

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 129

din 30.03.2017

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art.861 Cod Civil, Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.199/29.07.2015;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015, după cum urmează:

1) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 4,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din blocul A37, sc.1, parter, str. Roșiorilor, nr.9, proprietatea solicitantei Angheluță Mihaela Gabriela, în vederea realizării construcției provizorii cu destinație de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,39 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.1.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 10,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.3, din blocul B, sc.1, parter, str. Școlilor, nr.40, proprietatea solicitanților Ochiroși Vasile și Ochiroși Caliopei, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, trepte, podest, rampă și alee acces.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr.733 din anexa nr.4 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.2.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,97 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.2.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Instituția Arhitectului Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FUSEA MARIAN - PAUL

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

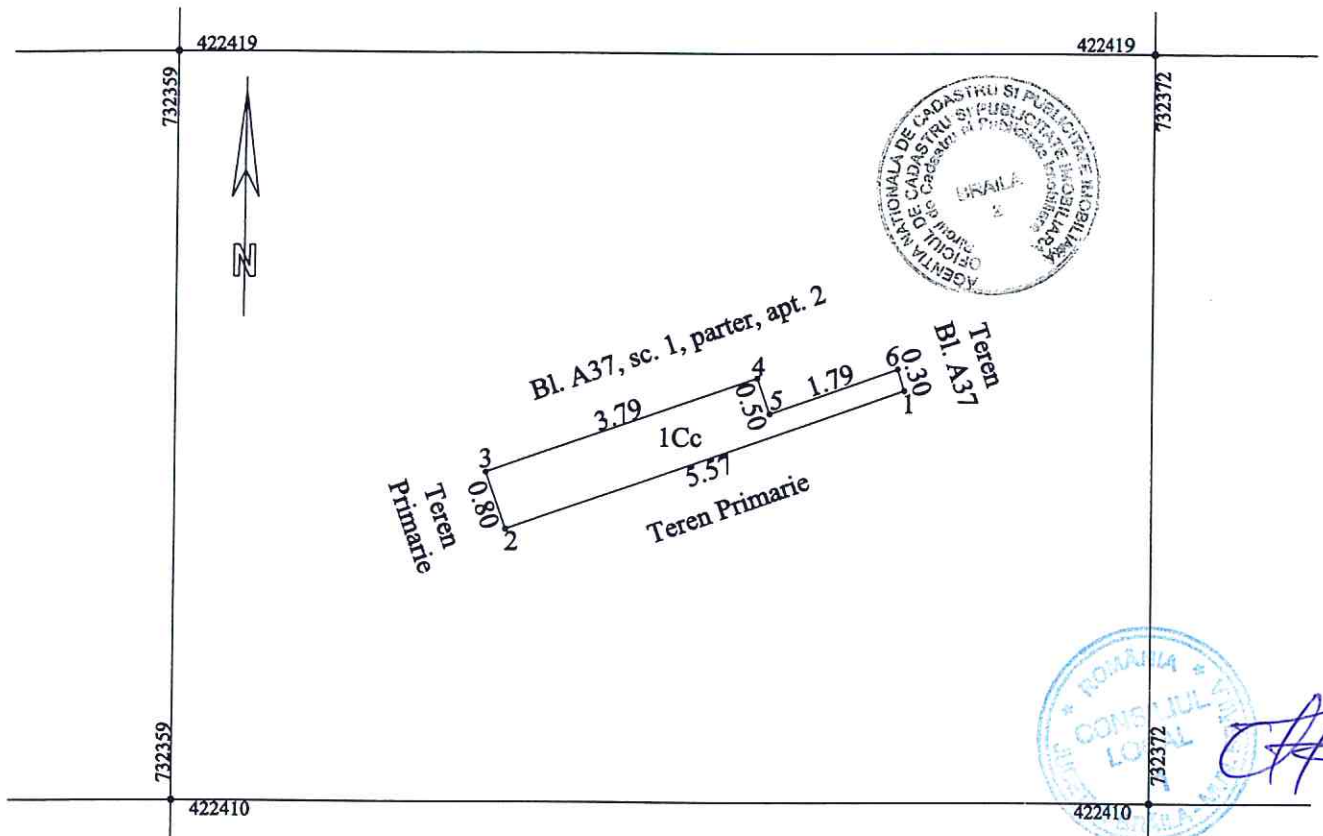
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

ANEXA NR. 1.1
LAHCLM NR. 129 / 30.03.2014

67073 / 19. OCT. 2016

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
87835	4	Intravilan, mun. Braila, str. Rosiorilor, nr. 9, bl. A37, sc. 1, parter, apt. 2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	4	Imprejmuire cu constructie: 3-4-1; nematerializat: 1-2-3.
			Pe teren este edificat balconul apart. 2 din bl. A37.
TOTAL		4	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			-

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp
Suprafata din acte = 4 mp

Executant: P.F.A. Petrache Nicusor Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 10.06.2016	Inspector Confirm intocmirea planului in baza de date integrata si atribuirea numerelor cadastrale ing. SCARLETA GHEORGHE Semnatura si parafa Data: 10.06.2016 Stampila BCPI
--	---

ANEXA NR. 1.2
LA HELM NR. 129 / 30.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 4,00 M.P.,

proprietate publică, pentru BALCON
aferent apartamentului situat în mun. Brăila,
str. Roșiorilor, nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -,
apartament proprietatea
doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA

În conformitate cu

H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

06 Martie 2017
ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA

Rezumatul evaluării

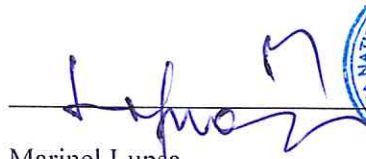
Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 06.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament cu proprietar doamna ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 03 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 06 martie 2017. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,
TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă) proprietate publică în suprafață
de 4,00 M.P., aferent balconului ce aparține de apartamentul din str. Roșiorilor nr. 9,
bloc A37, sc. 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea
doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA la data de 06.03.2017 (cu TVA)
este de 1.672 LEI, astfel CHIRIA minimă propusă este de:
1.672 LEI/25 ANI, adică 66,88 LEI/AN/4,00 M.P.,
respectiv 16,72 LEI/AN/M.P. sau 1,39 LEI/LUNĂ/M.P.


Marinela Lupșa



Membriu titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspekția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspekția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 06.03.2017.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către soții ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către soții ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, poziționat lângă apartamentul situat în Brăila, str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 03 martie 2017. Data efectivă a evaluării este 06 martie 2017. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au făcut referiri la valori în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează.

Evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea « Proprietății/Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 06.03.2017 (cu TVA), este de 1.672 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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 nepartinitoare 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 Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

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 internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

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

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

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



Marinel Lupșa
Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei și a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Conținutul acestui raport, atît în totalitate sau în parte și în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului cînd aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale piete, 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.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 06.03.2017.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii bunului în vederea închirierii acestui teren de către proprietar.

Utilizarea evaluării se referă la faptul că respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul și celelalte persoane interesate în obținerea acestui teren să cunoască pretul, valoarea de piață a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate aparține MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sînt abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ IVS Cadrul general

- 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 Cadrul general*

2.5. Data estimarii valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Martie 2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 06.03.2017.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA. 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 imobiliară specifică, etc.).

2.7. 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 (rate, leasing etc.).

2.8. Inspectia proprietatii.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. 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.

2.12. 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 piața imobiliară 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 neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent balconului ce aparține apartamentului din Brăila, str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 5,00 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Roșiorilor nr. 2, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA.

3.2. Descrierea juridica.

Bunul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public. Conform declaratiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare care sa limiteze dreptul de proprietate.

3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietatile comparabile au fost identificate si inspectate tot de evaluator. S-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

Terenul se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul public. Populatia este stabila, fiind mediu urban (municipiu reședință de județ) si marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balconului ce aparține apartamentului din Brăila, str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA.

Suprafata terenului este de 4,00 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului e la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru proiectul "Recompartimentare apartament, extindere și închidere balcon – intrare în legalitate", pentru apartamentul situat în str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent unui balcon ce aparține apartamentului din Brăila, str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -, apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	4,00 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma in plan	Neregulată
9	Restrictii de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activități rezidențiale (balcon – locuință – adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restrictii (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Amplasare balcon (extindere balcon) pe domeniul public, în scop rezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței.

Analiza pieței imobiliare locale

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legată de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii și anume următorii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel concepută, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relații de calcul, astfel încât coeficienții de corecție să reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influență a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

Clima

Este temperat continentală caracterizată de variații mari de temperatură între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 °C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

În zona Brăilei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlaștină, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și roșiatice. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

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 ofertă 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 zonă.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Inventarul proprietatilor competitive de pe piata proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informatiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale si din ofertele agentilor imobiliare locale cit si ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialisti in domeniul pietei imobiliare, m-au condus la urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluiasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atat cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

Avantaje	Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum
Dezavantaje	In zona sunt si alte terenuri similare

4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (conform datelor de la presa locala din Braila)

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- rezidential, aferent constructiei unui balcon pe domeniul public
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe www.mfinante.ro).

Cumparatori	- Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii
Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii	Crestere

4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (terenuri intravilane), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat	Nu exista
--	-----------

Concluzie

În cadrul pieței proprietăților imobiliare din municipiul Braila, piața specifică a bunurilor – terenuri intravilane, are echilibrul deplasat către oferta. Din acest punct de vedere se poate spune că este o piață a cumpărătorului. Totuși, datorită speranței vânzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă 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 bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala si integranta a estimarilor valorilor de piata. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- × permisibilă legal
- × posibilă fizic
- × justificată adecvat
- × fezabilă financiar
- × maxim productivă

Analiza de piata efectuata de catre evaluator a presupus culegerea unor informatii de pe piata proprietatilor imobiliare similare. Daca bunul ramine in continuare in exploatare, cea mai buna utilizare a proprietatii de evaluat se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

In analiza celei mai bune utilizari pentru bunul mobil de evaluat, care a avut in vedere situatia actuala de teren in exploatare, au rezultat urmatoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (aferent amplasării unui balcon pentru extinderea locuintei actuale), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaje: terenul este intr-o zona rezidentiala, de blocuri de locuinte.

Avind in vedere cele de mai sus si tinind seama de situatia prezenta, cea mai buna utilizare pentru terenului de evaluat analizat este cea de:

- utilizari rezidentiale: amplasarea unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii valorii (ultima conditie a CMBU) desfasurarea activitatilor rezidentiale (constructia unui balcon pe domeniul public pentru extinderea locuintei actuale), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluarii. Standarde aplicabile.

In conformitate cu cerintele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluata trebuie sa fie valoarea de piata, definita astfel:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva ar fi cel mai probabil tranzactionata pe piata libera.

Pe baza datelor obtinute de la Client si disponibile din piata specifica, analiza premergatoare evaluarii, inclusiv analiza CMBU, s-au facut in scopul determinarii abordarii, bazei valorii si metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ abordarile prin:

- comparatia vanzarilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordari au ca rezultat valoarea de piata, daca in aplicarea lor, toate informatiile necesare utilizate provin din piata. Daca informatiile utilizate nu sunt din piata, atunci valorile obtinute sunt valori in afara pietei (non-piata).

Cand valoarea de piata a unui activ nu poate fi determinata (spre exemplu, in situatii cand nu exista o piata adecvata a vanzarilor/cumpararilor de active), se decide utilizarea unei valori surrogat, cum este de exemplu costul de inlocuire net (CIN), care se aplica pe baza principiului substitutiei.

O alta abordare adecvata in evaluare este cea bazata pe capitalizarea/actualizarea venitului obtenabil din utilizarea proprietatii, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazeaza pe principiul ca nici un investitor rational nu ar investi intr-o proprietate mai mult decat fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazeaza pe transformarea financiara a venitului in valoare si tine cont de asteptarea investitorului mediu, rational, reflectata prin riscul la care este supusa investitia sa.

In abordarea evaluarii, s-au consacrat urmatoarele metode, care tin cont de situatia de fapt a bunurilor si de disponibilitatea informatiilor de piata:

- Metode prin comparatie: directa si relativa
- Metode de randament: capitalizarea directa a veniturilor nete ce se pot obtine

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională, și deprecierea economică.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de către bunul evaluat. Aceasta abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv valoarea derivă din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în această abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internaționale de Evaluare:

SEV 100:	Cadrul general
SEV 101 :	Termenii de referință ai evaluării
SEV 102:	Implementare
SEV 103:	Raportare
SEV 230 :	Drepturi asupra proprietății imobiliare
SEV 300 :	Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

5.3. Abordarea prin metoda reziduală.

Generalități

Terenurile sunt recunoscute în general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se află amplasată în intravilanul municipiului Braila, județul Braila, fiind compusă din teren intravilan în suprafața de 4,00 M.P..

Se apreciază că zona este lipsită de poluare. Oferta de teren în zona se menține la un nivel scăzut. Caracteristicile fizice ale terenului și utilitățile disponibile influențează utilizarea terenului, și în mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fișa tehnică a bunului de evaluat.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Din studiul celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare de evaluat și ținând seama de amplasamentul terenului considerat liber și disponibil este pentru dezvoltări în scopuri rezidențiale (construcția unui balcon pentru extinderea locuinței actuale).

Pentru stabilirea corectă și reală a valorii de piață a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduală.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe 1HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitata a proprietatii pe 1 HA (lei)	7.300	8.000	8.200
Rata de capitalizare (%)	6,85	6,75	7,32
Rata de capitalizare medie (%)	6,98		

Se alege rata de capitalizare 6,98% (rotunjit la 7%), la terenuri.

Calculul ratei de capitalizare – constructii

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitata anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vinzare a proprietatii (lei)	130.000	135.000	140.000
Rata de capitalizare (%)	3,23	3,41	3,65
Rata de capitalizare medie (%)	3,43 (rotund de 3,5%)		

Se alege rata de capitalizare de 3,43% (rotunjit la 3,5%), la constructii.

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriata in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adica valoarea unei proprietati (V), privita ca o investitie, este raportul intre venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietati periodic (anual) si rata de capitalizare (ca exprimare a sperantei de recuperare a investitiei) in conditii lipsite de risc, atunci :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare este definit ca fiind «utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare».

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor existente, daca este cazul. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea actuala.

Suntem de acord ca cea mai buna utilizare a terenului in suprafata actuala de 4,00 MP ar fi amplasarea unui balcon (aferent apartamentului in cauza) pe domeniul public pentru extinderea locuintei existente – activitate in scopuri rezidentiale, suprafata inchiriata in totalitate, la pretul pietei de 7,5 lei/mp suprafata construita pe luna – rezidential, tip spatiu de locuit, balcon de tip acoperit – utilizat pentru desfasurarea unor activitati comerciale (magazin alimentar de cartier).

Estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului

Costul de constructie pentru un astfel de imobil (magazin alimentar de cartier) il estimăm la 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafata construita, conform ofertelor societatilor de profil din judetul Braila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele si taxele locale au fost estimate la circa 32,74 lei/anual, plecând de la Hotararea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele si taxele locale din anul 2016 si prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 3,74 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 29,00 lei impozit clădiri (0,50% x valoarea impozabilă a clădirii rezidențiale).

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, in tabelul de mai jos:

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea constructiei	$V_c = 4,00 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	5.800 lei
2	Venit brut potential al proprietatii	$VBP = 4,00 \text{ mp} \times 7,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	360,00 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	7,20 lei/an
4	Venit net potential al proprietatii	$VNP = VBP - Ch$	352,80 lei/an
5	Impozitele si taxele aferente proprietarului	IT (cladire si teren)	32,74 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietatii	$VNE = VNP - IT$	320,06 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru constructie	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de cladire	$VNEc = V_c \times C$	203,00 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	117,06
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	1.672,28 lei adică 1.672 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului
TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 4,00 M.P.,
aferent balconului ce aparține de apartamentul
din str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -,
apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA,
la data de 06.03.2017 (cu TVA),
este de 1.672 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată Nu este cazul – teren intravilan, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	■ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ■ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ■ IVS 3 – Raportarea evaluării ■ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	■ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004
Alte reglementări	■ Cataloage de reevaluare – ediția 1964 ■ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995 ■ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995

Valoarea proprietății/bunului
INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică
în suprafață de 4,00 M.P., aferent balconului ce aparține de apartamentul
din str. Roșiorilor nr. 9, bloc A37, scara 1, ap. 2, parter -,
apartament proprietatea doamnei ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA,
la data de 06.03.2017 (cu TVA),
este de 0 LEI

5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 06.03.2017, este de 1.672 LEI

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificată de acuratețea metodelor alese și de influența mare pe care o are piața din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului de asemenea nu sunt relevante, deoarece capacitatea proprietăților evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilită exact, ea fiind limitată.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autotizati din România).

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței 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 O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

*"Capitolul II: Concesionarea terenurilor pentru construcții
Articolul 13*

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției."

Conform art. art. 17 din Legea nr. 50/1991 – **limita minimă a prețului concesiunii se stabilește**, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, **astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

CHIRIA
minimă propusă este de:

1.672,00	Lei/4,00 m.p./25 ani
66,88	Lei/4,00 m.p./1 an
16,72	Lei/1 m.p./1 an
1,39	Lei/1 m.p./1 lună

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

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 2011)

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 2012

Evaluatorul este asociat și administrator al S.C. LUPȘA Consult Audit Management S.R.L. Brăila și S.C. LUPȘA Contexpert S.R.L. Brăila.

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar
Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

Societate de audit financiar - acreditată
Din anul 2007 (reacreditată în anul 2015)

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

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:100

3082/ 26. IAN. 2017

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
90222	10	Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, aferent ap. 3

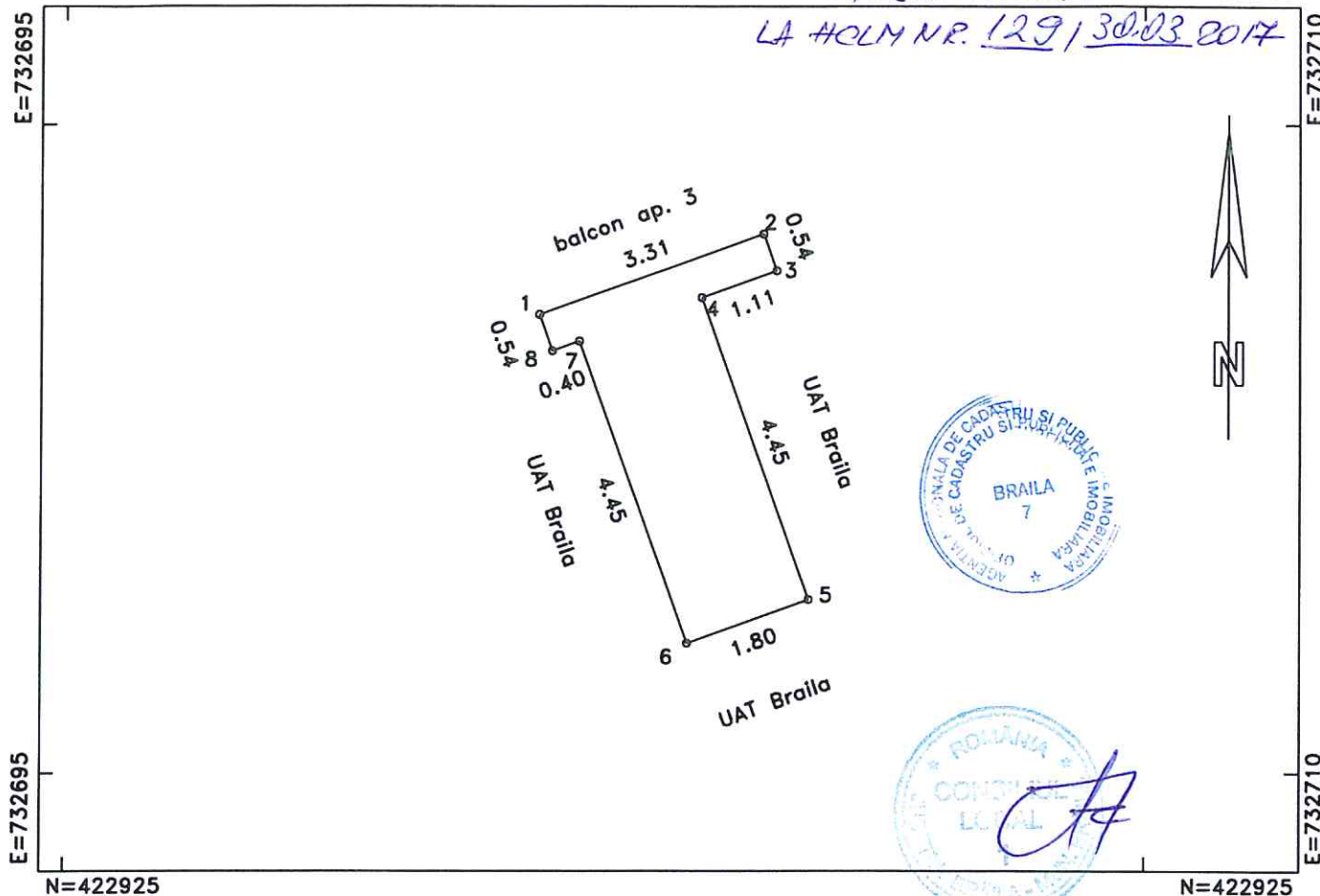
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila
---------------------	-----	--------

N=422940

ANEXA NR. 2-1

N=422940

LA HOLM NR. 129/30.03.2017



N=422925

N=422925

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	10	
TOTAL		10	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=10mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectarea si intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea la teren.

