

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 787

din 19.12.2024

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 59,00 mp situat în Brăila, Calea Călărașilor c/c Strada Danubiului, lot 2, NCP 101239, în favoarea solicitanților [REDACTED] în vederea extinderii construcției existente în Calea Călărașilor nr. 13.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTED], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.256955/10.10.2024;

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, pct. 4.6. din Regulamentul privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 636/28.11.2023, anexa 1.166, poziția nr. 3;

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 59,00 mp situat în Brăila, Calea Călărașilor c/c Strada Danubiului, lot 2, NCP 101239, în favoarea solicitanților [REDACTED], în vederea extinderii construcției existente în Calea Călărașilor nr. 13.

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 superficiei se stabilește în cuantum de **47,47 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 superficie 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 superficie 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 superficie.

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,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

RGI 60122/2024

Nr.cadastral	Supr. masurata (mp)	Adresa Imobilului
101239	59	MUN.BRAILA, CAL.CALARASILOR colt cu STR.DANUBIULUI LOT 2
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 487 / 19.12.2024

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	59	
TOTAL		59	

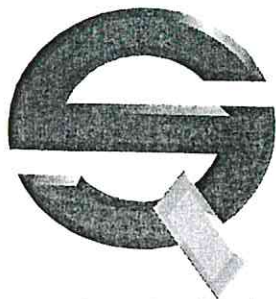
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata total masurata a imobilului = 59 mp

Executant (nume, prenuma persoana autorizata)		Inspector	
SC Cadconstruc SRL Seria RO-B-J, Nr.2076/2021		Violeta Gheorghiu Semnat digital de Violeta Gheorghiu Data 2024.06.18 134013-01202	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.		Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara	
MATINCA RAZVAN ALEXANDRU Semnat digital de MATINCA RAZVAN ALEXANDRU Data 2024.06.17 10:24:01 -0100		Semnatura	
DATA: Iunie 2024		Semnatura	

ANEXA NR. 2
LA ACCLM NR. 787/19.12.2024



Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA - 0109
str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058, tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 150 / 21.10.2024

**TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE
CALEA CĂLĂRAȘILOR COLȚ CU STR. DANUBIULUI
MUN. BRĂILA, JUD. BRĂILA**

PROPRIETAR: C.L.M. BRĂILA
DESTINATAR: C.L.M. BRĂILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

OCTOMBRIE 2024





Către,
C.L.M. BRĂILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat în patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA, situat pe Calea Călărașilor colț cu str. Danubiului, mun. Brăila, jud. Brăila.
Terenul analizat este compus din 2 loturi cu numere cadastrale diferite. Având în vedere vecinătatea celor două loturi și faptul că împreună formează o curte interioară, acestea vor fi evaluate împreună.

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 21.10.2024, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 11.10.2024 ÷ 21.10.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 21.10.2024. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a terenului supus evaluării, la data de 21.10.2024, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 133.749 \text{ lei} - 579 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{AN}} = 47,47 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{LUNĂ}} = 3,96 \text{ lei/mp/lună}}$$

Notă : Valorile de mai sus nu conțin T.V.A.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator atestat ANEVAR





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2022 și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate;
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului ;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan format din 2 loturi, situat pe Calea Călărașilor colț cu str. Danubiului, mun. Brăila, jud. Brăila din patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii terenului mai sus menționat, precum și a suprafeței, la data de 21.10.2024, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață).

1.3. Definierea valorii și data estimării

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 21.10.2024.

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

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

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2023:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2023 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2023) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză prudent și fără constrângere.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului.

În principiu aceasta se referă la:

În abordarea prin comparația vânzărilor 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 subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash și nu cuprinde taxă pe valoare adăugată.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a examinat concordanța cu schițele și planurile cadastrale ale proprietății, vizate de O.C.P.I., a identificat și a inspectat personal proprietatea supusă evaluării. Locația proprietății și limitele precizate se consideră a fi corecte, evaluatorul nefiind topograf / topometrist / geodez și în consecință nu are capacitatea de a măsura și garanta că informațiile așa cum au fost indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale.

Acest raport, are ca obiect estimarea valorii de piață a terenului identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de către proprietar. Orice



neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

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

1.6.1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Nu s-a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.





- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

1.6.2. Condiții limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pieței specifice, se recomandă să se țină cont de tipul proprietății, de cererea curentă pentru astfel de proprietăți, de piața specifică precum și de nevoia de expunere mai îndelungată pe piață.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar / destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar / utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"Estimarea valorii de piață a terenului menționat precum și a suprafeței, la data de 21.10.2024, în vederea cedării dreptului de folosință (suprafață)."*

Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți și bunuri similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.



- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piața specifică și din mass-media de specialitate.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro, www.homzzz.ro, www.storia.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe Calea Călărașilor colț cu str. Danubiului, mun. Brăila, jud. Brăila.

