefier Daniela Bordea



La ordine fiind soluționarea acțiunii civile având ca obiect divorț, formulată de reclamanta Bran Alexandrina CNP – 2510604090010, cu domiciliul în Brăila, str. Sebeșului nr. 63, în contradictoriu cu pârâtul Bran Ion CNP – 1510304090042 cu domiciliul în Brăila, str. Sebeșului nr. 63.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 21.09.2022 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată ce face parte integrantă din prezenta hotărâre și când instanța, având nevoie de timp pentru a studia actele dosarului și pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin.1 cod procedură civilă a amânat pronunțarea la data de 06.10.2022, 20.10.2022 și la data de 03.11.2022, când pronunțarea hotărârii se face potrivit disp. art. 396 alin. 2 cod procedură civilă.

INSTANȚA

Asupra procesului civil de față:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 07.05.2021 sub nr. 3420/196/2022, reclamanta Bran Alexandrina a chemat în judecată pe pârâtul Bran Ion, solicitând desfacerea căsătoriei încheiate între aceștia la data de 01.08.1977, precum și revenirea reclamantei la numele avut anterior căsătoriei, acela de „HORNEA”.

În motivarea cererii reclamanta a arătat, în esență, că s-a căsătorit cu pârâtul la data de 01.06.1987, din căsătorie rezultat 2 copii care în prezent sunt majori.

A mai arătat reclamanta că relațiile de familie au decurs normal în primii ani de căsătorie, după care pârâtul a început să o jignească, să o agreseze verbal, o lovea și provoca scandal în prezenta altor persoane, motiv pentru care s-au despărțit în fapt în urmă cu 7 ani.

În drept cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 373 Cod civil.

În probațiune a solicitat înscrisuri și martori.

Legal citat, pârâtul a formulat întâmpinare prin care a arătat că este de acord cu desfacerea căsătoriei.

În cauză au fost admise și administrate proba cu înscrisurile de la dosar.

Analizând actele și lucrările dosarului instanța retine următoarele:

Părțile s-au căsătorit la data de 01.08.1977, astfel cum rezultă din certificatul de căsătorie atașat (f. 7), iar în urma căsătoriei părților a rezultat 2 copii care în prezent sunt majori.

Având în vedere că ambele părți au solicitat desfacerea căsătoriei prin acordul părților, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 373 alin. 1 lit. a) coroborat cu art. 374 alin. 1 și 3 din Codul civil, văzând și dispozițiile art. 932 din Codul de procedură civilă, instanța va admite cererea și va dispune desfacerea căsătoriei încheiate la data de 01.08.1977

și înregistrată sub nr. 1080/01.08.1977 în registrul de stare civilă al Primăriei Brăila, prin acordul părților.

Având în vedere cererea părților, dar și prevederile art. 930 alin. 2 Cod procedură civilă coroborat cu art. 383 alin. 3 Cod civil, instanța urmează să dispună ca reclamanta să revină la numele avut anterior încheierii căsătoriei, acela de „HORNEA”.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea modificată privind pe reclamanta BRAN ALEXANDRINA CNP – 2510604090010, cu domiciliul în Brăila, str. Sebeșului nr. 63 și pe pârâțul BRAN ION CNP – 1510304090042 cu domiciliul în Brăila, str. Sebeșului nr. 63.

Dispune desfacerea căsătoriei încheiată între părți la data de 01.08.1977 și înregistrată sub nr. 1080/01.08.1977 în registrul de stare civilă al Primăriei Brăila, prin acordul părților.

Dispune revenirea reclamantei la numele purtat anterior căsătoriei acela de „HORNEA”.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 03.11.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Mugur Antonio Crainea

Grefier,
Daniela Bordea

Red. Tehnored. CMA
4 ex./07.11.2022

GRUPEA JUDECATORIE BRĂILA
03.11.2022
3420/98/2022

03.11.2022

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
SERIA XR NR 526301

CNP 1510304090042

54G1T

BRAN

BRAN
Prenume/Prenom/First name

ION

ION
Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Sex/Sexe/Sex
M

Română / ROU

Loc nasterre/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.BR Com.Salcia Tudor

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.BR Mun.Brăila

Str. Sebesului nr. 63

Emisă de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validity
21.04.15-04.03.2075

166  BR[illegible]

XR526301<5R0U5103043M750304910900422