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

Seria RO-B-F Nr.0383

SEMNAȚURA SI PARAFĂ
JIAN NICOLAE
CATEGORIA D

Data 25/08/2016

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

ANEXA NR. 2.2
LA HELIX NR. 129 / 30.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

CHIRIE TEREN INTRAVILAN – 9,78 M.P.,

proprietate publică, pentru BALCON + ALEE DE ACCES la apartamentul situat
în municipiul Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -,
apartament proprietatea lui
OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI

În conformitate cu

H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015

PROPRIETATEA:

MUNICIPIUL BRĂILA – DOMENIUL PUBLIC

Data evaluării
Solicitant

29 August 2016
OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI

Rezumatul evaluării

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, care este și destinatarul/utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință 29.08.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, aferent amenajării accesului la apartamentul din Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, parter, ap. 3 -, apartament având proprietar pe OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 29 august 2016. Data efectivă a evaluării este 29 august 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și cost, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează. Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,

considerăm și recomandăm că valoarea «Proprietății/Bunului»,

TEREN INTRAVILAN (și infrastructura aferentă)

proprietate publică în suprafață de 9,78 M.P., pentru BALCON + ALEEA DE ACCES ce

aparține de apartamentul din Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, sc. 1, ap. 3, parter -,

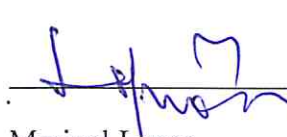
apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI,

la data de 29.08.2016 (cu TVA) este de 5.780 LEI

astfel, CHIRIA minimă propusă este de:

5.780 LEI/25 ANI/9,78 M.P., adică 231,20 LEI/AN/9,78 M.P.,

respectiv 23,64 LEI/AN/M.P. sau 1,97 LEI/LUNĂ/M.P.


Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi



Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere (opinie)
- 1.3. Cuprinsul
- 1.4. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.5. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Partea II – Premisele evaluării

- 2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat
- 2.5. Data estimării valorii
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspekția proprietății
- 2.9. Riscul evaluării
- 2.10. Sursele de informații utilizate
- 2.11. Clauza de nepublicare
- 2.12. Valabilitatea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Identificarea proprietății
- 3.2. Descrierea juridică
- 3.3. Inspekția proprietății
- 3.4. Date despre zonă, vecinătăți și amplasamente
- 3.5. Descrierea terenului

Partea IV – Analiza preliminară a pieței imobiliare

- 4.1. Definirea pieței
- 4.2. Analiza ofertei competitive
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Echilibrul pieței

Partea V – Analiza datelor și concluziile

- 5.1. Cea mai bună utilizare
- 5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile
- 5.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor (teren)
- 5.4. Abordarea prin metoda costurilor (infrastructura aferentă)
- 5.5. Reconcilierea valorilor. Valoare propusă, opinia și concluzii evaluator

Anexe

Calificările evaluatorului
Alte informații considerate adecvate

1.4. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

Am efectuat evaluarea TERENULUI INTRAVILAN (denumit in cele ce urmeaza "Proprietatea/Bunul"), activ aflat in proprietatea MUNICIPIULUI BRAILA, care este si destinatarul/utilizatorul raportului si am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 29.08.2016.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării noastre de către OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI ("Client"). Evaluarea a fost realizată în scopul estimării valorii Bunului în vederea ÎNCHIRIERII acestui teren de către proprietar, MUNICIPIUL BRĂILA către OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, aferent amenajării accesului la apartamentul din Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament având proprietar pe OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

Inspekția bunului și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în ziua de 29 august 2016. Data efectivă a evaluării este 29 august 2016. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Valorile se înțeleg cu TVA.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportarea valorilor s-a facut in LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au facut referiri la valori in LEI. Valorile se inteleg cu TVA.

Bazele evaluarii sunt abordarile prin capitalizarea veniturilor si cost, valoarea estimata fiind o valoare de piata asa dupa cum este ea definita de catre IVS – Cadrul general si dupa cum se prezinta in capitolele care urmeaza.

Evaluarea furnizeaza o baza rezonabila exprimarii opiniei noastre asupra valorii, asa dupa cum se expliciteaza aceasta pe parcursul raportului.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » TEREN INTRAVILAN la data de 29.08.2016 (cu TVA), este de 5.780 LEI.

1.5. Certificarea evaluatorului. Semnatura.

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 nepartinitoare 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 Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

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 internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Terenul a fost inspectat personal de către evaluator, însoțit de către reprezentanți ai proprietarului.

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

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

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




Marinel Lupșa

Membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Expert Evaluator | Proprietăți Imobiliare | Bunuri Mobile | Întreprinderi

Partea II – PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Ipoteze:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale si administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe/sau in proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietatii. Evaluatorul nu are calitatea si nici calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor;
- Situatia actuală a proprietății și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei și a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit 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, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- 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;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si în prealabil;
- Previziunile sau estimările de exploatare continute în acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie TERENUL INTRAVILAN (denumit în cele ce urmeaza «Proprietatea/Bunul»), activ aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA care este și destinatarul / utilizatorul raportului și am estimat valoarea de piata a acestuia, la data de referinta 29.08.2016.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valori bunului în vederea închirierii acestui teren de catre proprietar.

Utilizarea evaluării se refera la faptul ca respectivul raport este necesar pentru ca Proprietarul și celelate persoane interesate în obtinerea acestei teren sa cunoasca pretul, valoarea de piata a bunului evaluat.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate apartine MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public.

2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat.

Bazele evaluării sint abordate prin capitalizarea veniturilor și cost.

Definirea valorii

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

❖ IVS Cadrul general

- 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 Cadrul general*

2.5. Data estimarii valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii August 2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este 03.08.2016.

2.6. Moneda raportului.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Astfel, raportarea valorilor s-a făcut în LEI, cifrele fiind rotunjite în lei. Valorile se înțeleg cu TVA. Exprimarea opiniei finale «în LEI» o considerăm adecvată doar atâtă 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 imobiliară specifică, etc.).

2.7. 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 (rate, leasing etc.).

2.8. Inspectia proprietatii.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, însoțit de reprezentanții proprietarului. Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la amplasament.

2.9. Riscul evaluării.

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

2.10. Sursele de informații utilizate.

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

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schitele amplasamentului;
- Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric, ș.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către presa și alte surse, privind tranzacții similare.

2.11. 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.

2.12. 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 piața imobiliară 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 neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii.

Bunul evaluat se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila si este aferent amenajării accesului în apartamentul situat în Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

Proprietatea de evaluat se compune din teren INTRAVILAN și se află în intravilanul municipiului Brăila, domeniul public. Lângă terenul de 9,78 m.p. este amplasata proprietatea din Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

3.2. Descrierea juridica.

Bunul este proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA, domeniul public. Conform declaratiilor proprietarului, asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare care sa limiteze dreptul de proprietate.

3.3. Inspectia proprietatii.

Inspectia terenului si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluator iar proprietatile comparabile au fost identificate si inspectate tot de evaluator. S-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

3.4. Date despre zona, vecinatati si amplasamente.

Terenul se afla in INTRAVILANUL municipiului Brăila, domeniul public. Populatia este stabila, fiind mediu urban (municipiu reședință de județ) si marea majoritate sunt proprietari.

3.5. Descrierea terenului

Terenul de evaluat este situat in INTRAVILANUL municipiului Brăila, si este aferent balcon + alee de acces ce aparține apartamentului din Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

Suprafata terenului este de 9,78 M.P. și aparține domeniului public al municipiului Brăila. Suprafata este rezultata din actele puse la dispozitie de către client. Forma in plan a terenului evaluat este neregulata.

Nivelul terenului e la nivelul carosabilului. Din informatiile culese, din inspectia efectata si din declaratiile proprietarului, am inteles ca terenul nu prezinta nici un fel de poluare sau infestare. Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar pinza freatica se situeaza la o adincime medie. Gradul seismic al zonei este de 7.

Concluzie

Se poate aprecia ca pozitia terenului este adecvata pentru dezvoltari rezidentiale -, mai exact pentru atestarea bunurilor imobile, pentru recompartimentarea și amenajarea accesului în biroul situat în apartamentul din str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

Mai jos este prezentata Fisa tehnica a terenului de evaluat.

Fisa tehnica a terenului (de evaluat)

1	Proprietar	MUNICIPIUL BRĂILA – domeniul public
2	Adresa	Aferent alee de acces ce aparține de apartamentul din Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI
3	Amplasament	INTRAVILAN municipiul Brăila
4	Suprafata totala teren	9,78 m.p.
5	Categorie localitate	Mediu urban – municipiu
6	Zona	Brăila, str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -, apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI
7	Tip drum de acces	Acces la drumuri
8	Forma în plan	Neregulată
9	Restricții de folosire	Nu este cazul
10	Suprafata adecvata – utilizare	Pentru activități nerezidențiale (acces alee salon – comercial / adecvată)
11	Poluare	Fără probleme deosebite care să influențeze valoarea
12	Natura teren	Teren normal de fundare ce nu necesita masuri speciale
13	Grad seismic al zonei	Grad 7
14	Stare teren	Fara probleme
15	Restricții (juridice, sociale)	Nu este cazul
16	Utilizare	Balcon + acces alee la apartament pe domeniul public, în scop nerezidențial

Partea IV – Analiza preliminară a pieteii imobiliare

4.1. Definirea pieteii.

Analiza pieteii imobiliare locale

Analiza pieteii imobiliare locale trebuie legata de cei trei factori de influenta, esentiali in astfel de studii si anume urmatoarii :

- Factori economici
- Factori sociali-politici
- Factori geografici

Metodologia de evaluare trebuie astfel conceputa, nu doar ca un memoriu de calcul matematic, ci ca un ansamblu de relatii de calcul, astfel incat coeficientii de corectie sa reprezinte faptic, fiecare din cei trei factori principali de influenta a valorii determinate, pentru activele corporale evaluate.

Clima

Este temperat continentală caracterizată de variațiile mari de temperatura între vară și iarnă. Temperatura medie multianuală este de +11 C vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 400 mm.

Caracteristici geotehnice

În zona Brailei, terenul de fundare este reprezentat de depozite loessoide, având vârsta Holocen inferior. Forajele au interceptat un strat de loessuri galbene, macroporice, cu umiditate redusă, precum și nisipuri prafoase de origine eoliană. Nivelul panzei freatice este situat la adâncimi de 4 - 8 m de la cota terenului, datorită înălțimii terasei joase față de zona luncii inundabile a Dunării. În zona de lunca se dezvoltă larg depozitele fluviatile și depozitele de mlaștină, având vârsta Holocen superior.

Se întâlnesc formațiuni aluvionare reprezentate de alternanțe de prafuri argiloase, argile, argile prafoase și nisipuri galbene, cenușii și rosietice. Nivelul freatic se întâlnește la adâncimi reduse față de teren, de cca 2 - 4 m. Panza freatică este cantonată în aluviunile permeabile ale luncii.

Terenurile interceptate prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, sensibilitate la umezire în zona terasei, caracteristici nefavorabile ale rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe, care necesită măsuri de îmbunătățire pentru fundarea directă a construcțiilor.

Analiza pieteii imobiliare locale actuală, 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 ofertă 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.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Inventarul proprietatilor competitive de pe piata proprietatilor imobiliare a municipiului Braila, realizat cu ajutorul informatiilor culese din rubricile de publicitate ale ziarelor locale si din ofertele agentilor imobiliare locale cit si ca urmare a interviurilor luate de evaluator diversilor specialisti in domeniul pietei imobiliare, m-au condus la urmatoarele concluzii :

- oferta competitiva, desi relativ mare, nu se adreseaza aceluasi sector de clienti ca si bunul de evaluat. Majoritatea sint proprietati imobiliare cu suprafete mult mai mari si destinate in special activitatilor rezidentiale;
- terenul de evaluat are avantajul amplasarii intr-o zona relativ accesibile atat cu cit si fara mijloace de transport.

Proprietatea de evaluat, in comparatie cu proprietatile competitive

Avantaje	Pozitia amplasamentului in interiorul localitatii cu acces direct la drum
Dezavantaje	In zona sunt si alte terenuri similare

4.3. Analiza cererii solvabile.

Din analiza cererii de proprietati imobiliare similare, existenta in ziarele locale si pe piata de specialitate existenta si din analiza unor tranzactii similare, a ajuns la urmatoarele concluzii:

- sint cereri pentru astfel de proprietati imobiliare;
- potentialii cumparatori au venituri medii, fiind persoane interesate sa-si construiasca locuinte familiale;
- previziunile evaluatorului asupra cererii este de crestere peste 6-9 luni calendaristice.

Cumparatorii potential interesati (conform datelor de la presa locala din Braila)

Persoane juridice si fizice interesate, din care :	- nerezidential, aferent accesului la apartament pe domeniul public
Previziune asupra evolutiei firmelor interesate	Crestere

Cumparatorii care au posibilitatea sa-si cumpere astfel de bunuri (conform datelor financiare de pe www.mfinante.ro).

Cumparatori	- Persoane fizice interesate cu disponibilitati banesti medii
Previziune asupra cumparatorilor cu disponibilitati banesti medii	Crestere

4.4. Echilibrul pietei.

Din studiul pietei de proprietati imobiliare similare (terenuri intravilane), prin folosirea de date specifice, provenite din ziarele locale, primarie, presa locala si din interviuri, am ajuns la urmatorul rezultat:

Previziune asupra cererii suplimentara (marginala) ce implica bunul de evaluat	Nu exista
--	-----------

Concluzie

În cadrul pieței proprietăților imobiliare din municipiul Braila, piața specifică a bunurilor – terenuri intravilane, are echilibrul deplasat către oferta. Din acest punct de vedere se poate spune că este o piață a cumpărătorului. Totuși, datorită speranței vânzătorilor în creșterea cererii ca urmare a amplificării construcțiilor din oraș, prețurile nu vor scădea.

Partea V – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativă 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 bun mobil care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala si integranta a estimarilor valorilor de piata. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- × permisibilă legal
- × posibilă fizic
- × justificată adecvat
- × fezabilă financiar
- × maxim productivă

Analiza de piata efectuata de catre evaluator a presupus culegerea unor informatii de pe piata proprietatilor imobiliare similare. Daca bunul ramine in continuare in exploatare, cea mai buna utilizare a proprietatii de evaluat se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

In analiza celei mai bune utilizari pentru bunul mobil de evaluat, care a avut in vedere situatia actuala de teren in exploatare, au rezultat urmatoarele alternative probabile:

Varianta: Utilizarea terenului de evaluat in scopul activitatilor rezidentiale (aferent alee de acces la apartament), este o varianta optima din urmatoarele considerente:

Avantaj: terenul este intr-o zona rezidentiala, de blocuri de locuinte.

Avind in vedere cele de mai sus si tinind seama de situatia prezenta, cea mai buna utilizare pentru terenului de evaluat analizat este cea de:

- utilizari nerezidentiale: alee de acces la apartament, situată pe domeniul public.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale și industriale susțin această utilizare.

Asa ca, in urma inspectiei si analizei documentelor avute la dispozitie, precum si a informatiilor obtinute din sursele locale cu ocazia inspectiei, opinam ca din punct de vedere al maximizarii

valorii (ultima condiție a CMBU) desfasurarea activitatilor nerezidențiale (alee de acces la apartament), implica Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii.

5.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

În conformitate cu cerințele standardului IVS – Cadrul general, valoarea evaluată trebuie să fie valoarea de piață, definită astfel:

“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 pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă ar fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă.

Pe baza datelor obținute de la Client și disponibile din piața specifică, analiza premergătoare evaluării, inclusiv analiza CMBU, s-au făcut în scopul determinării abordării, bazei valorii și metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordările prin:

- comparația vânzărilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat
- cost.

Toate aceste abordări au ca rezultat valoarea de piață, dacă în aplicarea lor, toate informațiile necesare utilizate provin din piață. Dacă informațiile utilizate nu sunt din piață, atunci valorile obținute sunt valori în afara pieței (non-piață).

Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată (spre exemplu, în situații când nu există o piață adecvată a vânzărilor/cumpărarilor de active), se decide utilizarea unei valori surrogat, cum este de exemplu costul de înlocuire net (CIN), care se aplică pe baza principiului substitutiei.

O altă abordare adecvată în evaluare este cea bazată pe capitalizarea/actualizarea venitului obținabil din utilizarea proprietății, respectiv prin Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow - DCF), metoda care se bazează pe principiul că nici un investitor rațional nu ar investi într-o proprietate mai mult decât fructificarea viitoare a capitalului investit.

Abordarea se bazează pe transformarea financiară a venitului în valoare și ține cont de așteptarea investitorului mediu, rațional, reflectată prin riscul la care este supusă investiția sa.

În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

- Metode prin comparație: directă și relativă
- Metode de randament: capitalizarea directă a veniturilor nete ce se pot obține

Metodologia evaluării cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări. Ambele abordări se bazează pe principiul substitutiei, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul cel mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost consta în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fara a presupune costuri exagerat datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea funcționala, si deprecierea economica.

Abordarea pe baza de venit are ca fundament capacitatea de generare a profitului de catre bunul evaluat. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul anticiparii, respectiv valoarea deriva din fluxul de venit viitor produs de exploatarea bunului.

Metodele de evaluare înscrise în aceasta abordare sunt fie metoda capitalizarii unui venit anual din exploatare cu o rata de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioada de timp viitoare (metoda cash-flow-ului net actualizat).