Beneficiarului a prezentat următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport:

- Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu Încheierea nr. 872 din data de 26.04.2002;
- Extras de carte funciară nr. 90923 din data de 01.10.2024;
- Extras de carte funciară nr. 91683 din data de 03.10.2024;
- Schițe și relevee.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieței

2.2.1. Considerente generale

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

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe 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..
- În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- Spre deosebire de piețele 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 ofertă. 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 supraofertă sau exces de cerere și nu un echilibru.
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu sunt întocmite 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. Puține proprietăți sunt cumpărate cu lichidități, de obicei în cazul finanțării externe procesul de vânzare este lung.

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe





imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată nivelul Municipiului Brăila, în zona centrală.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane – analiza cererii și a ofertei

În cazul proprietății subiect piața imobiliară specifică este cea a terenurilor intravilane, situate în municipiul Brăila, o piață în general relativ activă, cu tranzacții moderate numeric.

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de proprietăți este în stagnare, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietăți, prudență manifestată pe fondul crizei cauzate de epidemia de COVID-19. Prețurile de vânzare diferă de la o proprietate la alta, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei cauzate de epidemia de COVID-19, cererea pentru asemenea proprietăți se situa la un nivel echilibrat în comparație cu oferta, iar prețurile de tranzacționare erau ținute sub control, acestea înregistrând în ultimele 12-18 luni niveluri în creștere.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că, pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele fizice dar și persoanele juridice.

La momentul actual cererea în ceea ce privește terenurile intravilane, este orientată către terenurile aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto să fie principalele criterii de selecție.

Piața specifică a proprietății de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru locuințe și dezvoltare, amplasate în municipiul Brăila.

Terenurile similare proprietății subiect stau foarte mult pe piață înaintea unei tranzacționări, unele chiar și șase sau peste șase luni, de aceea proprietățile comparabile folosite în prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzător.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este format din 2 loturi cu numere cadastrale diferite și este amplasat în zona centrală a municipiului Brăila, pe Calea Călărașilor la intersecția cu strada Danubiului. Accesul pe proprietate se face din Calea Călărașilor. Traficul rutier în zonă este intens, sistemul rutier și pietonal este asfaltat.

Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică – la gard
- Apă și canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard

2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan face parte din categoria terenurilor de tipul curți-construcții și este format din 2 loturi cu o suprafață totală de 231 mp, după cum urmează:

- lot 1, nr. cad. 101240, cu suprafața de 172 mp;
- lot 2, nr. cad. 101239, cu suprafața de 59 mp.

Acestea formează o curte interioară cu formă neregulată ce are deschiderea la stradă de 2,87 ml. La data evaluării, evaluatorul a luat la cunoștință existența pe lotul 1 a unei construcții ușoare de tip baracă metalică.



CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

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 în următoarele situații:

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

Ținând seama de faptul că analiza și evaluarea se fac doar asupra terenului și nu a întregii proprietăți (teren+construcții), deoarece construcțiile nu aparțin proprietarului terenului, cea mai bună utilizare se va estima în situația terenului considerat liber.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă de utilizare pentru proprietatea analizată este cea existentă (utilizarea actuală).

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.





3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii terenului subiect, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii terenului din patrimoniul MUNICIPIULUI BRĂILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Brăila, str. Împăratul Traian, în suprafață de 460 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 804,03 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat în Brăila, zona Centru Vechi, în suprafață de 183 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 997,06 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat în Brăila, str. Petru Maior, în suprafață de 537 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 1,235,15 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere ca unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară, evaluatorul a ținut cont și de faptul că ofertele deși sunt actuale stau de mult în piață fără ca posesorii terenurilor să fie de acord cu scăderea semnificativă a prețurilor.
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect, a fost corectată conform pieței imobiliare.
3. În funcție de forma, deschiderea la stradă, suprafață, utilități prețul terenurilor suferă modificări semnificative, diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect au fost corectate corespunzător.

Desfasurarea calculelor este prezentată în anexele prezentului raport.

3.2.2. Stabilirea suprafeței

Având în vedere caracterul de drept al cedării dreptului de suprafață cu titlu oneros (cu plată), care reprezintă de fapt cedarea folosinței terenului în vederea edificării unei construcții sau către proprietarul construcției deja edificate, pentru o perioadă de până la 25 de ani, evaluatorul a calculat contravaloarea acesteia nu ca și sumă fixă, ci conform solicitării clientului, ca o sumă plătită lunar pe care o vom denumi în cele ce urmează suprafață.

În condițiile date, limita minimă a suprafeței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii de piață a terenului la data evaluării.