Evaluarea din prezentul raport face recurs la urmatoarele standarde aplicabile:

A. Standarde Internationale de Evaluare:

SEV 100:	Cadrul general
SEV 101 :	Termenii de referință ai evaluării
SEV 102:	Implementare
SEV 103:	Raportare
SEV 230 :	Drepturi asupra proprietății imobiliare
SEV 300 :	Evaluări pentru raportarea financiară, Anexa – evaluarea imobilizărilor corporale

5.3. Abordarea prin metoda reziduala.

Generalitati

Terenurile sunt recunoscute in general ca bunuri imobiliare de valori importante. Proprietatea de evaluat se afla amplasata in intravilanul municipiului Braila, judetul Braila, fiind compusa din teren intravilan in suprafata de 9,78 M.P..

Se aprecieaza ca zona este lipsita de poluare. Oferta de teren in zona se mentine la un nivel scazut. Caracteristicile fizice ale terenului si utilitatile disponibile infuenteaza utilizarea terenului, si in mod firesc de valoarea sa – a se vedea Fisa tehnica a bunului de evaluat.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Din studiul celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare de evaluat si tinind seama de amplasamentul terenului considerat liber si disponibil este pentru dezvoltari in scopuri rezidentiale (alee de acces la apartament, cu destinație comercială).

Pentru stabilirea corecta si reala a valorii de piata a terenului considerat liber, vom aplica metoda reziduala.

Metoda reziduala

Folosim aceasta metoda deoarece :

- valoarea constructiei poate fi estimata cu destula precizie
- venitul anual net generat de proprietate poate fi estimat
- de pe piata pot fi extrase rate de capitalizare pentru teren cit si despre constructie

Calculul ratei de capitalizare – terenuri

COMPARABILE	A	B	C
Redeventa solicitata pe 1 HA/an (lei)	500	540	600
Valoarea solicitata a proprietatii pe 1 HA (lei)	7.300	8.000	8.200
Rata de capitalizare (%)	6,85	6,75	7,32
Rata de capitalizare medie (%)	6,98		

Se alege rata de capitalizare 6,98% (rotunjit la 7%), la terenuri.

Calculul ratei de capitalizare – constructii

COMPARABILE	A	B	C
Chirie solicitata anual (lei)	4.200	4.600	5.100
Valoarea de vinzare a proprietatii (lei)	130.000	135.000	140.000
Rata de capitalizare (%)	3,23	3,41	3,65
Rata de capitalizare medie (%)	3,43 (rotund de 3,5%)		

Se alege rata de capitalizare de 3,43% (rotunjit la 3,5%), la constructii.

Etapele procedurii

- stabilirea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber ;
- estimarea costului constructiei ipotetice (V_c) pentru cea mai buna utilizare a terenului ;
- calcularea venitului brut potential (VBP) generat de proprietate daca ar fi inchiriată in conditiile pietei pentru utilizarea in ipoteza celei mai bune utilizari, cu grad de ocupare de 100%;
- calcularea venitului net potential (VNP) generat de proprietatea prin scaderea cheltuielilor (Ch) aferente proprietarului;
- calcularea venitului net efectiv (VNE) generat de proprietate scazind impozitele si taxele (IT) aferente proprietatii;
- calcularea venitului net efectiv generat de cladire (VNEc) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru constructii 3,5%;
- alocarea cotei de venit efectiv aferent terenului (VNEt);
- calcularea valorii terenului (V_t) in conditiile ratei de capitalizare de baza indicata de piata imobiliara pentru terenuri de 7%.

Procedura

Pentru ca $V = VNE/c$ - adica valoarea unei proprietati (V), privita ca o investitie, este raportul intre venitul net din exploatare (VNE) generat de proprietati periodic (anual) si rata de capitalizare (ca exprimare a sperantei de recuperare a investitiei) in conditii lipsite de risc, atunci :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare este definit ca fiind «utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare».

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca

terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor existente, dacă este cazul.
Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Suntem de acord ca cea mai bună utilizare a terenului în suprafața actuală de 9,78 M.P. ar fi amplasarea unui spațiu nerezidențial (aferent apartamentul în cauză) pe domeniul public pentru extinderea activității actuale – activitate în scopuri nerezidențiale, suprafața închiriată în totalitate, la prețul pieței de 9,50 lei/mp suprafața construită pe luna – nerezidențial, tip spațiu comercial, spațiu de tip acoperit – utilizat pentru desfășurarea unor activități comerciale (birou de asigurări).

Estimarea costului construcției ipotetice (V_c) pentru cea mai bună utilizare a terenului

Costul de construcție pentru un astfel de imobil (salon) îl estimăm la 1.450 lei/mp (circa 250-350 euro/mp) – suprafața construită, conform ofertelor societăților de profil din județul Brăila, precum și conform ghidurilor din Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, editura Matrix Rom 1995 (Catalog de reevaluare nr. 120, Fișa nr. 6).

Cheltuielile cu impozitele și taxele locale au fost estimate la circa 191,67 lei/anual, plecând de la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Brăila pentru impozitele și taxele locale din anul 2016 și prevederile Codului fiscal, după cum urmează:

- 7,32 lei impozit teren (7.491 lei/ha, teren intravilan curți construcții, zona B);
- 184,35 lei impozit clădiri (1,30% x valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale).

Celelalte etape ale procedurii sunt enumerate mai jos, în tabelul de mai jos:

Rd	Explicatia	Calcul efectuat	Valoare
1	Valoarea construcției	$V_c = 9,78 \text{ mp} \times 1.450 \text{ lei/mp}$	14.181,00 lei
2	Venit brut potențial al proprietății	$VBP = 9,78 \text{ mp} \times 9,5 \text{ lei/luna} \times 12 \text{ luni}$	1.114,92 lei/an
3	Cheltuieli pentru proprietar (2% din VBP)	$Ch = VBP \times 2\%$	22,29 lei/an
4	Venit net potențial al proprietății	$VNP = VBP - Ch$	1.092,63 lei/an
5	Impozitele și taxele aferente proprietarului	IT (clădire și teren)	191,67 lei/an
6	Venitul net efectiv al proprietății	$VNE = VNP - IT$	900,96 lei/an
7	Rata de capitalizare pentru construcție	C	3,5%
8	Venitul net efectiv generat de clădire	$VNEc = V_c \times C$	496,33 lei/an
9	Venitul net efectiv aferent terenului	$VNEt = VNE - VNEc$	404,63
10	Rata de capitalizare pentru terenuri	C	7%
11	VALOAREA TERENULUI (LEI)	$Ct = VNEt/C$	5.780,42 lei adică 5.780 lei (rotunjit)

Valoarea proprietății/bunului

TEREN INTRAVILAN proprietate publică în suprafață de 9,78 M.P.,
aferent BALCON + ALEE ACCES la apartamentul situat în Brăila,
str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -,
apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI,
la data de 29.08.2016 (cu TVA), este de 5.780 LEI

5.3. Valoarea estimată a infrastructurii aferente terenului de evaluat, prin metoda costurilor

Infrastructura evaluată Nu este cazul – teren intravilan, pământ, grădina blocului, fără fundație, asfalt, ciment, ș.a.. De asemenea nu se cuprind, șanțurile, rigolele, acostamentele, bordurile și infrastructura din sol care nu este vizibilă, respectiv țevi, branșamente de apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

Reglementări și cadrul legal

Reglementări ANEVAR	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
Cadrul legal	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G.R. nr. 2139/2004
Alte reglementări	▪ Cataloage de reevaluare – ediția 1964 ▪ Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" – Matrix Rom 1995 ▪ Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 – indicative GV-0001/0-95, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 32/N/16.10.1995

Valoarea proprietății/bunului
INFRASTRUCTURĂ aferentă TEREN INTRAVILAN proprietate publică
în suprafață de 9,78 M.P.,
aferent BALCON + ALEE ACCES la apartamentul situat în Brăila,
str. Școlilor nr. 40, bloc B, scara 1, ap. 3, parter -,
apartament proprietatea lui OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI,
la data de 29.08.2016 (cu TVA), este de 0 LEI

5.4. Reconciliere valori. Valoare estimata propusa si concluzii evaluator.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor efectuate,
in opinia mea, valoarea de piata a proprietatii (bunului) cu TVA,
la data de 03.08.2016, este de 5.780 LEI (5.780 lei + 0 lei)

Aceasta valoare a fost obținută prin metoda reziduală (teren) și metoda costurilor (infrastructură).

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodelor alese si de influenta mare pe care o are piata din municipiul Brăila, în aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei la care s-a efectuat evaluarea;
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea conține T.V.A.;
- valorile estimate prin abordarea prin capitalizarea venitului deasemenea nu sunt relevante, deoarece capacitatea proprietatilor evaluate de a genera venituri nu poate fi stabilita exact, ea fiind limitata.

Raportul a fost pregatit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autotizati din Romania).

Urmare a solicitării clientului am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței 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 O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate public, cu modificările ulterioare.

Conform celor menționate mai sus, chiria anuală în temeiul H.C.L.M. Brăila nr. 199 din 29.07.2015, prin analogie la redevența în cadrul concesiunilor, consider că se poate stabili conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.

"Capitolul II: Concesionarea terenurilor pentru construcții

Articolul 13

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titulara construcției."

Conform art. art. 17 din Legea nr. 50/1991 – **limita minimă a prețului concesiunii se stabilește**, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, **astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

CHIRIA

minimă recomandată este de:

5.780 ,00	Lei/9,78 m.p./25 ani
231,20	Lei/9,78 m.p./1 an
23,64	Lei/1 m.p./1 an
1,97	Lei/1 m.p./1 lună

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Calificările evaluatorului

Academia de Studii Economice București
Economist
Din anul 1998

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 2011)

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 2012

Evaluatorul este asociat și administrator al S.C. LUPȘA Consult Audit Management S.R.L. Brăila și S.C. LUPȘA Contexpert S.R.L. Brăila.

Autorizările societății

Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR)

Societate de audit financiar

Membru din anul 2007

Federația Română de Fotbal (FFR)

Societate de audit financiar - acreditată

Din anul 2007 (reacreditată în anul 2015)

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

Date de contact evaluator

Adresa: Str. Școlilor, Nr. 29, Bl. C5, Sc. 3, Ap. 33, 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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art.861 Cod Civil, Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.199/29.07.2015;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015, după cum urmează:

1) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 4,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.2, din blocul A37, sc.1, parter, str. Roșiorilor, nr.9, proprietatea solicitantei Angheluță Mihaela Gabriela, în vederea realizării construcției provizorii cu destinație de balcon,

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,39 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.1.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2) (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafață de 10,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, adiacent apartamentului nr.3, din blocul B, sc.1, parter, str. Școlilor, nr.40, proprietatea solicitanților Ochiroși Vasile și Ochiroși Caliopi, în vederea realizării construcției provizorii cu destinația de windfang, trepte, podest, rampă și alee acces.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poziția nr.733 din anexa nr.4 la H.C.L.M. nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.2.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,97 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R., potrivit **anexei nr.2.2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Instituția Arhitectului Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
S E C R E T A R,**

DRĂGAN ION

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

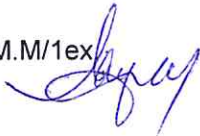
Având în vedere raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituției Arhitectului Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, din care reiese necesitatea închirierii prin încredințare directă a unor terenuri de aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea realizării unor construcții tip balcon, extinderi spații comerciale sau alte construcții autorizate;

În conformitate cu prevederile art.861 Cod Civil, Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, 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, art.21 lit. a) din Legea nr.195/2006, legea cadru a descentralizării, Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.199/29.07.2015, coroborate cu art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

PRIMAR,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



M.M/1ex



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

R A P O R T

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015.

Comisia nr.2 întrunită în ședință în data de 21.03.2017, analizând proiectul de hotărâre privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.199/2015, avizează favorabil proiectul de hotărâre și recomandă plenului Consiliului Local Municipal Brăila aprobarea acestuia.

PREȘEDINTE,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN



SECRETAR,

TRAIAN ADRIAN



Directia Patrimoniu
Institutia Arhitect Sef
Directia Juridic Contencios si
Administrație Publică Locală
Directia Finantelor Publice Locale
Nr. 9939 / 09.03.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: inchirierea prin incredintare directa a unor terenuri ce apartin domeniului public al Municipiului Braila ce pot fi ocupate de constructii tip balcon, alei acces, extinderi spatii comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Braila nr.199/2015

Având în vedere adresele nr. 54387/21.12.2016 si 360/05.01.2017 primite de la Prefectura Braila precum și solicitarile mai multor cetateni ai Municipiului Braila, se propune inchirierea prin incredintare directa a unor terenuri ce apartin domeniului public al Municipiului Braila ce pot fi ocupate de constructii tip balcon, alei acces, extinderi spatii comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Braila nr.199/2015 a urmatoarelor amplasamente:

Amplasament 1

Str. Rosiorilor, nr. 9, bl. A37, sc. 1, parter, adiacent ap. 2, teren în suprafață de 4,00 mp ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

Pe teren exista amplasata o construcție provizorie cu destinația de balcon.

Prețul de inchiriere este reglementat de H.C.L.M. nr. 199/2015 si stabilit prin Raportul de evaluare al expertului A.N.E.V.A.R.

Facem precizarea ca solicitantul in cauza a achitat la zi impozitul pentru imobilul din Mun. Braila, str. Rosiorilor, nr. 9, bl. A37, sc. 1, ap. 2 , parter.

Forma și dimensiunile terenului sunt reprezentate grafic în planul de amplasament și delimitare al bunului imobil anexat prezentului raport de specialitate.

Pentru amplasamentul mai sus menționat Municipiul Brăila nu își asumă responsabilitatea pentru prezența unor eventualele obstacole ascunse (rețele de utilități).

Amplasament 2

Str. Scolilor, nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, adiacent ap. 3, teren în suprafață de 10,00 mp ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

Pe teren exista amplasata o construcție provizorie cu destinația de windfang, trepte, podest rampa și alee acces.

Prețul de inchiriere este reglementat de H.C.L.M. nr. 199/2015 și stabilit prin Raportul de evaluare al expertului A.N.E.V.A.R.

Facem precizarea că solicitantul în cauză a achitat la zi impozitul pentru imobilul din Mun. Braila, str. Scolilor, nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, ap. 3, parter.

Forma și dimensiunile terenului sunt reprezentate grafic în planul de amplasament și delimitare al bunului imobil anexat prezentului raport de specialitate.

Pentru amplasamentul mai sus menționat Municipiul Brăila nu își asumă responsabilitatea pentru prezența unor eventualele obstacole ascunse (rețele de utilități).

Argumente juridice:

În conformitate cu prevederile art. 4, din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 lit.e), art. 21 lit.a) din Legea nr. 195/2006 – legea cadru a descentralizării, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 199/2015.

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit.c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) și b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările completările ulterioare.

Față de cele prezentate propunem următoarele:

Art I: Se aproba inchirierea directă a terenurilor prevăzute în Anexa 4 la H.C.L.M. nr.429/21.12.2015, după cum urmează:

1) (1) Se aproba inchirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafața de 4,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, adiacent apartamentului nr. 2, din blocul A37, sc.1, parter, str. Rosiorilor, nr. 9, proprietarei Angheluta Mihaela Gabriela, pentru construcția provizorie cu destinație de balcon.

(2) Terenul ce se închiriază se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre

(3) Pretul închirierii se stabilește în cuantum de 1,39 lei/mp/lună, stabilit conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R. potrivit Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2) (1) Se aproba inchirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, a terenului în suprafața de 10 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, adiacent apartamentului nr. 3, din blocul B, sc. 1, parter, Str. Scolilor, nr. 40, proprietarilor Ochiroși Vasile și Ochiroși Caliopi, în vederea realizării construcției provizorii cu destinație de windfang, trepte, podest rampa și alee acces.

(2) Terenul ce se închiriază figurează la poz.733 din anexa nr. 4 la HCLM nr.429/2015 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Pretul închirierii se stabilește în cuantum de 1,97 lei/lună/mp, stabilit conform raportului de evaluare A.N.E.V.A.R. potrivit Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art. II: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Institutia Arhitectului Șef, Direcția Juridic Contencios și Administrație Publică Locală, Direcția Finantelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

VICEPRIMAR

ALEXANDRU JANTEA CRICAN

ARHITECT ȘEF

MARIAN ION

DIRECTOR EXECUTIV D.P.

ELENA PRUNDEA

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

ANGELICA BRATU

DIRECTOR EXECUTIV D.F.P.L.

GURGU VASILICA

DOMNULE PRIMAR,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 28479
ZIUA 04 LUNA 04 ANUL 2016

Subsemnatul ANGHEUTA MIHAILA GARDIA, reprezentant al _____,

cu sediu în Brăila, str. C. CARAȘI'LORE, nr. 242

bl. A1, sc. 1, et. 10, ap. 42, vă rog sa binevoiți a-mi aproba închirierea
suprafeței de teren de 4.00 mp, pentru construire balcon/windfang cu alee acces, pentru
apartamentul/spațiul situat în Brăila, str. ROȘIOR'LORE, nr. 9,

bl. A37, sc. 1, et. P, ap. 2.

Precizez ca spațiul va avea destinația de LOCUINȚĂ (balcon).

Tel. 0742 87 37 26

Anexez urmatoarele acte in 2 exemplare:

- Certificat de urbanism si planse anexe;
- Dovada deținerii în proprietate a spațiului;
- Acordul Asociației de proprietari și al locatarilor direct afectați, privind amemajările solicitate și destinația spațiului;
- Raport de evaluare întocmit de un expert A.N.E.V.A.R. ;
- Documentatie cadastrala cuprinzand :
 - memoriu pentru atestarea bunurilor imobile ;
 - plan de incadrare in zona
 - plan de situatie ;
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului cu suprafata solicitata spre inchiriere ;
 - calculul suprafetelor.

Data 07.07.2016

Semnatura,

Domnul Primar al Municipiului Brăila

Domnului Primar al Municipiului Brăila

07.07.2016

4254/05072016



Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatare Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piata Traian Nr. 14 Tel: 0239 62750

Nr. 1567C data 07-02-2017

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 ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA nr. 1567C / 07-02-2017 cu domiciliul in ST ROSIORI nr. 9 bl. A37 ap. 2 legitimata prin BI/CI/CIP/Pasaport, nr., cu CNP 2851109360029 avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar/executor/mostenitor, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1540605 se atesta urmatoarele:

ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA domiciliul **Judetul BRAILA Localitatea BRAILA STR ROSIORI nr. 9 bl. A37 ap. 2**, cnp **2851109360029** figureaza in evidenta noastra fiscala cu urmatoarele bunuri impozabile:
Cladire/constructie Valoare impunere: 167261. Supr. utila: 49.78 mp An constructie: 1991 Natura peretilor: Beto armat Adresa: STR ROSIORI nr. 9 bl. A37 ap. 2
Teren folosinta : Teren cu constructii Supr. folosinta: 8.88 mp Supr. construita: 8.88 mp Impozit: 0.9908 lei/mp Tij proprietate: De stat/folosinta Adresa: STR ROSIORI nr. 9 bl. A37 ap. 2

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

Nr. crt.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati intarziere	TOTAL	Cod Taxa
1	Taxa pe teren in folosinta	0	0	0	0	0	390
2	Impozit Cladiri PF	0	0	0	0	0	40
3	Taxa Salubritate PF	0	0	0	0	0	99
	TOTAL					0	

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la in vederea PRIMARIE

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunuri ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nici nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

SEF SERVICIU
ec. Ionut-Razvan Bardas



Intocmit azi data 07-02-2017
Fasie Simona

- NOTA:
- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabil.
 - 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/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 antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificatul.
 - 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.

ARH JEF.
15.12.2016

146

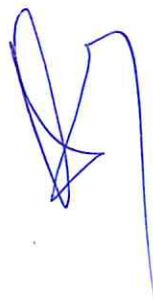
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA	
ARHITECT JEF	
NR.	53646.
ZIUA 15	LUNA 12 ANUL 2016

DOMNULE PRIMAR

SUBSEMNATA ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA CU
DOMICILIUL IN MUN. BRAILA, CALEA CALARASILOR, NR.242,
BL.A1, SC.1,ET.10, AP.42, IN CALITATE DE TITULAR AL
CERTIFICATULUI DE URBANISM NR.233/04.03.2015 PENTRU
"RECOMPARTIMENTARE APARTAMENT, EXTINDERE SI INCHIDERE
BALCON- INTRARE IN LEGALITATE" AMPLASAT IN MUN. BRAILA,
STR.ROSIIORILOR, NR.9, BL.A37, SC.1, AP.2, PARTER, VA ATASEZ
INCHEIERE DE CARTE FUNCARA NR.67073/19.10.2016 PENTRU
COMPLETAREA DOCUMENTATIEI CU NR.28479/04.07.2016 PENTRU
OBTINEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE PENTRU OCUPAREA
DOMENIULUI MUNICIPIULUI.

14.12.2016

ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA



Sua Ignat D
16.12.2016

16.12.2016



100041371630

Incheiere Nr. 67073 / 19-10-2016

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

Dosarul nr. 67073 / 19-10-2016

INCHEIERE Nr. 67073**Registrator:** Leitoiu Daniela Catalina**Asistent:** Jalba Mirela

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA domiciliat in Loc. Braila, Pta Independentei, Nr. 1, Jud. Braila privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de CONSILIUL LOCAL BRAILA si inventarul bunurilor care apartin domeniului public;

-Act Administrativ nr.33381/10-08-2016 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 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 89835

- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 89835 UAT Braila;

Prezenta se va comunica părților:

Petrache Nicusor

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,

09-11-2016

Registrator,

Leitoiu Daniela Catalina

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

Jalba Mirela

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODS Nr. 790/2014.



10004130704

Carte Funciară Nr. 89835 Comuna/Oraș/Municipiu: Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	67073
Ziua	19
Luna	10
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila**A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Braila, Str Rosiorilor , Nr. 9, Bl. A37, Sc. 1, Et. p, Ap.
2, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89835	Din acte: 4 Masurata: 4	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67073 / 19/10/2016		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CONSILIUL LOCAL BRAILA si inventarul bunurilor care apartin domeniului public; Act Administrativ nr. 33381, din 10/08/2016 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

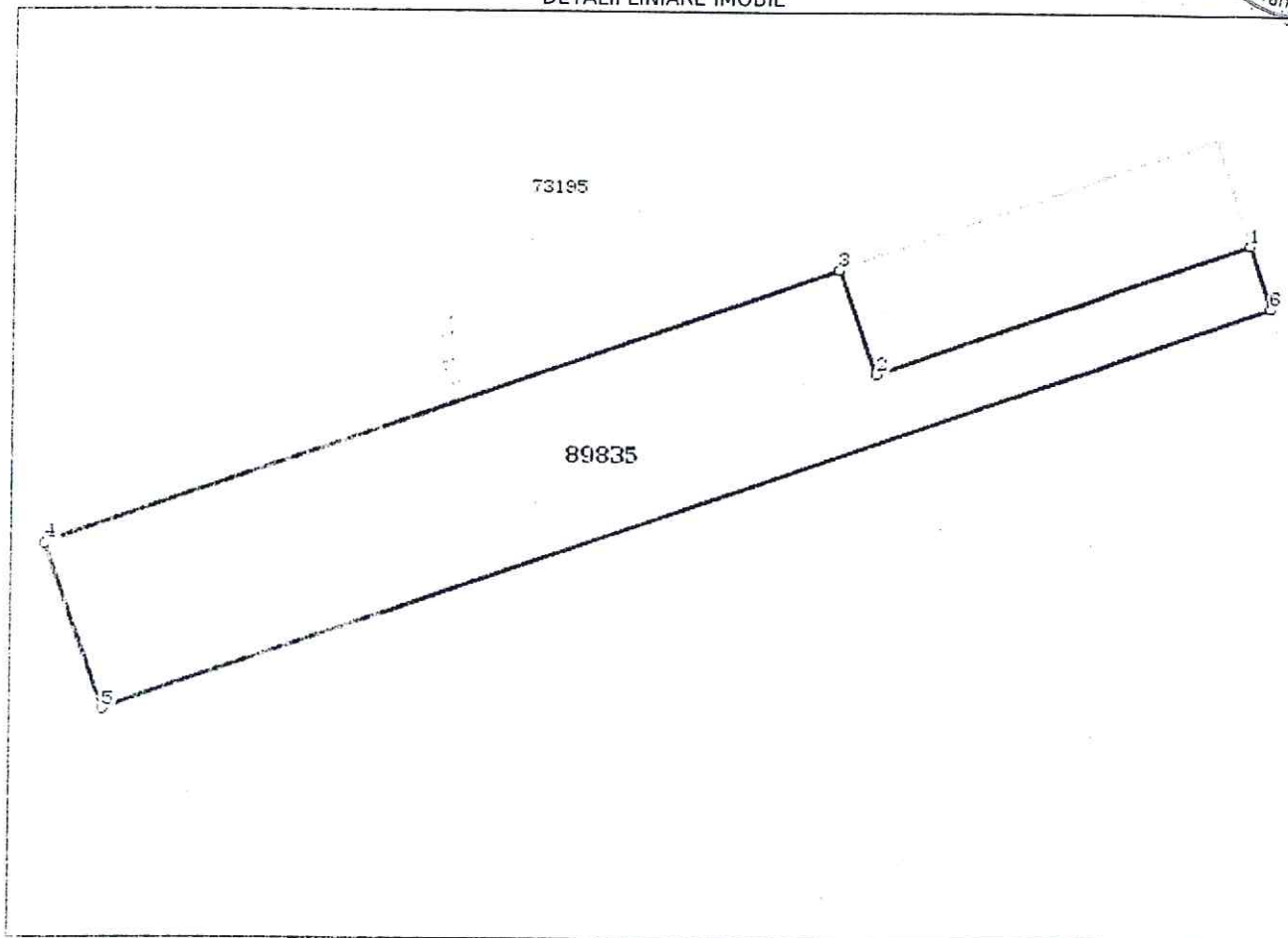
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
89835	4	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	PE TEREN ESTE EDIFICAT BALCONUL APARTAMENTULUI 2 DIN BL. A37.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.788
2	3	0.5
3	4	3.79
4	5	0.8
5	6	5.569

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	0.3

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 ** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

09-11-2016

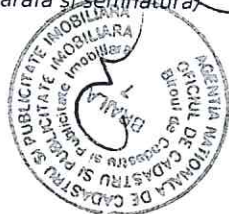
Data eliberării,

10.11.2016

Asistent Registrator,

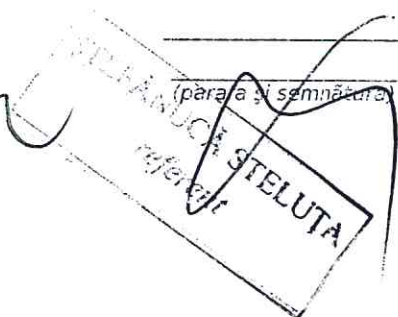
Jalba Mirela

(parafa și semnătură)

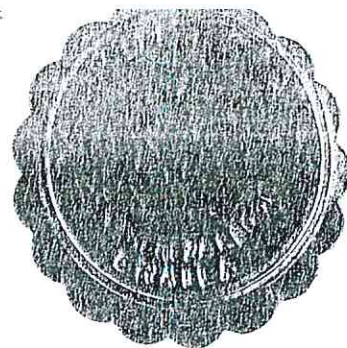


Referent,

(parafa și semnătură)



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE



Între subsemnații:-----
POPA VERONICA EVERINA, cu CNP 2800627090088, necăsătorită,
domiciliată în mun. Galați, str. Regimentul 11 Siret, nr. 29bis, bl. C37, ap. 46, jud. Galați,
în calitate de **vânzătoare** și -----

ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, cu CNP 2851109360029, necăsătorită,
domiciliată în mun. Brăila, Calea Călărașilor, nr. 242, bl. A1, sc. 1, et. 10, ap. 42, jud.
Brăila, în calitate de **cumpărătoare**, -----

care au solicitat notarului public redactarea și autentificarea următorului contract
de vânzare-cumpărare:-----

Subsemnata, **POPA VERONICA EVERINA**, declar că vând doamnei
ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, dreptul de proprietate asupra
APARTAMENTULUI situat în mun. Brăila, str. Roșiorilor, nr. 9, bl. A37, sc. 1,
parter, ap. 2, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr. 73195-C1-U5 a mun. Brăila,
jud. Brăila, carte provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 37440 a mun. Brăila,
având număr cadastral provizoriu 2253-C1-U2, compus din 2 (două) camere de locuit și
dependințe, în suprafață utilă conform extras CF de 50,00 mp (conform CF hârtie
suprafață utilă de 49,78 mp), împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra
tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a
tuturor coproprietarilor din imobil, transmițându-le totodată și dreptul de folosință asupra
suprafeței de 8,88 mp, reprezentând cota parte de 2,27% din terenul pe care este construit
blocul.-----

Vânzătoarea a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului ce formează
obiectul prezentului contract, de la tatăl său Popa Lucian-Traian, în baza contractului de
donație autentificat sub nr. 425/ 2007 la Biroul Notarului Public Felicia Vişinescu.-----

Prețul acestei vânzări este de **120.000 lei (unasutădouăzeci mii lei)** și a fost achitat
integral vânzătoarei de către cumpărătoare, astăzi, data autentificării prezentului contract,
acesta reprezentând chitanța descărcătoare de primire a prețului. -----

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea apartamentului
împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se
face astăzi data autentificării contractului. -----

Cumpărătoarea are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la
momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea, am
obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Potrivit prevederilor art. 1672 Cod civil, eu, vânzătoarea, am următoarele obligații:
să transmit proprietatea (art. 1673 Cod civil), să predau apartamentul (art. 1685 Cod
civil), și să garantez contra evicțiunii și a viciilor (art. 1695 și art. 1707 Cod civil).-----

Apartamentul se vinde liber de sarcini și servituți, nu a fost scos din circuitul civil
prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, vânzătoarea garantând pe
cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform legislației în vigoare

și nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate sau acțiuni posesorii sau vreunei cereri formulate în temeiul legislației în vigoare.

Apartamentul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 46446/19.10.2012, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.

Apartamentul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul fiscal nr. 19763C din data de 22.10.2012 eliberat de Primăria Municipiului Brăila - Direcția Finanțelor Publice Locale.

Eu, ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, am cumpărat de la doamna POPA VERONICA EVERINA, dreptul de proprietate asupra apartamentului descris mai sus, cu prețul menționat, pe care l-am achitat integral, am cunoștință de situația faptică și juridică și fac această dobândire în condițiile de mai sus, fără nicio altă formalitate, înțelegând să cumpăr pe riscul meu.

Începând de azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, taxele și impozitele aferente apartamentului ce face obiectul prezentului contract, cad în sarcina noii dobânditoare.

Părțile contractante declară că au luat cunoștință de dispozițiile legii în vigoare privind evaziunea fiscală și declară că prețul menționat în act este cel real.

Au fost îndeplinite prevederile art. 20 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, așa cum rezultă din adeverința nr. 82 din data de 19.10.2012 emisă de Asociația de Proprietari nr. 665 în mun. Brăila, str. Roșiorilor, nr. 13, jud. Brăila.

Costul energiei electrice furnizate pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract a fost achitat integral de către vânzătoare, conform adeverinței nr. 5903/19.10.2012 emisă de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A. - AFEE Brăila, și chitanței pentru depunere numerar nr. 1210221013400000 din data de 22.10.2012 emisă de BRD-GSG S.A. - Agenția Centru Civic Brăila, care a fost predată cumpărătoarei astăzi, data autentificării prezentului contract.

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, și cunoaștem obligația proprietarei de a pune la dispoziția noii dobânditoare certificatul de performanță energetică a clădirii.

Subsemnata vânzătoare declară că nu am pus la dispoziția cumpărătoarei certificatul de performanță energetică a clădirii.

Subsemnata cumpărătoare consimt să dobândesc apartamentul descris mai sus pe riscul meu (din punct de vedere energetic) asumându-mi orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii.

Eu, vânzătoarea, declară că nu mă aflu în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde bunul imobil.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzători în condițiile Codului fiscal.

Cheltuielile ocazionate pentru întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, cad în sarcina cumpărătoarei.

Eu, ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, solicit în mod expres notarului public să înscrie dreptul meu de proprietate în Cartea Funciară a imobilului.

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat, editat și autentificat la BIROUL NOTARULUI PUBLIC LUANA THEREZA NEGOIȚĂ în patru exemplare din care un exemplar a fost depus la arhiva Notarului Public.

Vânzătoare,
Popa Veronica Everina

Cumpărătoare,
Angheluță Mihaela Gabriela

Angheluță

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
NEGOIȚĂ LUANA THEREZA
Mun. Brăila, Calea Galați, nr. 56,
Bl. 1, sc.2, ap. 23-parter. Jud. Brăila
Operator de date cu caracter personal 1373

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2161
Anul 2012 luna octombrie ziua 22

În fața mea NEGOIȚĂ LUANA THEREZA notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-au prezentat:

POPA VERONICA EVERINA, domiciliată în mun. Galați, str. Regimentul 11 Siret, nr. 29bis, bl. C37, ap. 46, jud. Galați, identificată cu CI seria GL nr. 751374/2011, eliberată de SPCLEP Galați, cu CNP 2800627090088;

ANGHELUȚĂ MIHAELA GABRIELA, domiciliată în mun. Brăila, Calea Călărașilor, nr. 242, bl. A1, sc. 1, et. 10, ap. 42, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 403094/2012, eliberată de SPCLEP Brăila, cu CNP 2851109360029;

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b și art. 66 din Legea nr. 36/1995 republicată în 2011 SE
DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Taxă înscriere în Cartea funciară a imobilului 1800 lei

S-a perceput impozit pt. dna. Popa în valoare de 2400 lei

S-a perceput onorariul de 1570 lei cu TVA 362,5

lei cu chitanța nr. 166817

lei cu chitanța nr. 2801

lei cu chitanța nr. 7122. 10. 2012

RD/CA



11562275

Carte Funciară Nr. 73195-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	15443
Ziua	08
Luna	03
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 37440

Nr. cadastral vechi: 2253-C1-U2

Unitate individuală**Adresa:** Loc. Braila, Str Rosiorilor , Nr. 9, Bl. A37, Sc. 1, Et. p, Ap. 2, Jud. Braila**Părți comune:** nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	73195-C1-U5	-	50			apartament compus din 2 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 2.27 % (8.88 mp) teren in folosinta si cu suprafata utila conf cf hartie de 49.78 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47232 / 23/10/2012		
Act Notarial nr. 2161, din 22/10/2012 emis de NEGOITA LUANA THEREZA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Braila, Str Rosiorilor , Nr. 9, Bl. A37, Sc. 1, Et. p, Ap. 2, Jud. Braila
Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	73195-C1-U5	-	50	-	-	apartament compus din 2 camere si dependinte impreuna cu cota indiviza de 2.27 % (8.88 mp) teren in folosinta si cu suprafata utila conf cf hartie de 49.78 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.101571/08-03-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

09-03-2017

Data eliberării,

/ /

10.03.2017

Asistent Registrator,

MIRELA IALBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ȘTEFANUCĂ STELUȚA
referent

ROMÂNIA
Județul Braila
Primăria Municipiului Braila
Nr. 233 din 04.03.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 233 din 04.03.2015

În scopul: RECOMPARTIMENTARE APARTAMENT, EXTINDERE SI
INCHIDERE BALCON - INTRARE IN LEGALITATE -

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾

ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA

cu domiciliul²⁾/sediul în județul Braila municipiul/orașul/comuna Braila
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
Str. Rosiorilor nr. 9 bl. A37 sc. 1 et. p ap. 2
telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată
nr. 8207 din 24.02.2015 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în
județul Brăila, municipiul Brăila, cod poștal _____ Str. Rosiorilor
nr. 9 bl. A37 sc. 1 et. p ap. 2 sau identificat prin³⁾ _____

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 3900/2/99 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin
Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2/2001,
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) :- apartament
cu Su = 50,00 mp, conform Extras de Carte Funciara pentru informare nr.73195-C1-U5 din 13.02.2015 ;

servituți/ sarcini : - nu este cazul ;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului ;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

destinația actuală : - locuința ;

destinații admise (sau neadmise) : - locuința, instituții publice și servicii de interes general ;

reglementări fiscale specifice : - nu este cazul ;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului- teren și construcții- conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicatorii urbanistici avizati prin PUG (PUZ / PUD) :

- se solicita intrare in legalitate – recompartimentare apartament, extindere si inchidere balcon ;
- lucrarile de recompartimentare constau in desfiintarea unui perete neportant, desfiintarea debaralei, extindere balcon, conform documentatie depuse ;
- balconul propus pentru a intra in legalitate are $Sc = 7,41 \text{ mp}$;
- conform art. 59 din Ordinul nr.839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, autorizația de construire în vederea intrării în legalitate se poate emite numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate rezistență mecanică și stabilitate privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și cerința esențială de calitate- securitatea la incendiu ;
- nu vor fi afectate elementele de rezistenta si nici rețelele comune ale blocului ;
- in conformitate cu prevederile art.48 al.(3) din Ordinul nr.839/2009, avand in vedere caracterul provizoriu, durata de existenta a constructiei este limitata pana la expirarea contractului de inchiriere ;
- in documentatie (memoriu si plan) se va preciza latimea trotuarului de protectie al blocului, vecinii direct afectati si numarul de la apartamente ocupate de acestia ;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate ;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucât:

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE : RECOMPARTIMENTARE APARTAMENT, EXTINDERE
SI INCHIDERE BALCON – CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU -
- INTRARE IN LEGALITATE -

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

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de-desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia mediului-Braila, B-dul Independentei nr. 14 bl. B5, tel. 0239/616899
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza prin grija autoritatii administratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
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 | ☒ gaze naturale |
| ☒ canalizare | ☒ telefonizare |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☒ salubritate |
| ☒ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |
| Alte avize/acorduri: ☐ | |

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):

- acordul Asociației de Proprietari, în acord se va menționa în mod expres dimensiunile balconului ;
- acordul notarial al vecinilor direct afectați ;
- contract de închiriere pentru ocuparea domeniului Municipiului ; - proces verbal de punere în posesie ;
- contract de închiriere cu Asociația de Proprietari pentru terenul aparținând condominiului ;
- proces verbal de contravenție și dovada plății amenzii sau acte din care să reiasă anul construirii ;

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

- referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate „rezistența mecanică și stabilitate” privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate „securitate la incendiu” ;

punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa timbru de arhitectură : 0,05% din valoarea investiției
- taxa pentru autorizația de construire : 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar

Aurel Gabriel Simionescu

Secretar,

Ion Dragan

Arhitect-Şef

Marian ION

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței nr. 203040F din 24.02.2015
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 04.03.2015

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

se prelungește valabilitatea

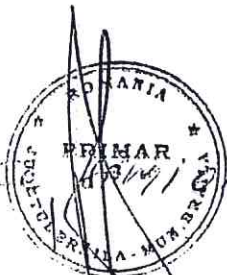
Certificatului de urbanism

NR: 233 din 04.03.2015

de la data de 04.03.2016 până la data de 04.03.2017

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

Primar,



Secretar,

ION DRĂGAN

Arhitect-Şef

MARIAN ION

Data prelungirii valabilității: 04.03.2016

Costul taxa de: 2 lei, conform Chitanței nr. 2007/137 din 03.03.2016
se achită solicitantului la data de 03.03.2016 direct/prin poștă.