Pentru aceasta este necesară estimarea factorului de anuitate constantă (valoarea actualizată a unei plăți de 1 leu pe o perioadă de timp) - a_n , factor ce se calculează având la bază rata medie a dobânzii pe piața monetară, $i = 6,50\%$, pentru $n = 25$ de ani după cum urmează:

$$a_n = (1 - 1/S^n)/i$$



unde $i = 6,50\%$ - rata medie a dobânzii pe piața monetară
 $n = 25$ - perioada de recuperare
 $1/S^n = 1/(1+i)^n$ - factorul de actualizare

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$V = R \times f_a$ unde R = redevența (superficiea) și a_n = factor de anuitate din aceasta rezultand valoarea anuală a redevenței respectiv superficiei.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodei de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a terenului supus evaluării la data de 21.10.2024 următoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 133.749 \text{ lei} - 579 \text{ lei/mp}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{AN}} = 47,47 \text{ lei/mp/an}}$$

$$\underline{V_{\text{SUPERFICIE} / \text{LUNĂ}} = 3,96 \text{ lei/mp/lună}}$$

Notă 1: Valorile de mai sus nu conțin TVA.

Notă 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 21.10.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Calea Calărașilor colt cu str. Danubiului, lot 1 și lot 2, Brăila	Str. Împăratul Traian, Brăila	Zonă centru vechi, Brăila	Sir. Petru Maior, Brăila
Proveniența informațiilor comparabile		www.olx.ro - PROPRIETAR	www.olx.ro - PROPRIETAR	www.olx.ro - PROPRIETAR
Pret de vânzare (lei/mp)		804.03	997.06	1.235.15
Condiții ale pieței	azi	la ofertă	la ofertă	la ofertă
Corecție *		-10.00%	-15.00%	
Pret corectat		723.63	847.50	988.12
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		723.63	847.50	988.12
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Pret corectat		723.63	847.50	988.12
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		723.63	847.50	988.12
Restricții de utilizare	fără	fără	fără	fără
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		723.63	847.50	988.12
Alte restricții	nu	nu	nu	nu
Corecție		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		723.63	847.50	988.12
Corecții pentru:				
Amplasament		mai slab	rezidențial mai bun	mai bun
Corecție		5.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare corectie		36.18	-84.75	-98.81
Suprafața teren proprietate (mp)	231.00	460.00	183.00	537.00
Corecție		-10.00%	0.00%	-10.00%
Valoare corectie		-23.36	0.00	-53.70
Utilități	la gard	pe teren	pe teren	la gard
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	neregulat, deschidere 2.87 ml	regulat 1/2 deschidere 17 ml	regulat 1/4 deschidere 5 ml	regulat 1/1 deschidere 20 ml
Corecție		-15.00%	-10.00%	-15.00%
Valoare corectie		-108.54	-84.75	-148.22
Alte caracteristici	stradă asfaltată	stradă asfaltată	piatra cubica	stradă asfaltată
Corecție		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
NUMAR TOTAL DE CORECTII		1.00	3.00	3.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		217.09	169.50	345.84
TOTAL CORECTIE NETA		-144.73	-169.50	-345.84
PRET CORECTAT		578.90	678.00	642.28
Valoare teren (lei/mp) rotunjit	579.00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	133,749.00			

* corecțiile s-au stabilit în urma discutării cu agenția a marjei de negociere stabilită cu vânzătorul
Celelalte corecții s-au stabilit prin analiza perechilor de date

Calculul suprafeței	
durata contractului de concesiune	25
rata medie a dobânzii pe piața monetară	6.50%
factorul de actualizare	0.21
factorul de anuitate constantă	12.20
redeventa anuală	10,965.00
redeventa anuală/mp	47.47
redeventa lunară /mp	3.96





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101240 Brăila

Nr. cerere 90923
Ziua 01
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100179183964



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Calea CALARASILOR, Jud. Braila, colt cu Str.Danubiului LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	101240	172	PE TEREN ESTE EDIFICATA EXTINDEREA IN SUPRAFATA DE 17MP PARTE DII CONSTRUCTIA CU SUPRAFATA TOTALA DE 294MP INSCRISA IN CF 80824.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
61624 / 20/06/2024		
Act Notarial nr. 1371, din 20/06/2024 emis de Rustem Renan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 101240 a imobilului cu numarul cadastral 101240 / UAT Brăila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100840 inregistrat in cartea funciara 100840;	A1
Act Administrativ nr. 126678, din 15/12/2023 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 636, din 28/11/2023 emis de OCPI Braila;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100840/Brăila, inregistrata prin incheierea nr. 5046 din 25/01/2024;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