Exemplu înmănat: Primăria Municipiului Braila;

Exemplu depuneri: Certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Competența: Primarul Municipiului Braila.

Se pune semnătura, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului urban, precizându-se funcția și titlul profesional.

Asociația de Proprietari nr. 665
Str. ROȘIORI nr. 13
Bloc A33 et. pentap
Nr. 18 din 15-03-2015



ADEVERINȚĂ

Ca urmare a solicitării înregistrată sub nr. 15-03-2015, se adeverește că suntem de
acord ca dl./d-na ANGHEUTA MIHAELA GABRIELA nr. 9, bl. A33
cu domiciliul în Brăila, Str. ROȘIORI
sc. 1, et. P, ap. 2 să construiască și să închidă un balcon având o suprafață de _____ mp cu
dimensiunile 1,75 x 6,75 și să modifice prin reconfigurare apartamentul pe care
îl deține în Brăila, Str. ROȘIORI nr. 9, bl. A33
sc. 1, et. P, ap. 2.

PRESEDINTE
[Signature]



ADMINISTRATOR,
[Signature]

INSTITUTIA ARHITECT SEF

Nr. 333/11 / 04.08.2016

Catre,

DIRECTIA PATRIMONIU

Prin prezenta va inaintam tabelul cu persoanele care solicita inchirierea terenului apartinand domeniului public in vederea eliberarii extrasului de carte funciara pentru terenul apartinand domeniului public.

Nr.crt.	Nume si Prenume	Adresa	Suprafata solicitata
1.	- ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA	Str. Rosiorilor nr.9, bl.A37, sc.1, et,p,ap.2	4 mp

ARHITECT SEF,

ANTON EMIL GHERMAN



SEF SERVICIU

AUTORIZATII LUCRARI DE CONSTRUCTII,
MUNTEANU MIHAELA



Intocmit Ignat Dorina
2 ex.



19.12.2016
act. primit Ex. 10. P.F.

Am primit
04.08.16

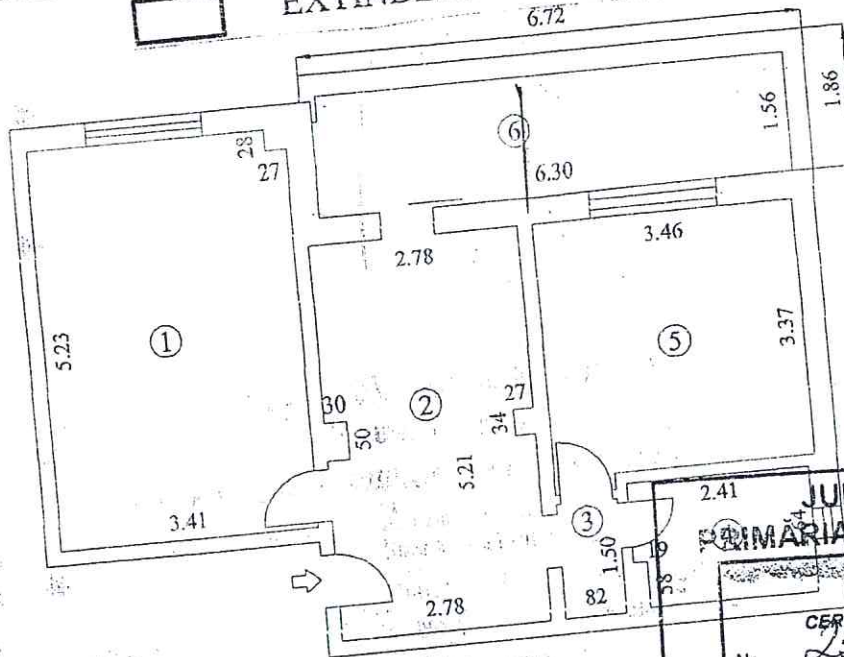

RELEVEU APARTAMENT

Scara 1 : 100

INTOCMIT IN VEDEREA INTRARII IN LEGALITATE

Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului :
2253		Strada Rosiorilor nr. 9
Financiara colectiva nr.	UAT	Bloc A37, Scara 1, Parter, Apartament 2
Individuala (U)	CF individuala	Braila

EXTINDERE BALCON Sc=7.41mp



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 233 din 04.03.2015

ARHITECT SEF

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	17.76
2	Bucatarie + hol	14.24
3	Hol	1.23
4	Baie	3.84
5	Camera	11.84
Suprafata Utila = 48.91 mp		9.80
6	Balcon	Suprafata Totala = 58.71 mp
Suprafata Totala = 58.71 mp		Suprafata Totala = 58.71 mp
Suprafata indvizata teren aferenta apartamentului = 8.88 mp, respectiv 2.27%		

SOCIETATEA COMERCIALA
1
LETCOD
PROIECT SRL
CUI Ro27834849
JCS68/2010

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. GEOSISTOP S.R.L.
Seria RO-B-J Nr.0038
S.C. GEOSISTOP S.R.L.
CLASA III

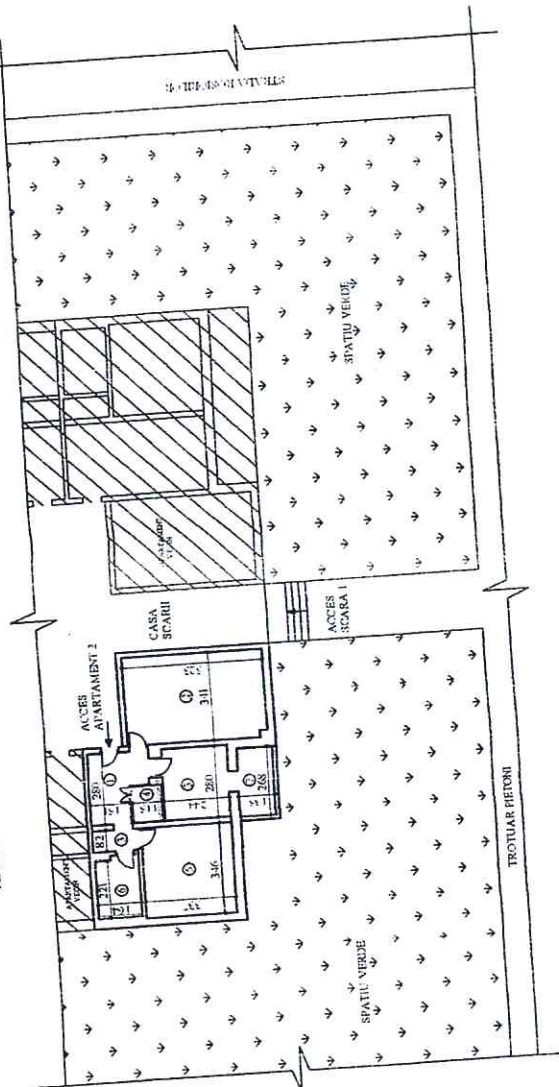
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. GEOSISTOP S.R.L.
Seria RO-B-F Nr.053
ȘIȘU STĂNEL

Receptionat

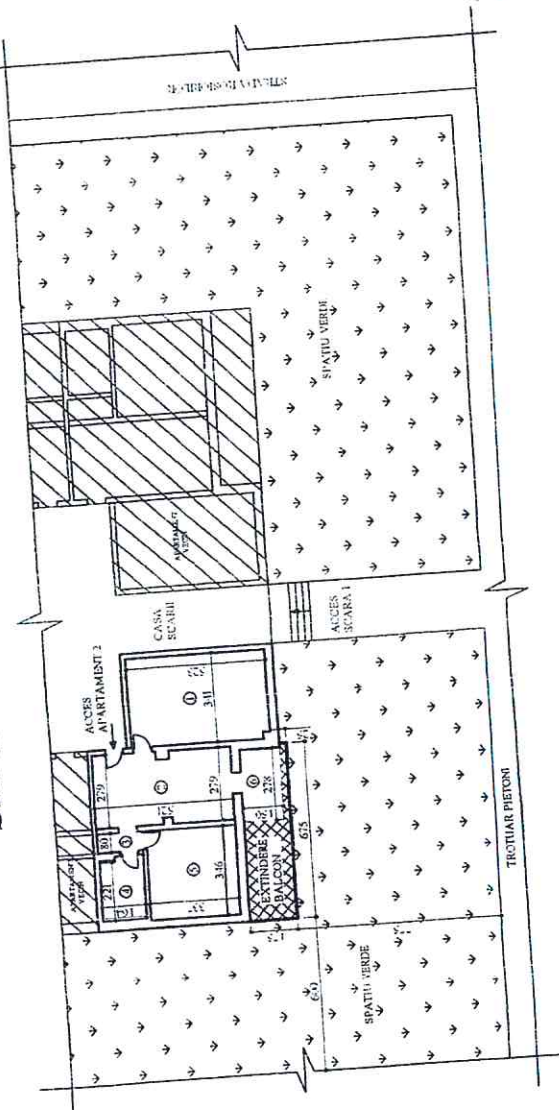
ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
790
Gheorghe
LUCA
Arhitect
cu drept de semnatura

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR DATA	Proiect nr.
VERIFICATOR EXPERT				Beneficiar: ANGHIELUTA MIHAELA GABRIELA	09/02.2015
SC. LETCOD PROIECT SRL				Titlu proiect: MODERNIZARE APARTAMENT SI EXTINDERE BALCON - INTRARE IN LEGALITATE	FAZA DTAC
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1		Plansa nr. A03
SEF PROIECT	ARH. LUCA GHE.				
PROIECTAT	ING. RADU COSTEL				
DESENAT	ING. STIRCU E.			Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE - CADASTRU	

SITUATIE PROIECTATA INITIAL



SITUATIE EXISTENTA



PLAN DE SITUATIE Sc.1/200

OBIECTIV: MODERNIZARE APARTAMENT, EXTINDERE SI INCHIDERE BALCON - INTRARE IN LEGALITATE

BENEFICIAR: ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA

AMPLASAMENT: MUN. BRAILA, STR. ROSIORILOR, NR.09, BL. A37, SC. 1, PARTER, AP. 2, JUD. BRAILA

PROPRIETAR: ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA

JUDETUL BRAILA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 833 din 09.02.2015

ARHITECT SEF

EXTINDERE BALCON Sc=7.41mp

DESFIINTARE PERETI INTERIORI

SITUATIE EXISTENTA

SITUATIE PROIECTATA INITIAL

- HOL. Su=6.74mp
- CAMARA DE ZI Su=18.15mp
- BUCATARIE Su=7.11mp
- CAMARA Su=1.68mp
- DORMITOR Su=12.01mp
- BAIE Su=4.09mp
- BALCON Su=3.62mp

- CAMARA. Su=17.76mp
- BUCATARIE + HOL Su=14.24mp
- HOL. Su=1.23mp
- BAIE Su=3.84mp
- DORMITOR Su=11.84mp
- BALCON Su=9.80mp



VERIFICATOR VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPERAT/EXPERTIZA NR.DATA	Proiect nr. 09/02.2015
SC.LETCOD PROIECT SRL				Beneficiar: ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA	FAZA DTAC
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1/200	Titlu proiect: MODERNIZARE APARTAMENT, EXTINDERE SI INCHIDERE BALCON - INTRARE IN LEGALITATE	Planşa nr. A04
SEF PROIECT	ARH. LUCIA GHE	DATA			
PROIECTAT	ARH. LUCIA GHE				
DESENAT	ING. STRUCU E.				



10004130704

Carte Funciară Nr. 89835 Comuna/Oraș/Municipiu: Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	14248
Ziua	03
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Braila, Str Rosiorilor , Nr. 9, Bl. A37, Sc. 1, Et. p, Ap. 2, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89835	4	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67073 / 19/10/2016		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CONSILIUL LOCAL BRAILA și inventarul bunurilor care aparțin domeniului public; Act Administrativ nr. 33381, din 10/08/2016 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA , CIF:4205670, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

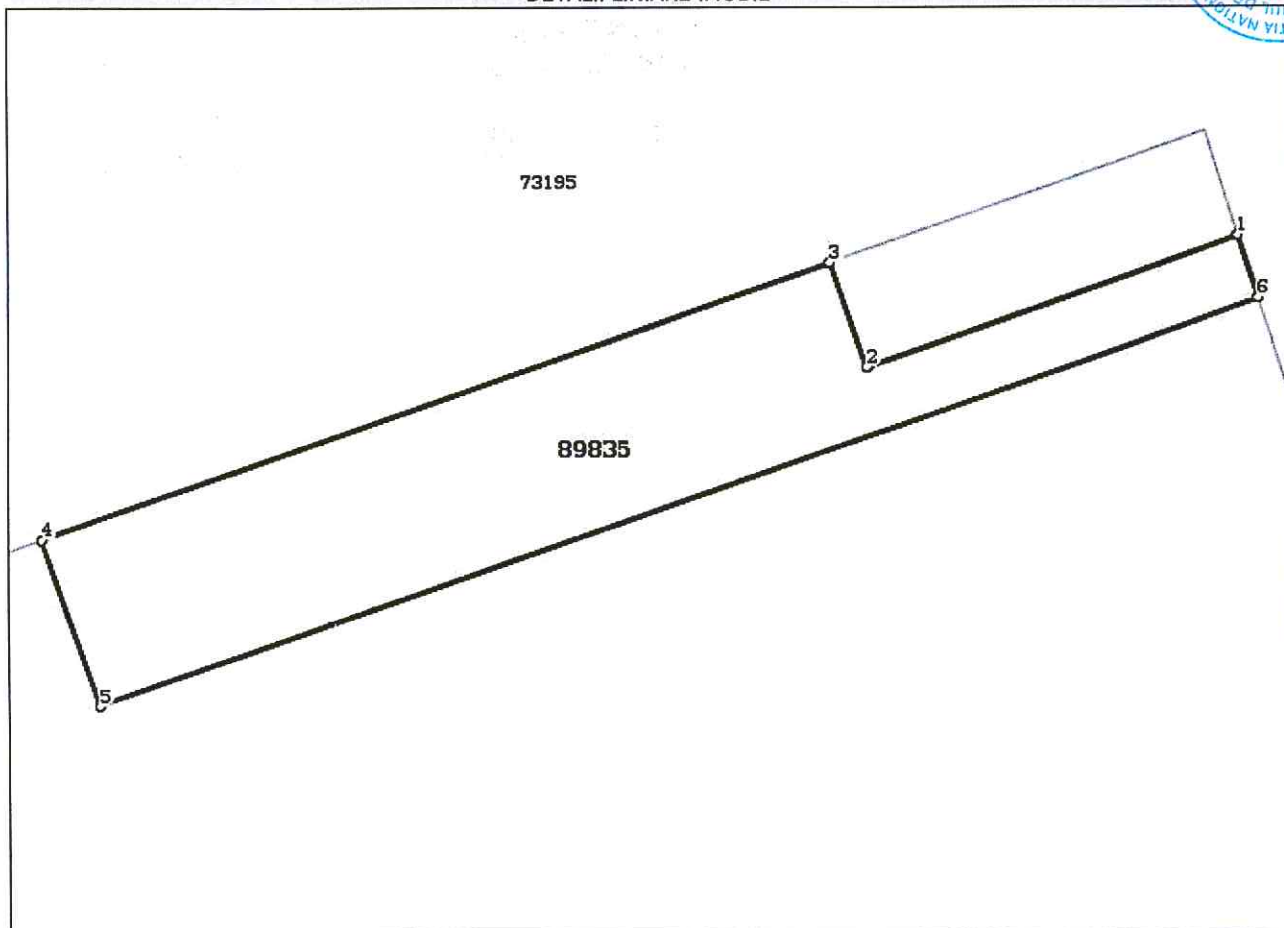
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89835	4	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	PE TEREN ESTE EDIFICAT BALCONUL APARTAMENTULUI 2 DIN BL. A37.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.788
2	3	0.5
3	4	3.79
4	5	0.8
5	6	5.569
6	1	0.3

** 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 20 RON, -Chitanța internă nr.101292/03-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

07-03-2017

Data eliberării,

__/__/__

07.03.2017

Asistent Registrator,
BOGDAN NOROCEL CASARU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)



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

Dosarul nr. 47232/23-10-2012

INCHEIERE Nr. 47232

REGISTRATOR Costin Livia

ASISTENT REGISTRATOR Turiac Petruta

Asupra cererii introduse de NP NEGOITA LUANA THEREZA privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. 2161/22-10-2012 emis de NEGOITA LUANA THEREZA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 180 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanța nr. BR164817/22-10-2012 in suma de 180 RON;
pentru serviciul cu codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 2253-C1-U2, inscris in cartea funciara 73195-C1-U5 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 37440) UAT Braila avand proprietarii: Popa Veronica Everina in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Conventie in cota de 1/1 de sub B.1 asupra A1 in favoarea : **ANGHELUTA MIHAELA GABRIELA**, sub B.2 din cartea funciara 73195-C1-U5 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 37440) UAT Braila;

Prezenta se va comunica partilor:

BNP Negoita Luana Thereza.

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

Data soluționării,
Solutionata

la data de:

31-10-2012

Data eliberării,

01.11.2012

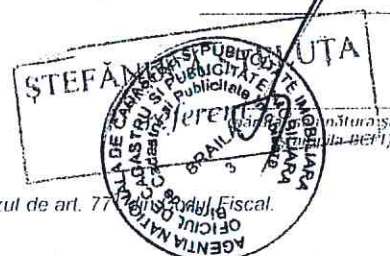
Registrator,
Costin Livia

(semnătura)

Asistent-registrator,
Turiac Petruta

(semnătura)

Referent,



* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1: 2000

Județul Brăila

Teritoriul administrativ: Municipiul Brăila

Cod SIRUTA: 42682

Adresa: Ans. Dorobanților, str. Roșiorilor nr.9

Bloc A37, sc.1, parter, ap.2

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
BRĂILA
Ing. GEANGHEA FĂNICĂ
CONSULIER

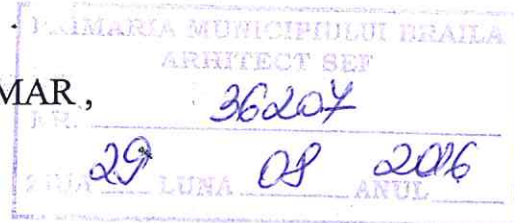


Data,
22.04.2007

Exscutant,
ing. Ritzi Mircea-Petru



As. N. E. V. A. R. 29.08.2016
DOMNUL PRIMAR,



Subsemnatul OCNĂRUSI VASILE, reprezentant al _____,

_____ cu sediu în Brăila, str. POȘTILOR, nr. 3,
bl. A62, sc. 1, et. 2, ap. 11, vă rog să binevoiți a-mi aproba închirierea
suprafeței de teren de 10 mp, pentru construire balcon/windfang cu alee acces, pentru
apartamentul/spațiul situat în Brăila, str. ȘCOLILOR, nr. 40,
bl. 15, sc. 1, et. -, ap. 3.

Precizez că spațiul va avea destinația de BIROU.

Anexez următoarele acte:

- Certificat de urbanism și planse anexe (2 exemplare);
- Dovada deținerii în proprietate a spațiului;
- Acordul Asociației de proprietari și al locatarilor direct afectați, privind amenajările solicitate și destinația spațiului;
- Raport de evaluare întocmit de un expert A.N.E.V.A.R.;
- Documentație cadastrală (2 exemplare), cuprinzând:
 - memoriu pentru atestarea bunurilor imobile;
 - plan de încadrare în zonă
 - plan de situație;
 - plan de amplasament și delimitare a imobilului cu suprafața solicitată spre închiriere;
 - calculul suprafețelor.
- Documentația cadastrală și extras de carte funciara actualizat la zi (pentru apartament);
- Certificat fiscal emis de către D.F.P.L. Braila și A.N.A.F. din care să rezulte că solicitantul nu are nici un fel de datorii față de bugetul local /sau bugetul de stat (dacă e cazul)
- acte de identitate valabile (act constitutiv și certificat constatator O.R.C.)
- declarație pe proprie răspundere că nu sunt în procedura de faliment sau un document doveditor în acest sens

Data 29.08.2016

0705/148555 *bidie de documentatie*
pentru completare

24.11.2016

Semnatura,

29.08.2016

Domnului Primar al Municipiului Brăila

5505/30.08.2016



Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatare Persoane Fizice

Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piata Traian Nr.14 Tel: 0239 627501

Nr. 2710c data 0603 2017

**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 OCHIROSI VASILE SI CALIOPI nr.2710C / 03-03-2017 cu domiciliul in STR ROSIORI nr.3 bl.A43 sc.1 et.2 ap.11 legitimata prin BI/CI/CIP/Pasaport, nr., cu CNP 2530510090093 avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar/executor/mostenitor, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1044004 se atesta urmatoarele:
OCHIROSI VASILE SI CALIOPI domiciliul Judetul BRAILA Localitatea BRAILA STR ROSIORI nr.3 bl.A43 sc.1 et.2 ap.11, cnp 2530510090093 figureaza in evidenta noastra fiscala cu urmatoarele bunuri impozabile: Cladire/constructie Valoare impunere: 178651. Supr.utila: 53.17 mp An constructie: 2011 Natura peretilor: Beton armat Localizare: sed soc SC Edrachi -pct lucru la sed soc-fara ded. de chelt. Adresa:STR SCOLILOR nr.40 bl.B ap.3
Teren folosinta : Teren cu constructii Supr.folosinta: 13.42 mp Supr.construita: 13.42 mp Impozit: 0.9908 lei/mp Tip proprietate: De stat/folosinta Adresa:STR SCOLILOR nr.40 bl.B ap.3

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

Nr. Crt.	Codul Venitului	Denumirea creantei	CURRENT	RAMASITA	MAJORARI	TOTAL
1	39	Impozit Teren PF	0.00	0.00	0.00	0.00
2	40	Impozit Cladiri PF	0.00	0.00	0.00	0.00
3	43	Impozit Mijloace Transport PF	0.00	0.00	0.00	0.00
4	99	Taxa Salubritate PF	0.00	0.00	0.00	0.00
5	390	Taxa pe teren in folosinta	13.00	0.00	0.00	13.00
			13.00	0.00	0.00	13.00

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: in vederea PRIMARIE .

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

NOTA:

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/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 antet si va purta semnaturile 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



Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatare Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piața Traian Nr.14 Tel: 0239 627501

Nr. 2710c data 0603 2017

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

SEF SERVICIU

Ionut-Razvan Bardas

Intocmit azi data 03-03-2017

Diaconu Maria



NOTA:

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/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 antet si va purta semnaturile 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

Arhitect
24.02.2017

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA		
ARHITECT SEF		
NR.	7342	
ZIUA	LUNA	ANUL
24	02	2017

Domnule Primar,

Subsemnatul Ochiros Vasile, domiciliat în
Braila, Str. Rogarilor nr. 3, Bl. 143, Sc. 1, Ap. 11, va rog
Să-mi acceptați încheierea nr. 3082/20-01-2017 de la
Oficiul de Costuri necesar pentru a încheia Contractul
de închiriere a terenurilor publice.

Gata :

24.02.2017



Arhitect
24.02.2017

937/27022017



100045093934

Incheiere Nr. 3082 / 20-01-2017

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

Dosarul nr. 3082 / 20-01-2017

INCHEIERE Nr. 3082**Registrator:** DANIELA CATALINA LEITOIU**Asistent:** MIRELA JALBA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA domiciliat in Loc. Braila, Pta Independentei, Nr. 1, Jud. Braila privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.325/30-09-2011 emis de Consiliul Local Municipal Braila, reactualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al Mun Braila;

-Act Administrativ nr.54167/28-12-2016 emis de Primaria Mun 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 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 90222

- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 90222 UAT Braila;

Prezenta se va comunica părților:

Jianu Nicolae

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,

16-02-2017

Registrator,

DANIELA CATALINA LEITOIU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

MIRELA JALBA

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



10005311046

Carte Funciară Nr. 90222 Comuna/Oraș/Municipiu: Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	3082
Ziua	20
Luna	01
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Braila, Str Scolilor, Nr. 40, Bl. B, Et. parter, Ap. aferent ap. 3, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90222	10	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3082 / 20/01/2017		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de Consiliul Local Municipal Braila, reactualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al Mun Braila; Act Administrativ nr. 54167, din 28/12/2016 emis de Primaria Mun Braila;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA , CIF:4205670, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

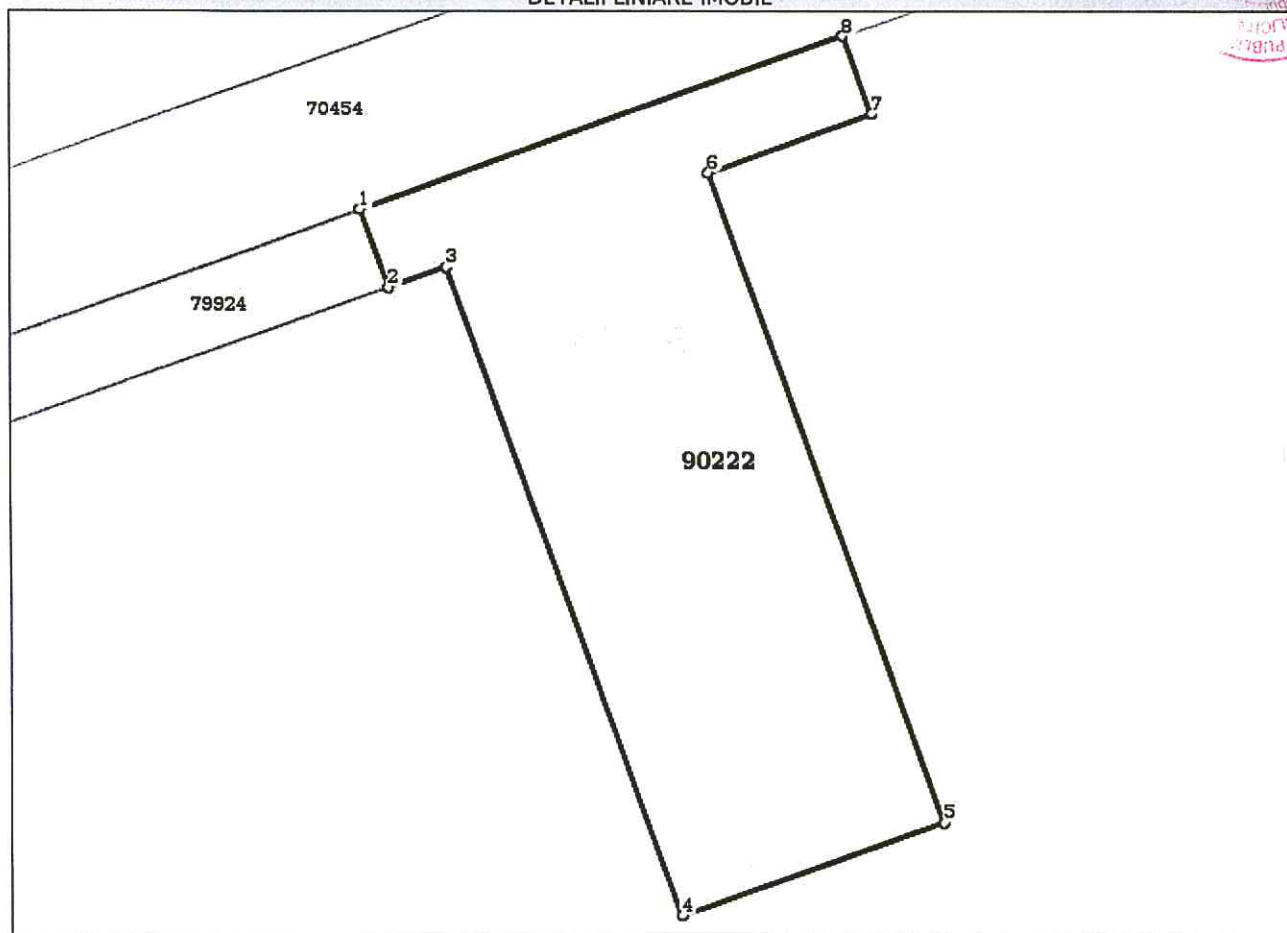
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90222	10	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	10	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.537
2	3	0.398
3	4	4.447
4	5	1.8
5	6	4.45
6	7	1.114
7	8	0.539

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
8	1	3.305

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
16-02-2017

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MIRELA JALBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



CONTRACT DE VÂNZARE



Între subsemnații:

1. STÂNCULEANU SIMONA-IOANA, (actualmente Lungu Simona-Ioana) cu domiciliul declarat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, ap. 3, CNP 2780714090116, căsătorită cu Lungu Laurențiu, CNP 1760531090076, în regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de vânzătoare și

2. OCHIROȘI VASILE, CNP 1491119090028 și OCHIROȘI CALIOPI, CNP 2530510090093, ambii cu domiciliul în mun. Brăila, str. Roșiorilor nr. 3, bl. A43, sc. 1, et. 2, ap. 11, soți - regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de cumpărători,

a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnata, STÂNCULEANU SIMONA-IOANA, vând soților OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, apartamentul nr. 3, proprietatea mea, situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, identificat cadastral sub nr. 70454-C1-U5, transmitându-le totodată și dreptul de coproprietate forțată asupra părților din bloc destinate folosinței în comun, precum și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 13,42 mp., respectiv cota indiviză de 1,56 % din terenul pe care este construit blocul, conf. disp. art. 646, 648 și următoarele din Codul civil.

Apartamentul este compus din 2 (două) camere și dependințe, având o suprafață utilă de 48 mp. și este înscris în Cartea Funciară nr. 70454-C1-U5 a loc. Brăila.

Apartamentul a fost dobândit prin moștenire, de la defuncții Stănculeanu Gabriel și Stănculeanu Maria-Venera, conform certificatului de moștenitor nr. 1744/1995, eliberat în dosarele succesorale nr. 2020+2088/1995 de fostul Notariat de Stat Brăila, având încheierea de rectificare nr. 964/2004 de B.N.P. Asociați Viorel-Vivian Chiscanu și Aurel Luțea din mun. Brăila.

Prețul negociat de noi, părțile contractante, este de 25.000 (douăzeci și cinci de mii) EUR și fost plătit integral, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului înscris, fapt pe care vânzătoarea îl recunoaște prin însăși semnarea actului.

Eu, vânzătoarea, declar că am cunoștință de disp. art. 1672 din Codul civil referitoare la obligațiile de transmitere a proprietății, de predare a bunului și de răspundere contra evicțiunii și viciilor.

Transmisiunea proprietății, cu toate atributele sale și predarea apartamentului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătoarei, se face astăzi, data autentificării contractului.

Subsemnata, STÂNCULEANU SIMONA-IOANA, declar, pe propria răspundere, că apartamentul sus-menționat se vinde liber de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor

persoane și nu este în litigiu, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 30295 din data de 17.07.2012, eliberat de O.C.P.I. Brăila - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Brăila, înțelegând să garantez pe cumpărători împotriva evicțiunii și viciilor în conformitate cu disp. art. 1695, art. 1706 și art. 1707 Cod civil.

A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află apartamentul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente pe care eu, vânzătoarea, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Apartamentul are taxele și impozitele către stat plătite, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 11646C din data de 19.07.2012 eliberat de Direcția Finanțelor Publice Locale Brăila.

Au fost îndeplinite prevederile art. 20 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, așa cum rezultă din Adeverința nr. 280/2012, emisă de Asociația de Proprietari a blocului nr. C.1 din mun. Brăila, Bd. Independenței nr. 57.

Costul energiei electrice furnizate pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către vânzătorii, conform chitanței emisă de SC Electrica Furnizare S.A. din mun. Brăila, predată cumpărătoarei.

Noi, părțile, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

Noi, OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, consimțim să dobândim apartamentul sus-menționat asumându-ne orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în certificatul de performanță energetică al clădirii pe care vânzătoarea nu ni l-a pus la dispoziție.

Subsemnații, OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, cumpărăm de la STÂNCULEANU SIMONA-IOANA apartamentul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cunoscând faptul că bunului dobândit îi vor fi aplicabile disp. art. 339 și urm. din Codul civil, referitoare la regimul matrimonial al comunității legale.

Noi, OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, declarăm, pe proprie răspundere, sub incidența disp. art. 292 din Codul penal, că nu am adus modificări regimului nostru matrimonial, după intrarea în vigoare a noului Cod civil.

Noi, părțile, declarăm că am citit personal întregul conținut al actului și confirmăm faptul că acesta corespunde întru totul voinței noastre. Totodată, declarăm că notarul ne-a adus la cunoștință efectele juridice ale nedeclarării prețului real în act, prevăzute de disp. art. 1660 și art. 1665 din Codul civil și de Legea nr. 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale și ulterior am consimțit la semnarea acestuia.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzătoare în condițiile Codului fiscal.

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL
SOCIETATEA CIVILĂ
"POPA & ASOCIAȚII"

Sediul: mun. Brăila, str. Școlilor nr. 37, bl. C, parter

Tel: 0239 619 979; 0239 623 180

Fax: 0339 815 963

e-mail: dorina.popa@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal 1281

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1306

Anul 2012 luna iulie ziua 24

În fața mea, ANDRA-ASTRID POPA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. STÂNCULEANU SIMONA-IOANA, în nume propriu, identificată prin pașaport nr. 13372912/2009/autoritățile israeliene, cu domiciliul declarat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, ap. 3, în calitate de vânzătoare și

2. OCHIROȘI VASILE, în nume propriu, identificat prin carte de identitate seria XR nr. 139260/2003/Politia Brăila și soția OCHIROȘI CALIOPI, în nume propriu, identificată prin carte de identitate seria XR nr. 253143/2007/SPCLEP Brăila, ambii cu domiciliul în mun. Brăila, str. Roșiorilor nr. 3, bl. A43, sc. 1, et. 2, ap. 11, în calitate de cumpărători,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale actului;

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput impozit, conform disp. art. 77 alin. 1 din Codul fiscal, în sumă de 2300 lei, cu bonul nr. 12

S-a taxat cu 173 lei, cu chitanța nr. 159358 /2011, reprezentând taxa de publicitate imobiliară.

S-a perceput onorariul de 1850 lei, inclusiv T.V.A., cu bonul nr. 13

NOTAR PUBLIC,
ANDRA-ASTRID POPA





Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina cărora se află și cheltuielile de intabulare.

Eu, vânzătoarea, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în Cartea funciară a apartamentului care formează obiectul prezentului contract.

Mandatăm notarul public să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară în termenul prevăzut de lege.

Tehnoredactat la sediul BIROULUI NOTARIAL SOCIETATEA CIVILĂ "POPA & ASOCIAȚII" din mun. Brăila, în cinci exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, trei exemplare s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE,

CUMPĂRĂTORI,

Urmează încheierea de autentificare



deputat cu
adresa 51127/2016



TRANZACȚIE

Între:

1. STÂNCULEANU SIMONA-IOANA, (actualmente Lungu Simona-Ioana), CNP 2780714090116, cu domiciliul declarat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, ap. 3, în calitate de fostă proprietară a apartamentului nr. 3 situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, parter;

2. ENACHE G. SILVIA ELENA ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, cu sediul profesional în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, ap. 3, F09/585/2010, CUI 27034005, prin mandatar ENACHE DRAGOȘ, CNP 1820323090021, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Hipodrom nr. 11, bl. C8, sc. 2, et. 4, ap. 30, conform procurii speciale aut. sub nr. 9054/2010 de B.N. S.C. „Varga & Asociații” din mun. Brăila, în calitate de titulară a /autorizației de construire nr. 57/31.01.2011, eliberată de Primăria mun. Brăila și

3. OCHIROȘI VASILE, CNP 1491119090028 și OCHIROȘI CALIOPI, CNP 2530510090093, ambii cu domiciliul în mun. Brăila, str. Roșiorilor nr. 3, bl. A43, sc. 1, et. 2, ap. 11, soți - regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de proprietari ai apartamentului nr. 3 situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, parter,

se încheie prezenta tranzacție prin care noi, părțile, am convenit următoarele:

Extinderea executată în baza autorizației de construire nr. 57/31.01.2011 la apartamentul nr. 3 situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, constând în windfang, trepte, podest, rampă și alee acces, în scopul schimbării destinației apartamentului din locuință în birou organizare activitate festivă, este proprietatea actualilor dobânditori ai apartamentului, soții OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI, în baza contractului de vânzare aut. sub nr. 1306/2012 de B.N. S.C. „Popa & Asociații” din mun. Brăila, întrucât în prețul vânzării apartamentului au fost incluse și costurile acestuia.

Noi, STÂNCULEANU SIMONA-IOANA și ENACHE DRAGOȘ, în numele și pentru ENACHE G. SILVIA ELENA ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, declarăm că nu mai avem niciun fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la extinderea executată în baza autorizației de construire nr. 57/31.01.2011, eliberată de Primăria mun. Brăila.

Noi, părțile, declarăm că am încheiat prezenta tranzacție în scopul intabulării dreptului de proprietate asupra acestei extinderi în Cartea Funciară nr. 70454-C1-U5 a loc. Brăila pe numele actualilor proprietari, OCHIROȘI VASILE și OCHIROȘI CALIOPI.

Evaluăm această extindere la suma de 10.000 (zece mii) lei.

Prin prezenta tranzacție înțelegem să prevenim orice fel de litigiu privind dreptul de proprietate asupra lucrărilor executate în baza autorizației de construire nr. 57/31.01.2011.

Mandatăm notarul public să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară în termenul prevăzut de lege.

Tehnoredactat la sediul BIROULUI NOTARIAL SOCIETATEA CIVILĂ "POPA & ASOCIAȚII" din mun. Brăila, în cinci exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, trei exemplare s-au eliberat părților.

SEMNĂTURI,

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL
SOCIETATEA CIVILĂ
"POPA & ASOCIAȚII"

Sediul: mun. Brăila, str. Școlilor nr. 37, bl. C, parter

Tel: 0239 619 979; 0239 623 180

Fax: 0339 815 963

E-mail: dorina.popa@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal 1281

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.

Anul 2012 luna iulie ziua 24

131

În fața mea, ANDRA-ASTRID POPA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. STÂNCULEANU SIMONA-IOANA, în nume propriu, identificată prin pașaport nr. 13372912/2009/autoritățile israeliene, cu domiciliul declarat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, ap. 3;

2. ENACHE DRAGOȘ, identificat prin carte de identitate seria XR nr. 379626/2011/SPCLEP Brăila, cu domiciliul în mun. Brăila. Str. Hipodrom nr. 11, bl. C8, sc. 2, et. 4, ap. 30, în calitate de mandatar al ÎNTREPRINDERII INDIVIDUALE ENACHE G. SILVIA ELENA, cu sediul profesional în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, ap. 3, conform procurii speciale aut. sub nr. 9054/2010 de B.N. S.C. „Varga & Asociații” din mun. Brăila și

3. OCHIROȘI VASILE, în nume propriu, identificat prin carte de identitate seria XR nr. 139260/2003/Politiia Brăila și soția OCHIROȘI CALIOPI, în nume propriu, identificată prin carte de identitate seria XR nr. 253143/2007/SPCLEP Brăila, ambii cu domiciliul în mun. Brăila, str. Roșiorilor nr. 3, bl. A43, sc. 1, et. 2, ap. 11,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale actului;

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput impozit, conform disp. art. 77 alin. 1 din Codul fiscal, în sumă de 300 lei, cu bonul nr. 15

S-a taxat cu 60 lei, cu chitanța nr. 159359/2012, reprezentând taxa de publicitate imobiliară.