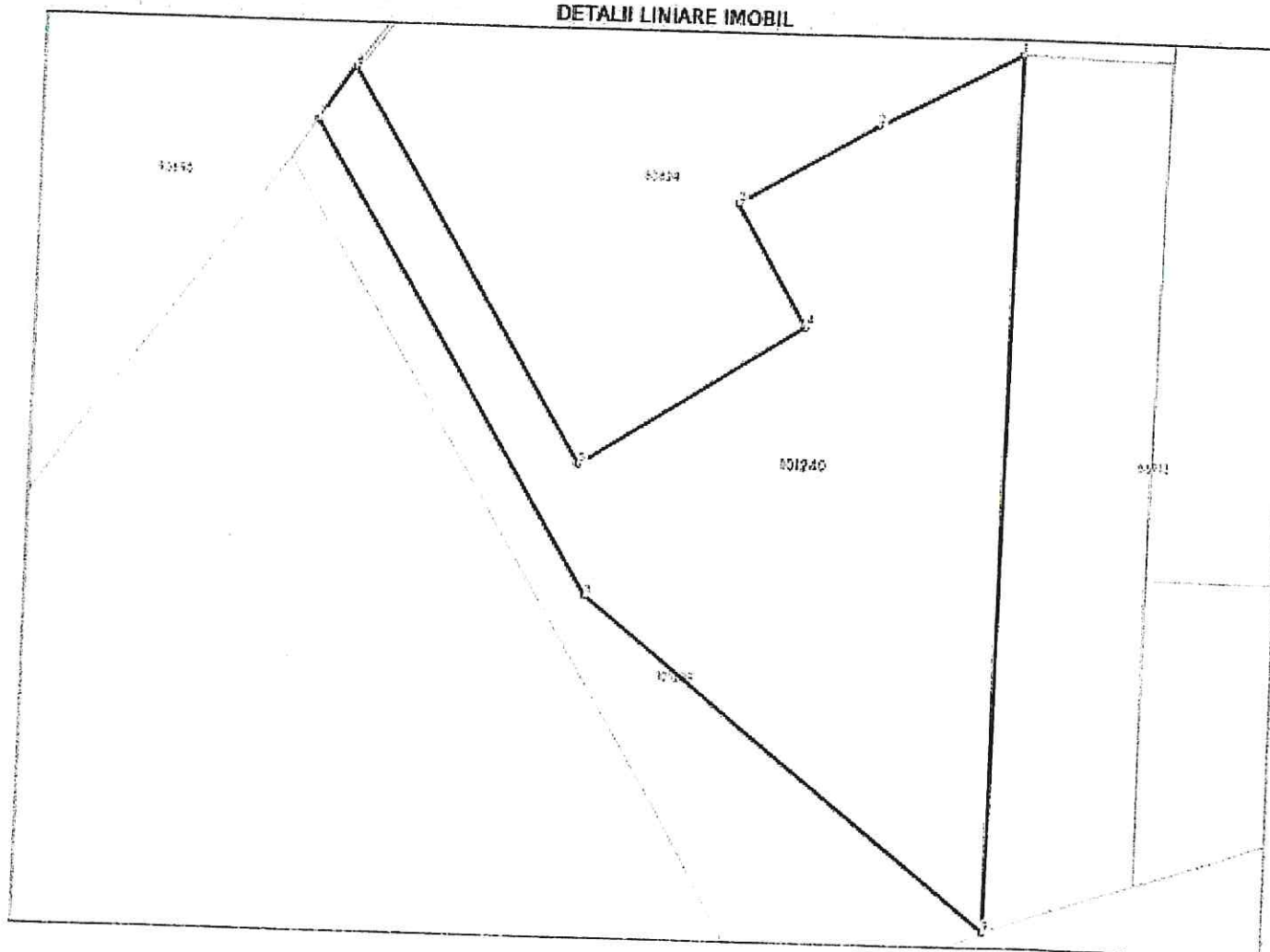


Carte Funciară Nr. 101240 Comuna/Oraș/Municipiu: Bră
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101240	172	PE TEREN ESTE EDIFICATA EXTINDEREA IN SUPRAFATA DE 17MP PARTE C CONSTRUCTIA CU SUPRAFATA TOTALA DE 294MP INSCRISA IN CF 80824.

* 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	172	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.22
2	3	4.189
3	4	3.72
4	5	6.972
5	6	12.003



Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	14.408
8	9	13.778
9	1	23.034

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

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

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

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

Data și ora generării,

01/10/2024, 15:51







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101239 Brăila

Nr. cerere	91683
Ziua	03
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100179742383



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Braila, Calea CALARASILOR, Jud. Braila, colt cu Str.Danubiului LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101239	59	PE TEREN ESTE EDIFICATA EXTINDEREA IN SUPRAFATA DE 17MP PARTE DIN CONSTRUCTIA CU SUPRAFATA TOTALA DE 294MP INSCRISA IN CF 80824.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
61624 / 20/06/2024		
Act Notarial nr. 1371, din 20/06/2024 emis de Rustem Renan;		
B1	Se înființează cartea funciara 101239 a imobilului cu numărul cadastral 101239 / UAT Brăila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 100840 înscris în cartea funciara 100840;	A1
Act Administrativ nr. 126678, din 15/12/2023 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 636, din 28/11/2023 emis de OCPI Braila;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100840/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 5046 din 25/01/2024;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

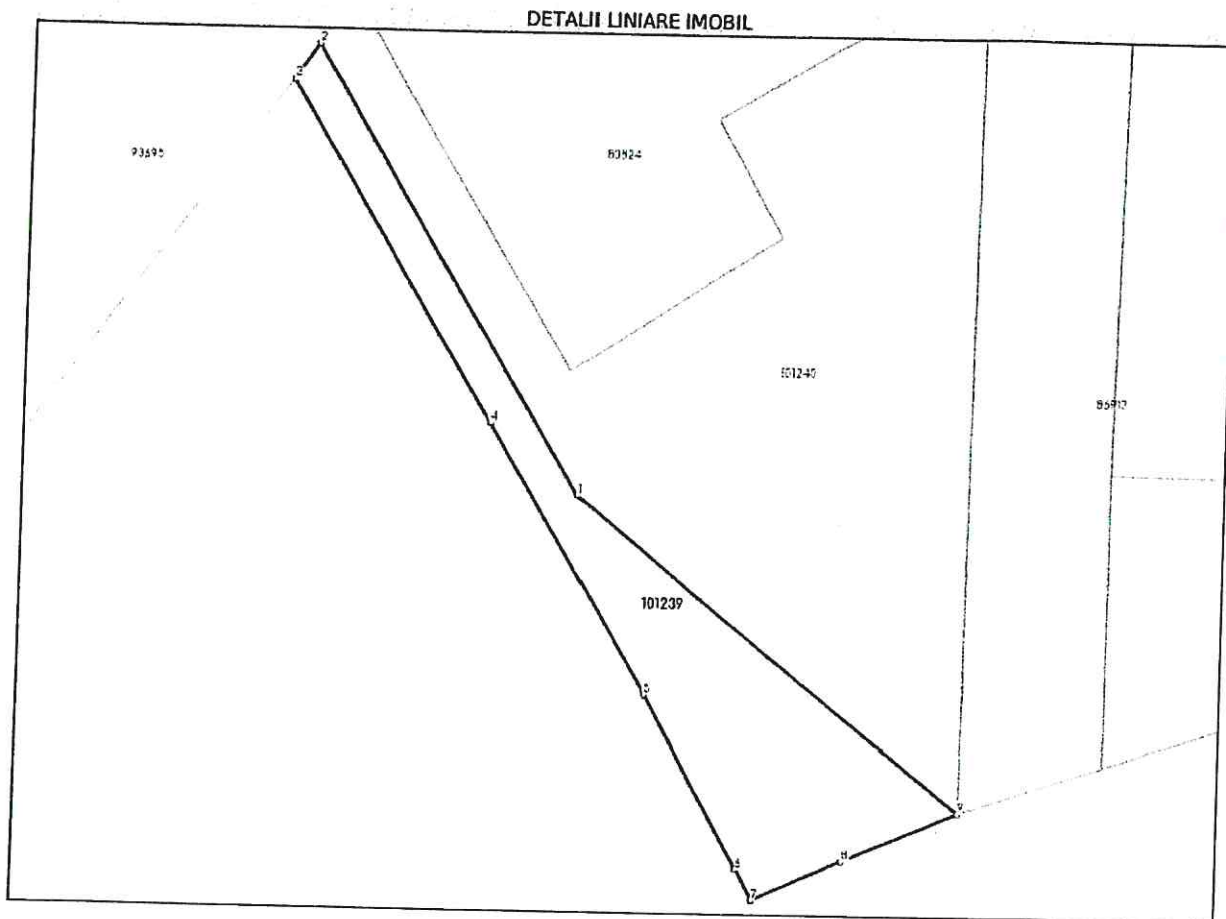


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101239	59	PE TEREN ESTE EDIFICATA EXTINDEREA IN SUPRAFATA DE 17MP PARTE DIN CONSTRUCTIA CU SUPRAFATA TOTALA DE 294MP INSCRISA IN CF 80824.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	59	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.408
2	3	1.2
3	4	10.94
4	5	8.635
5	6	5.485
6	7	0.976



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	2.695
8	9	3.434
9	1	13.778

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 03/10/2024, 12:18



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL BACĂU

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: TERRA S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL IRADA, STR. DĂNĂBULUI, NR. 2, JUDEȚUL BACĂU

Activitatea principală: Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.e.a. - 8299

Cod Unic de înregistrare: 7258806 din data de: 04.05.1995

Nr. de ordine la registrul comerțului: 109/260/21.03.1995
Data eliberării: 11.05.1995

DIRECTOR,

Veronica Gabriela Tuță

Seria B Nr. 1172337

Tipul nr. 1 - Sistemul Automatizat S.A.