S-a perceput onorariul de 550 lei, inclusiv T.V.A., cu bonul nr. 15

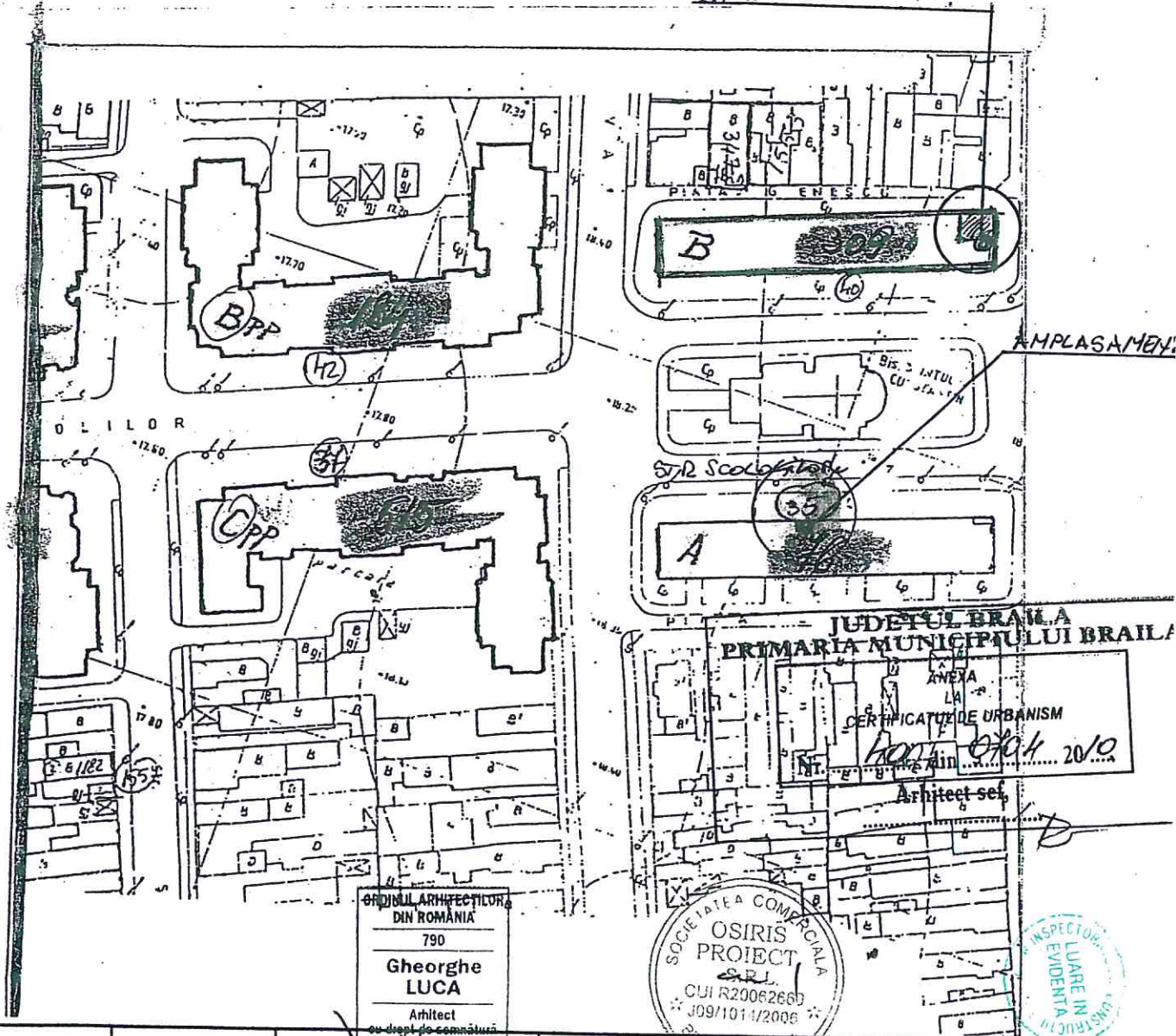
Red. A.G.N.

ROMÂNIA
NOTAR PUBLIC,
ANDRA-ASTRID POPA
BRĂILA

JUDETUL BRAILA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa autorizatie de constructie
 desfiintare
 din 20
 ARHITECT SEE

Nr. cadastral

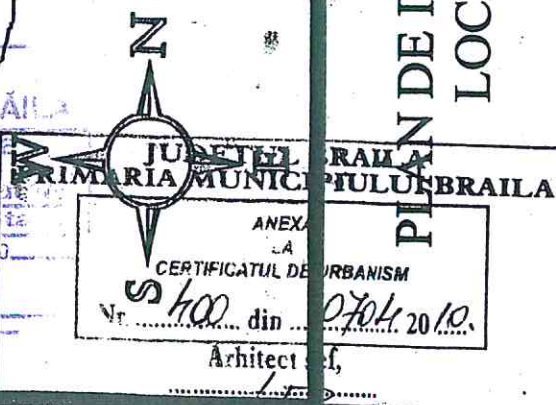
AMPLIFICATION



		ou drept de semnătură			
VERIFICATOR					
VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
S.C. OSIRIS PROIECT S.R.L. J 09/1014 06				Beneficiar: I.I. ENACHE SILVIA ELENA	Proiect nr. 16 04.10
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1	Titlu proiect: CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON. SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN BIROU ORGANIZARE DE ACTIVITATI FESTIVE	FAZA DTAC
SEF PROIECT	ARH. LUCA GHE				
PROIECTAT	SING. RADU C.				
DESENAT	DOBRE I.		DATA	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. A02

[illegible]

PLAN DE INCADRARE
LOCALITATE



ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA

PRIMAR
Nr..36207...din 30.09.2016

Catre,

OCHIROSI VASILE

Str.Scolilor, nr.40, bl.B, sc.1, et.p,ap.3 - Braila

Ca urmare a cererii dumneavoastra inregistrata la Primaria Mun.Braila cu nr.36207/2016 prin care solicitati inchirierea unei suprafete de 8 mp la adresa mai sus mentionata – va aducem la cunostinta ca in urma verificarii documentatiei depuse s-au constatat urmatoarele :

- trebuie sa faceti dovada detinerii constructiei pentru care solicitati inchirierea terenului ;
- este o neconcordanta referitor la suprafata de teren solicitata pentru inchiriere (in cerere sunt 8 m, in cadastru sunt 10 m, in ANEVAR sunt 8 mp) ;

Va putem solutiona cererea numai dupa completarea documentatiei conform observatiilor de mai sus. Pentru relatii suplimentare va invitam la ghiseele 8,9 – Primaria Braila.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR,

ION DRAGAN



ARHITECT SEF,

MARIAN ION



SEF SERVICIU
AUTORIZATII LUCRARI DE CONSTRUCTII,

MUNTEANU MIHAELA



Intocmit Ignat Dorina

2ex.



AB/NEF
24/11/2016

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA		
ARHITECT SEP		
NR.	511/27	
ZIUA	24	LUNA 11 ANUL 2016

Domnule Primar,

Subsemnatul Ochirosi Vasile, domiciliat în Braile,
Strada Rosinilor nr. 3, BL. 43, SC. 1, AP. 11, conform
a Solicitan nr. 36201 / 30.05.2016, dorește să depună
actele necesare cele:

- autorizație de construire nr. 57/31.01.2011
- proiect nr. 1311/24.07.2012.

Data: 24.11.2016

Semnatura:



Scrie Ionescu D

data 25.11.2016

7534/25.11.16

Catre,

OCHIROSI VASILE

Str.Scolilor, nr.40, bl.B, sc.1, et.p,ap.3 - Braila

Ca urmare a cererii dumneavoastra inregistrata la Primaria Mun.Braila cu nr.36207/2016 prin care solicitati inchirierea unei suprafete de 8 mp la adresa mai sus mentionata – va aducem la cunostinta ca in urma verificarii documentatiei depuse s-au constatat urmatoarele :

- trebuie sa faceti dovada detinerii constructiei pentru care solicitati inchirierea terenului ;
- este o neconcordanta referitor la suprafata de teren solicitata pentru inchiriere (in cerere sunt 8 m, in cadastru sunt 10 m, in ANEVAR sunt 8 mp) ;

Va putem solutiona cererea numai dupa completarea documentatiei conform observatiilor de mai sus. Pentru relatii suplimentare va invitam la ghiseele 8,9 – Primaria Braila.

PRIMAR,

VIORELA MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR,

ION DRAGAN

ARHITECT SEF,

MARIAN ION

SEF SERVICIU
AUTORIZATII LUCRARI DE CONSTRUCTII,
MUNTEANU MIHAELA

INSTITUTIA ARHITECT SEF
Nr. 54167 / 20.12.2016

Catre,

DIRECTIA PATRIMONIU

Prin prezenta va inaintam tabelul cu persoanele care solicita inchirierea terenului apartinand domeniului public in vederea eliberarii extrasului de carte funciara pentru terenul apartinand domeniului public.

Nr.crt.	Nume si Prenume	Adresa	Suprafata solicitata
1.	OCHIROSI VASILE	Scolilor, nr.40, bl.B, sc.1, parter, ap.3	10 mp

ARHITECT SEF,
MARIAN ION

SEF SERVICIU
AUTORIZATII LUCRARI DE CONSTRUCTII,
MUNTEANU MIHAELA

Intocmit Ignat Dorina
2 ex.

Trimitere la PATRIMONIU
14.12.2016
adresa C.F. de proprietate
27.02.2017



CADASTRU, MĂSURĂTORI TERESTRE, GIS

☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro

RO14RNCB0049017163240001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea lucrării: "Documentatie tehnica pentru autorizatia de construire "

2. Beneficiar: SC Eltini Construct SRL

3. Executant: S.C. Infotop S.R.L. Braila

4. Obiectul lucrării: Documentatie tehnica pentru autorizatia de construire "

5. Amplasamentul lucrării: Jud. Braila, UAT Chiscani, sat Varsatura, soseaua de Centura, nr. 1D
Suprafata imobil = 3428mp.

6. Scopul lucrării: Obținerea avizului din partea OCPI Braila pentru planul topografic.

7. Operațiuni topo-cadastrale:

Am determinat două puncte noi, în dreptul imobilului, pe zona centrala a străzii si in curtea imobilului. Am ridicat detaliile de interes la imobilul în cauză și la cele învecinate.

Metode utilizate:

- pentru rețeaua de sprijin si ridicari: GPS; pentru ridicarea detaliilor: GPS

Aparatura utilizată: GPS Leica System GNSS 1200

8. Conținutul lucrării:

Lucrarea a fost redactată în format electronic și pe hârtie în trei exemplare.

Conținutul lucrării:

Coperta

Memoriu tehnic;

Plan topografic;

Plan de incadrare in zona;

Intreaga documentatie a fost redactata pe hartie in 3 exemplare si pe suport magnetic.

Data: august 2016



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

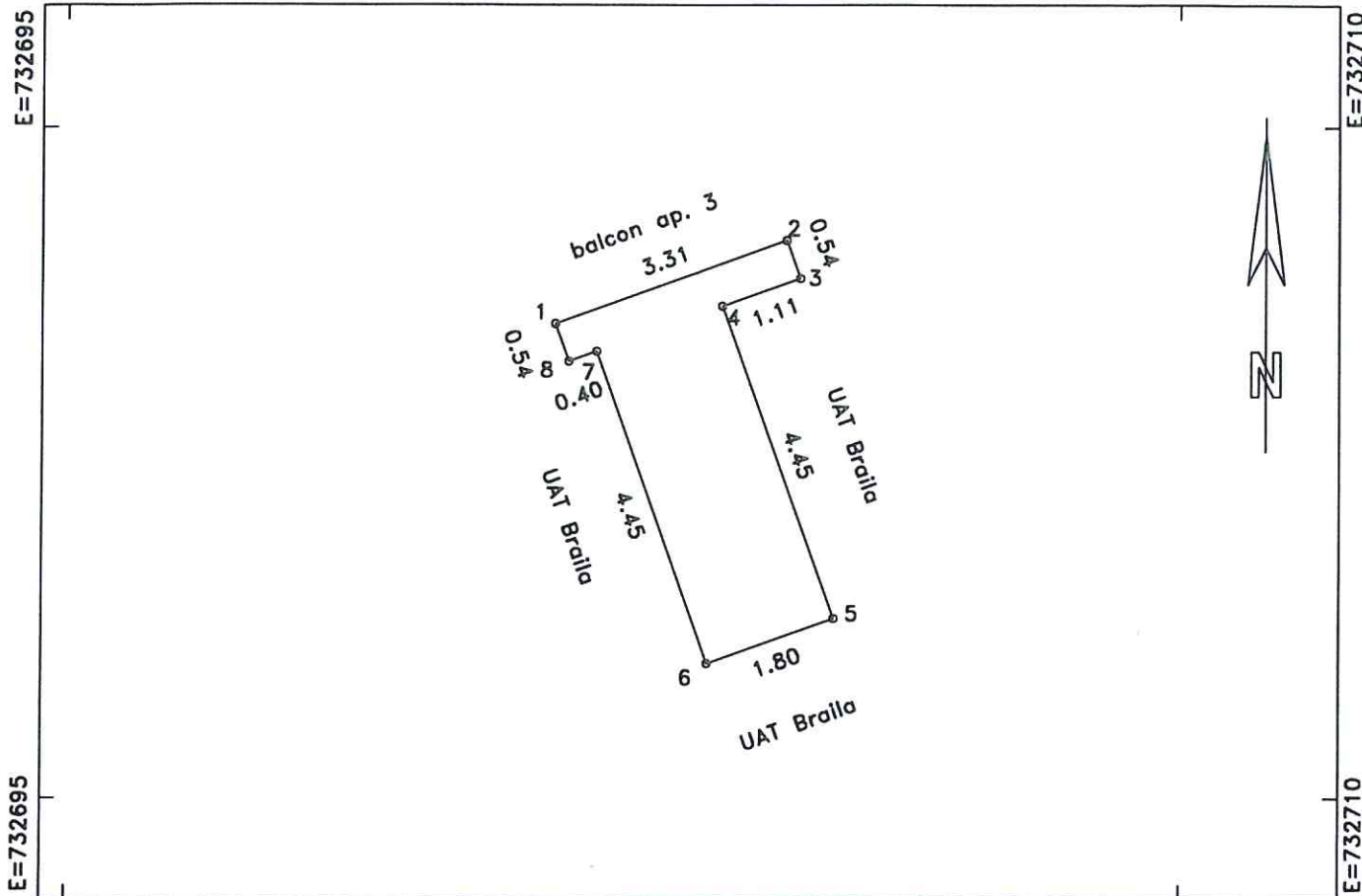
Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	10	Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, aferent ap. 3

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

N=422940

N=422940



N=422925

N=422925

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	10	
TOTAL		10	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=10mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

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

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data:25/08/2016

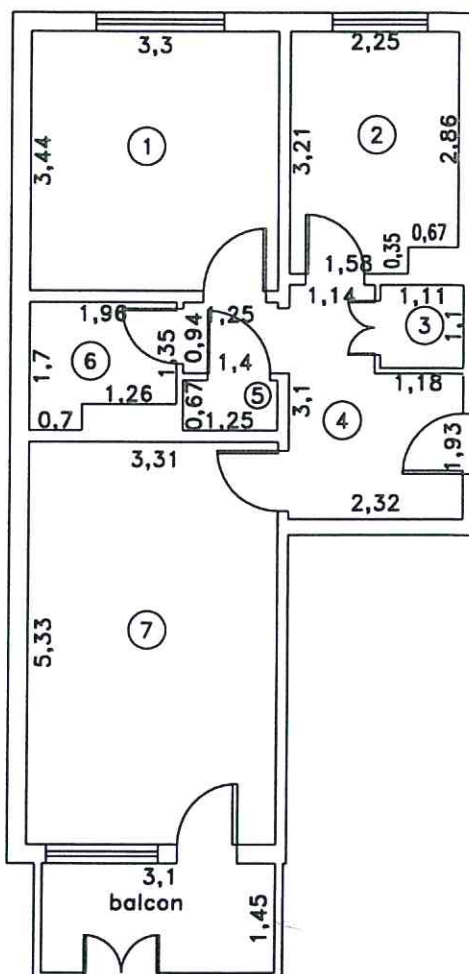
Data:

Stampila BCPI

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
309	919	Mun. Braila, strada Scollilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, ap. 3

Cartea Funciara colectiva nr.	70454	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	dormitor	11.35
2	bucatarie	6.99
3	debara	1.22
4	hol	7.12
5	debara	0.83
6	baie	2.89
7	birou	17.65
	Suprafata utila:	48.05
6	Balcon	4.50
	Suprafata totala:	52.55

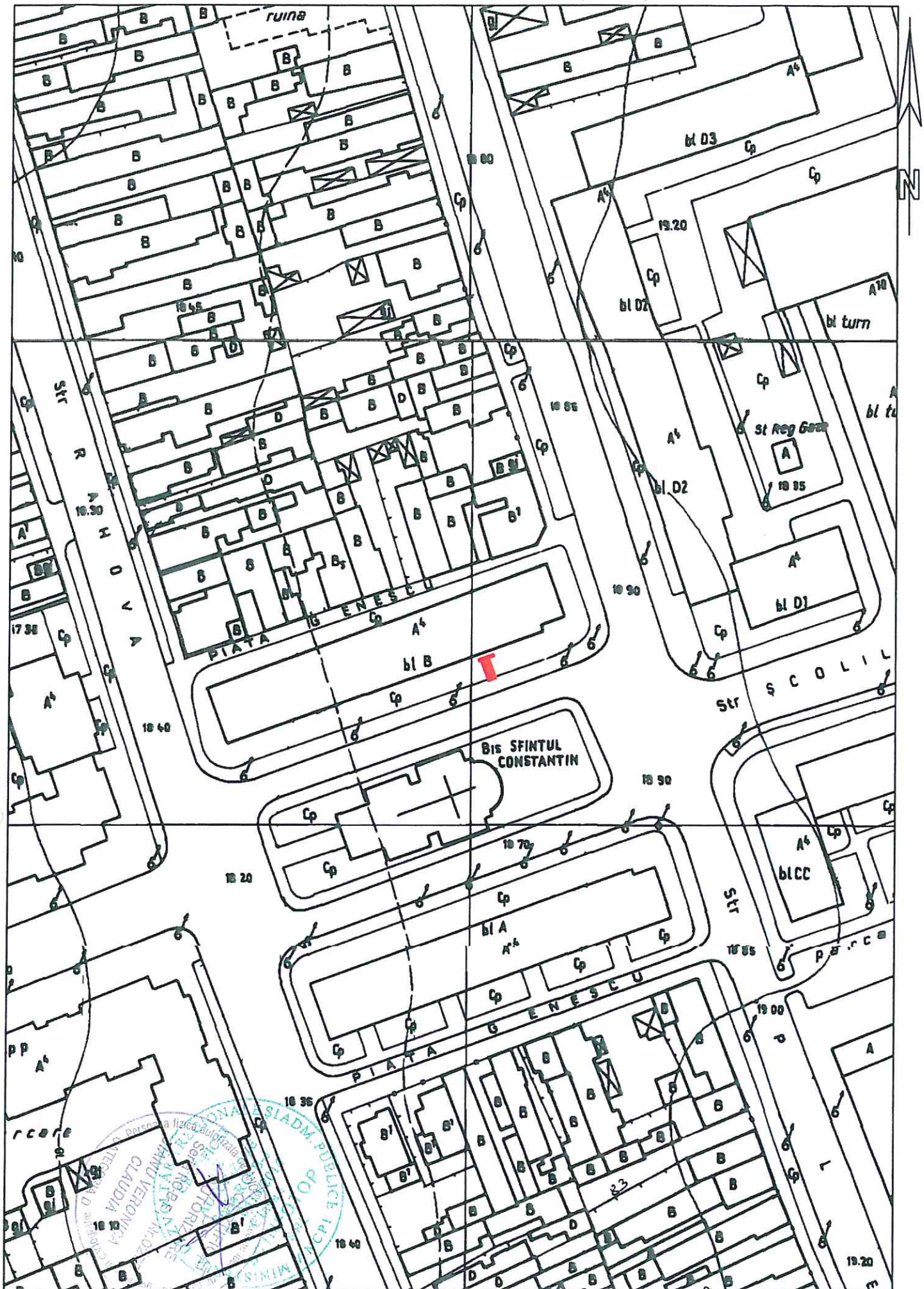
Cota indiviza de teren aferenta apartamentului este de 1.56% (reprezentand 13.42mp) din terenul aferent blocului.