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:-----

COMUNITATEA EVREILOR BRĂILA, cu sediul în mun. Brăila, str. Petru Maior, nr. 14, prin reprezentant GOLDEMBERG HERMAN în calitate de vicepreședinte, desemnat prin Delegația nr. 2962/11.04.2002 de Federația Comunității Evreiești din România, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Galați, nr. 63, bl. 10, sc. 4, ap. 76, în calitate de vânzătoare și S.C. "TARRA" S.R.L., cu sediul în mun. Brăila, str. Mare, nr. 35-37-39, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Brăila sub nr. J/09/260/1995, prin reprezentant CODREANU GEORGEL, administrator, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Călărașilor, nr. 56, bl. 11, sc. 4, et. 6-7, ap. 617, în calitate de cumpărătoare, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:-----

Eu, GOLDEMBERG HERMAN, în numele și pentru COMUNITATEA EVREILOR BRĂILA, vând S.C. "TARRA" S.R.L. BRĂILA, imobilul, situat în mun. Brăila, Calea Călărașilor, nr. 11 (fost nr. 1), identificat cadastral sub nr. 4278, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 151,00 (una sută cincizeci și unu) mp. (real măsurat 275,34 mp.) și din construcția, situată pe acesta, identificată cu C.1, construcție P+1+beci (parțial), având cinci camere, bucătărie, trei holuri, grup sanitar, casa scării - la etaj, iar la parter, trei camere, hol, grup sanitar, casa scării și gang de intrare în curte, conform schiței de plan anexă, care face parte integrantă din prezentul contract, vizată de Oficiul de Cadastru sub nr. 8149/2000. Construcția are o suprafață construită de 275,34 mp. și o arie desfășurată de 682,66 mp., iar beciul ocupă 132,00 mp., este executată în anul 1890, din cărămidă, cu învelitoare din tablă. Imobilul se învecinează la nord cu Calea Călărașilor și str. Danubiului, la est cu Coop. Constructorul, la sud și la vest cu Direcția Serviciilor Publice, conform aceleiași schițe de plan.-----

Imobilul care formează obiectul prezentului contract a fost dobândit de vânzătoare, prin Tranzacția înregistrată sub nr. 3240/19.02.1911 de fosta Grefă a Tribunalului Brăila, încheiată ca urmare a Testamentului olograf din data de 27.09.1902, având ca testator pe Lupa Gold și este stăpânit în baza Procesului Verbal nr. 289/1939, încheiat de Primăria mun. Brăila și Certificatului nr. 275/25.02.2002, eliberat de Arhivele Naționale ale României - Direcția Județeană Brăila.-----

Prețul vânzării, stabilit de comun acord, este echivalentul în lei a sumei de 20.000 (douăzeci mii) U.S.D. (1 U.S.D = 33.325 lei) respectiv 666.500.000 lei la care se adaugă T.V.A. 19 %, respectiv 126.635.000 lei. Plata acestuia s-a făcut integral astăzi data semnării și autentificării actului, cu O.P. nr. 17/26.04.2002 (400.000.000 lei) și nr. 18/26.04.2002 (393.135.000 lei), din contul societății cumpărătoare nr. 251100996946426, deschis la B.R.D. S.A. - Sucursala Brăila, în contul vânzătoarei nr. 2511.1-410.1/ROL, deschis la B.C.R. S.A. - Sucursala Brăila.-----

mun. Brăila, reprezentant al COMUNITĂȚII EVREILOR BRĂILA, cu sediul în mun. Brăila, str. Petru Maior, nr. 14, desemnat prin Delegația nr. 2962/11.04.2002 de Federația Comunității Evreiești din România, în calitate de vânzătoare și

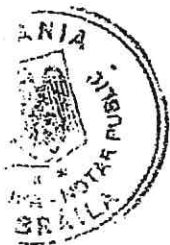
2. CODREANU GEORGEL, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Călărașilor, nr. 56, bl. 11, sc. 4, et. 6-7, ap. 617, identificat prin carte de identitate seria X.R. nr. 001995/1999, eliberată de Poliția mun. Brăila, reprezentant al S.C. "TARRA" S.R.L., cu sediul în mun. Brăila, str. Mare, nr. 35-37-39, în calitate de cumpărătoare, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui, precum și cele trei anexe.
În temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 7.249.000 lei cu chitanța nr.0821504

S-a perceput onorariul de 8.700.000 lei cu chitanța nr. 1310

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei pe primul exemplar.



10.000



10.000

10.000

10.000



Preluarea în stăpânirea de drept și de fapt a imobilului de către cumpărătoare se face începând de azi data semnării și autentificării actului.-----

Subsemnatul GOLDEMBERG HERMAN, în numele și pentru COMUNITATEA EVREILOR BRĂILA, declară că imobilul nu a fost scos din circuitul civil, fiind stăpânit în mod legal și continuu de la data dobândirii și până în prezent, că el se vinde liber de sarcini și că nu este în litigiu, așa cum rezultă din certificatul de sarcini nr. 619/2002, eliberat de Judecătoria Brăila, înțelegând să garantez pe cumpărătoare împotriva riscului evicțiunii totale sau parțiale în conformitate cu disp. art. 1337 și 1341 Cod civil.-----

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de vânzătoare, astfel cum rezultă din certificatul fiscal nr. 1677/2002, eliberat de Primăria mun. Brăila, urmând ca de la această dată să creacă asupra cumpărătoarei care a achitat și taxele pentru autentificarea prezentului înscris.-----

Subsemnatul CODREANU GEORGE, în numele și pentru S.C. "TARRA" S.R.L. BRĂILA, cumpără imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act.-----

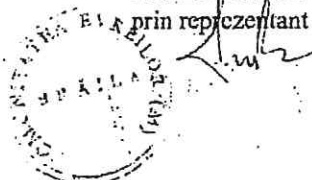
Noi, părțile, declarăm că întregul înscris ne-a fost citit personal de către notar. Totodată, declarăm că notarul ne-a adus la cunoștință consecințele nedeclarării prețului real în act, prevăzute de disp. art. 6 din O.G. nr. 12/1998 și de Legea nr. 87/1994, privind combaterea evaziunii fiscale, precum și de art. 17 din N.M.-M.J. nr. 618/1998 și ulterior am consimțit la semnarea acestuia.-----

Drepturile reale rezultate din prezentul contract vor fi înscrise în Cartea Funciară a Judecătoriei Brăila.-----

Actul s-a redactat, tehneditat și autentificat la sediul biroului notarial de notar public DORINA POPA, în 5 (șase) exemplare, azi data autentificării.-----

VÂNZĂTOARE

prin reprezentant



ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC

DORINA POPA

SEDIUL str. Școlilor, bl. C, parter

Brăila, județul Brăila

CUMPĂRĂTOARE

prin reprezentant



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 872

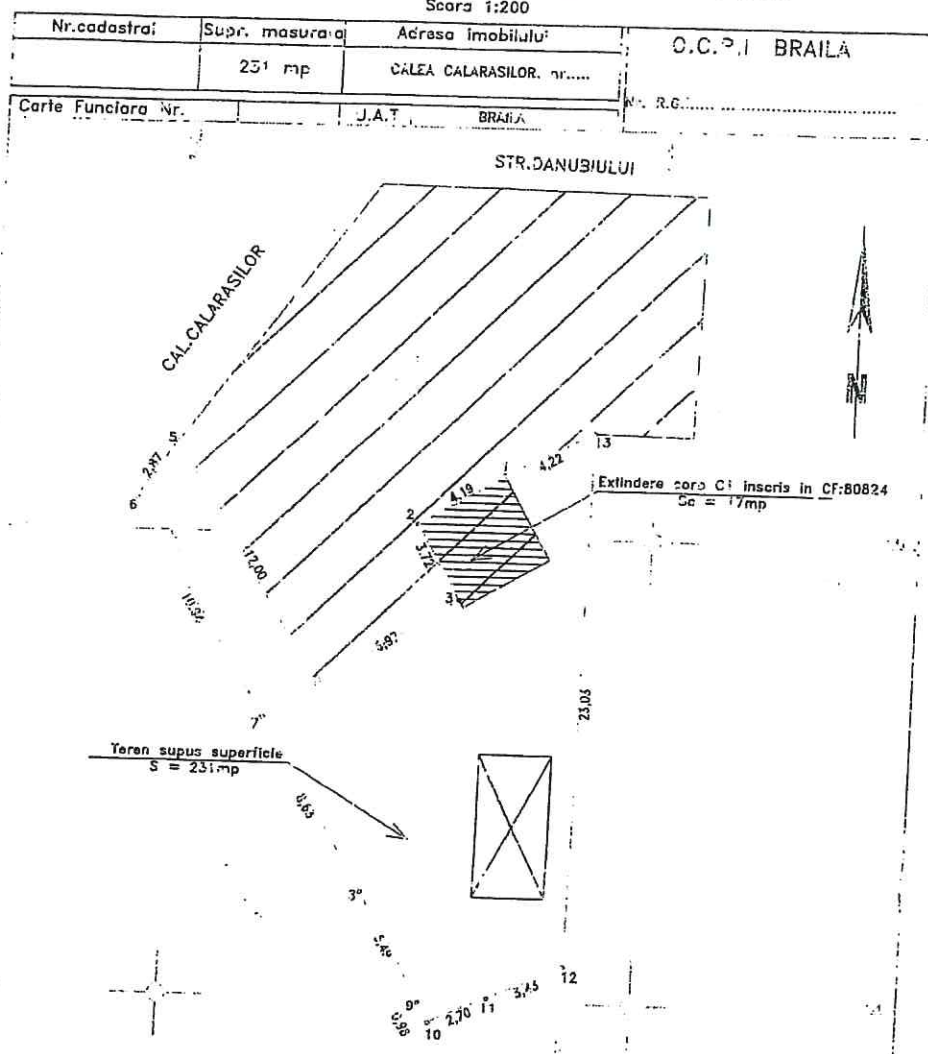
Anul 2002 luna aprilie ziua 26

În fața mea DORINA POPA notar public la sediul biroului s-au prezentat:

1. GOLDEMBERG HERMAN, cu domiciliul în mun. Brăila, Calea Galați, nr. 63, bl. 10, sc. 4, ap. 76, identificat prin buletin de identitate seria B.N. nr. 336710/1980, eliberat de Politia

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200



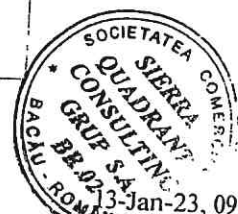
PE TEREN ESTE SDIFICATA EXTINDEREA IN SUPRAF. DE 17MP PARTE DIN C-TIA CU SUPRAFATA TOTALA DE 292MP
SI O ANEXA (CONSTRUCTIE METALICA) IN SUPRAFATA DE 19MP APARTINAND S.C. TARRA S.R.L.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	231	
TOTAL		231	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata constructia la sol - mp	Observatii
TOTAL			

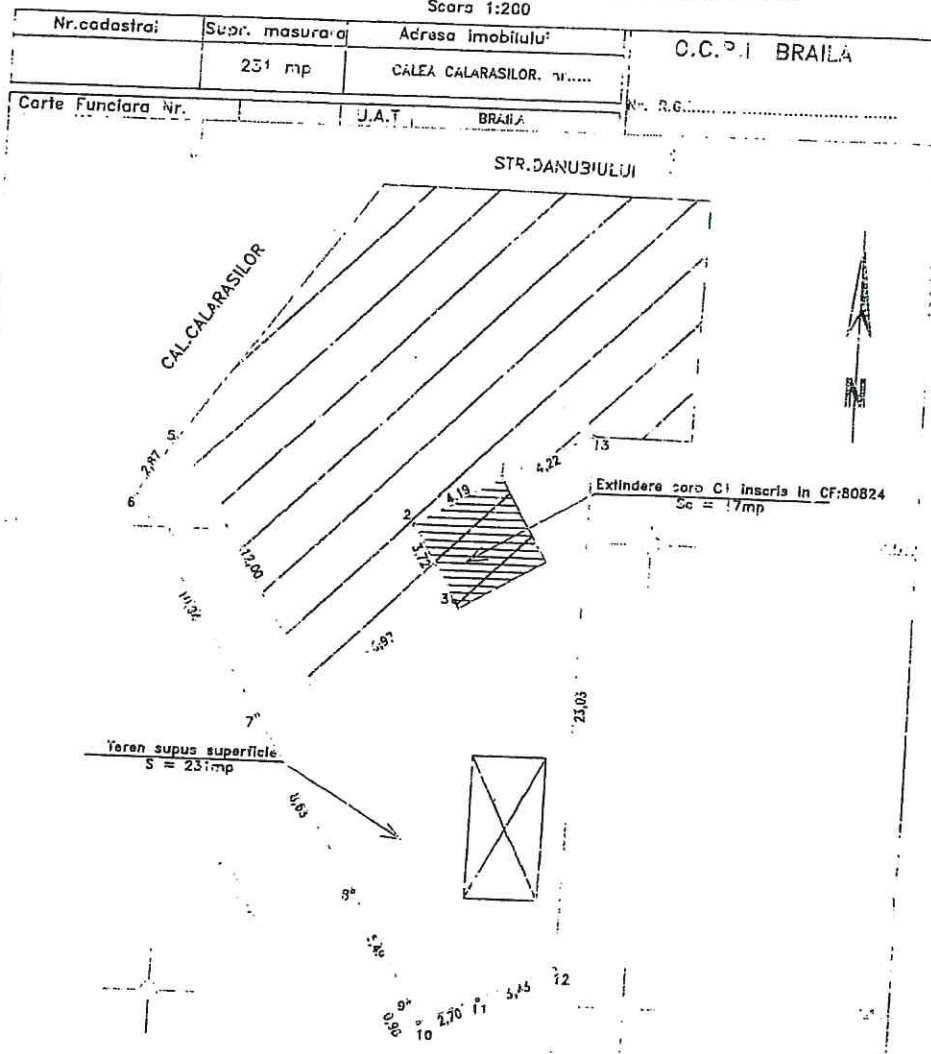
Suprafata totala masurata = 231 mp

Executanti SC Codconstrucii SRL Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren. Data: OCT. 2022	Inspector Confirma introuocarea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Data:
---	---



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200



PE TEREN ESTE EDIFICATA EXTINDEREA IN SUPRAF. DE 17MP PARTE DIN C-TIA CU SUPRAFAT. TOTALA DE 292MP
SI O ANEXA (CONSTRUCTIE METALICA) IN SUPRAFATA DE 19MP APARTINAND S.C. CARA S.R.L.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	231	
TOTAL		231	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentii
TOTAL			

Suprafata total masurata = 231 mp

Executanti SC Codconstruc SRL Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Data: OCT. 2022	Inspector Confirm intrucurarea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral. Data:
--	---



4278	Suprafata masurata	275 mp	Adresa imobilului	LOC. BRAILA, CALEA CALARASILOR, NR. 11
Carte Funciara Nr.		UAT	BRAILA	