Executant,	Data
SC INFOTOP SRL Braila	25/08/2016
Receptionat,	Data
	25/08/2016

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:1000

Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, ap. 3



SCHITA EXPLICATIVA

SCARA 1:100

Amplasare: Mun. braila, strada Scolilor, nr. 40, bl. B, sc. 1, parter, ap. 3

40

BL B

NCP 309

CF 70454

ap. 3

limita bloc

limita teren bloc

5.34mp - parte din balcon
amplasat pe terenul blocului

1.78mp - parte din balcon
amplasat pe domeniul privat

79924

8mp alee acces amplasata pe domeniul privat



CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru imobil situat in Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, aferent ap. 3

Calculul proprietatii de teren situata in Jud. BRAILA, UAT Braila, Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, aferent ap. 3 a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum}(X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}))$$

$$2S = \text{Sum}(Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}))$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE

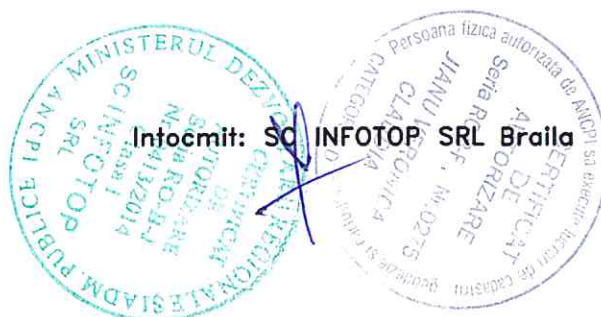
Pct	E(m)	N(m)
1	732701.55	422934.08
2	732704.66	422935.20
3	732704.84	422934.69
4	732703.79	422934.31
5	732705.29	422930.12
6	732703.60	422929.52
7	732702.10	422933.71
8	732701.73	422933.57
Sup.masurata=10mp		

In urma efectuarii calculului si a rotunjirii s-a obtinut suprafata de 10 mp

Suprafata totala imobil (teren) = 10 mp - din masuratori

Suprafata totala imobil (teren) = 10 mp - din act

Data:25/08/2016



☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro
RO14RNCB0049017163240001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC pentru atestarea bunurilor imobile

Denumire imobil: balcon si alee acces

Amplasare: jud. Brăila, municipiul Brăila, teren aferent imobilului din Jud. Braila, mun. Braila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, sc. 1, parter, ap. 3

Situația cadastrală

- terenul aferent imobilului din jud. Brăila, municipiul Brăila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, sc. 1, parter, ap. 3 nu este înscris în cartea funciara.

Descrierea imobilului

- *terenul aferent imobilului din Jud. Braila, mun. Braila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, sc. 1, parter, ap. 3 în suprafața totală de 9.78mp este format din:*

- teren în suprafață de 1.78 mp parte din terenul pe care este amplasat balconul în suprafața construită de 5.12mp restul de 3.34mp din terenul aferent balconului se afla pe pe terenul blocului);
- 8.00mp alee acces

Vecinătăți:

- la nord: ap. 3
- la est: UAT Braila;
- la sud: UAT Braila ;
- la vest: UAT Braila;

Concluzii:

Propunem ca municipiul Brăila să ateste în domeniul privat:

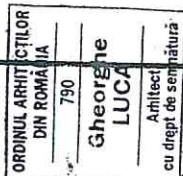
- teren în suprafață de **9.78** mp teren aferent imobilului din jud. Brăila, municipiul Brăila, strada Școlilor, nr. 40, Bl. B, Sc. 1, parter, Ap. 3 format din parte din balcon în suprafața de 1.78mp si alee acces în suprafața de 8.00mp (3.34mp din terenul aferent balconului se afla pe terenul blocului)

Sunt anexate memoriului tehnic:

- plan de încadrare în zonă;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului în suprafață de 9.78 mp;
- plan de situație;
- releveu apartament

Data: 25.08.2016

întocmit
ing. Jianu Veronica Claudia



PLAN DE INCADRARE
LOCALITATE

RAIL A
PIULU
BRAILA

URBANISM

0704 20/10.

1.

MEMORIU TEHNIC pentru atestarea bunurilor imobile

Denumire imobil: balcon si alee acces

Amplasare: jud. Brăila, municipiul Brăila, teren aferent imobilului din Jud. Braila, mun. Braila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, sc. 1, parter, ap. 3

Situația cadastrală

- terenul aferent imobilului din jud. Brăila, municipiul Brăila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, sc. 1, parter, ap. 3 nu este înscris în cartea funciara.

Descrierea imobilului

- terenul aferent imobilului din Jud. Braila, mun. Braila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, sc. 1, parter, ap. 3 în suprafața totală de 9.78mp este format din:

- teren în suprafață de 1.78 mp parte din terenul pe care este amplasat balconul în suprafața construită de 5.12mp restul de 3.34mp din terenul aferent balconului se afla pe pe terenul blocului);
- 8.00mp alee acces

Vecinătăți:

- la nord: ap. 3
- la est: UAT Braila;
- la sud: UAT Braila ;
- la vest: UAT Braila;
-

Concluzii:

Propunem ca municipiul Brăila să ateste în domeniul privat:

- teren în suprafață de 9.78 mp teren aferent imobilului din jud. Brăila, municipiul Brăila, strada Scolilor, nr. 40, Bl. B, Sc. 1, parter, Ap. 3 format din parte din balcon în suprafața de 1.78mp si alee acces în suprafața de 8.00mp (3.34mp din terenul aferent balconului se afla pe terenul blocului)

Sunt anexate memoriului tehnic:

- plan de încadrare în zonă;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului în suprafață de 9.78 mp;
- plan de situație;
- releveu apartament

Data: 25.08.2016

întocmit
ing. Jianu Veronica Claudia



PLAN DE AMPLASAMENT

Judetul : BRAILA

Teritoriul adm. : Mun Braila

Cod SIRUTA : 42682

Adresa : Ans.

Str.

SCOLILOR

Nr. 40

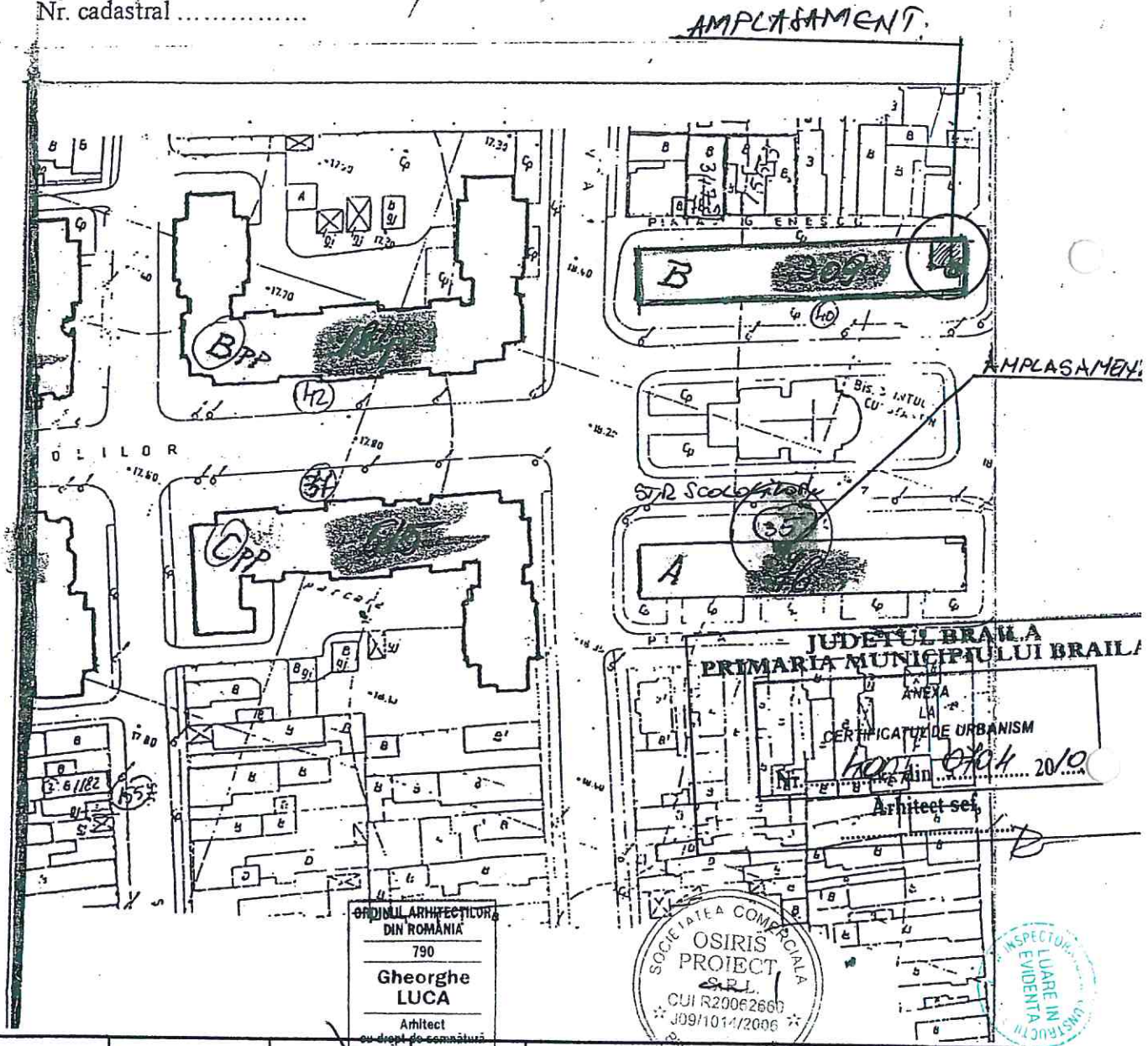
Bloc 8

Scara 1

Etp

Apt. 3

Nr. cadastral



VERIFICATOR					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR/ DATA	
S.C. OSIRIS PROIECT S.R.L. J 09-1014 06				Beneficiar: I.I. ENACHE SIL VIA ELENA	Proiect nr. 16 04.10
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA 1	Titlu proiect: CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON. SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN BIROU ORGANIZARE DE ACTIVITATI FESTIVE	
SEF PROIECT	ARH. LUCA GHE	Lucu		FAZA DTAC	
PROIECTAT	SING. RADU C.		DATA	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	DOBRE I.			Plansa nr. A02	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

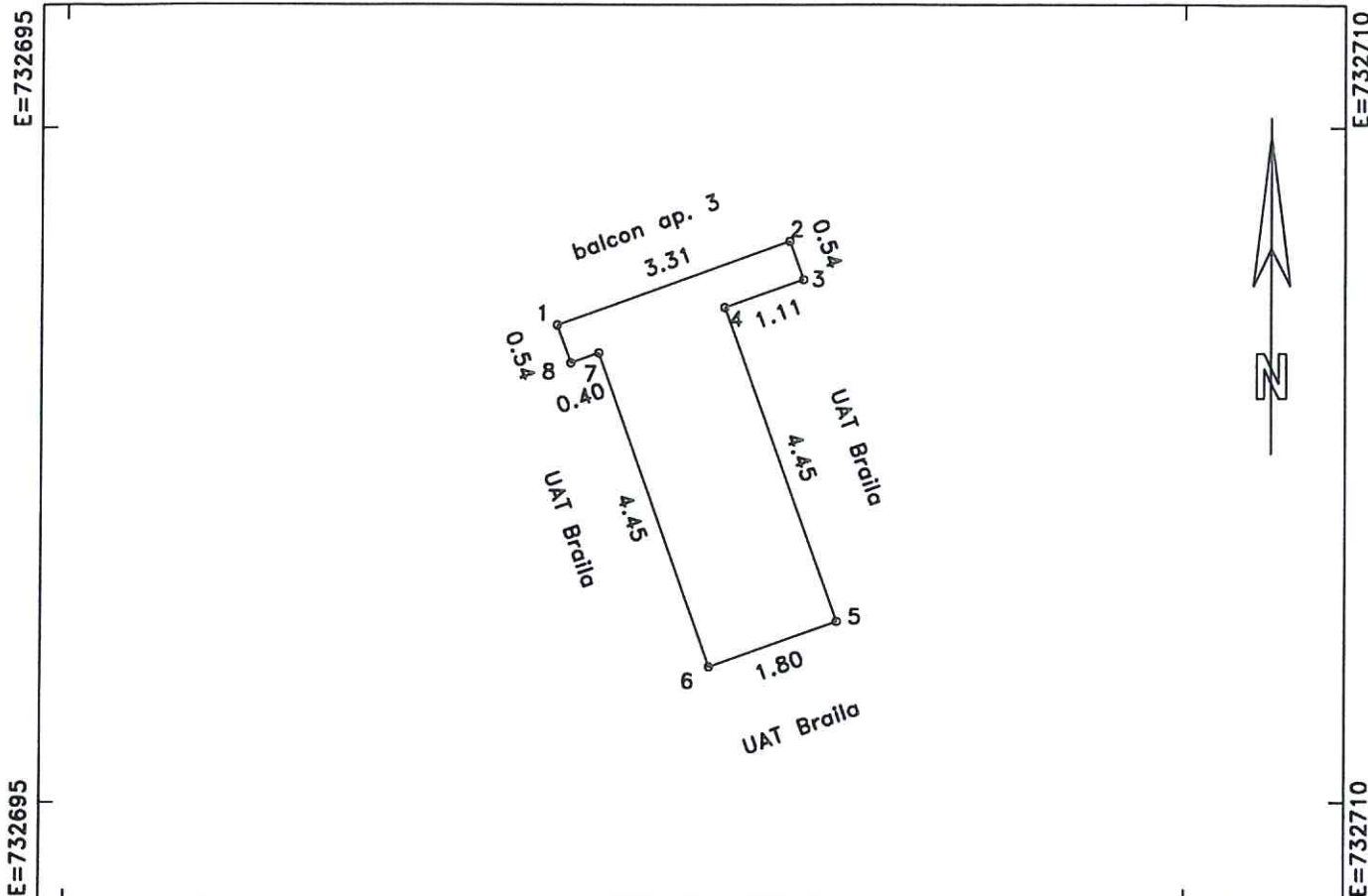
Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	10	Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, aferent ap. 3

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

N=422940

N=422940



N=422925

N=422925

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiiuni
1	CC	10	
TOTAL		10	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=10mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

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

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data:25/08/2016

Data:

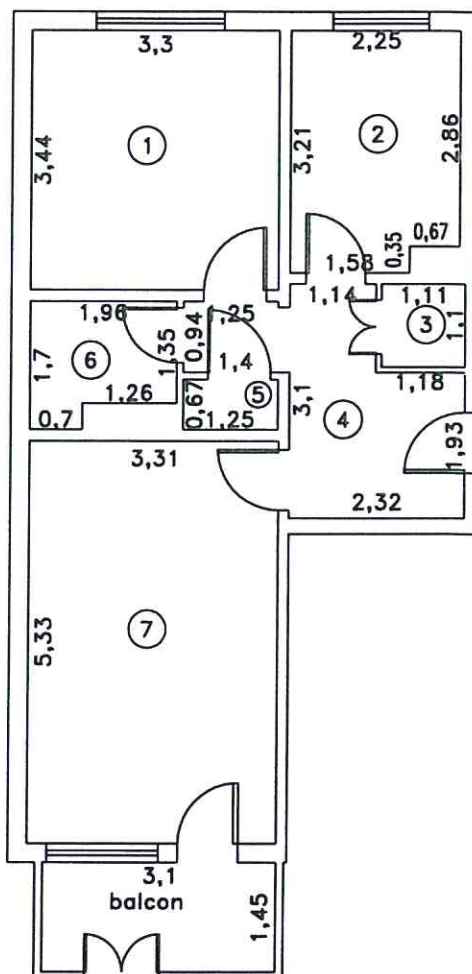
Stampila BCPI

Relevu apartament si spatiu comercial

Scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
309	919	Mun. Braila, strada Scolilor nr. 40, bloc B, sc. 1, parter, ap. 3

Cartea Funciara colectiva nr.	70454	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	dormitor	11.35
2	bucatarie	6.99
3	debara	1.22
4	hol	7.12
5	debara	0.83
6	baie	2.89
7	birou	17.65
Suprafata utila:		48.05
6	Balcon	4.50
Suprafata totala:		52.55
Cota indiviza de teren aferenta apartamentului este de 1.56% (reprezentand 13.42mp) din terenul aferent blocului.		
Executanti,		Data
SC INFOTOP SRL Braila		25/08/2016
Receptionat,		Data
		25/08/2016



Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatate Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piata Traian Nr. 14 Tel: 0239 627501

Nr. 1698c data 29.08.2016

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 OCHIROSI VASILE SI CALIOPI nr. 16548C / 26-08-2016 cu domiciliul in STR ROSIORI nr. 3 bl. A43 sc. 1 et. 2 ap. 11 legitimata prin BI/CI/CIP/Pasaport, nr., cu CNP 2530510090093 avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar/executor/mostenitor, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1044004 se atesta urmatoarele:

OCHIROSI VASILE SI CALIOPI domiciliul **Judetul BRAILA Localitatea BRAILA STR ROSIORI nr. 3 bl. A43 sc. 1 et. 2 ap. 11**, cnp **2530510090093** figureaza in evidenta noastra fiscala cu urmatoarele bunuri impozabile: Cladire/constructie Valoare impunere: 178651. Supr. utila: 53.17 mp An constructie: 2011 Natura peretilor: Beton armat Localizare: sed soc SC Edrachi -pct lucru la sed soc-fara ded. de chelt. Adresa: STR SCOLILOR nr. 40 bl. B ap. 3
Teren folosinta : Teren cu constructii Supr. folosinta: 13.42 mp Supr. construita: 13.42 mp Impozit: 0.9908 lei/mp
Tip proprietate: De stat/folosinta Adresa: STR SCOLILOR nr. 40 bl. B ap. 3

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

Nr. crt.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati	TOTAL	Cod Taxa
1	Impozit Mijloace Transport PF	0	0	0	0	0	43
2	Impozit Teren PF	0	0	0	0	0	39
3	Taxa Salubritate PF	0	0	0	0	0	99
4	Impozit Cladiri PF	0	0	0	0	0	40
5	Taxa pe teren in folosinta	0	0	0	0	0	390
	TOTAL					0	

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la PRIMARIE in vederea

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nici nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:



NOTA:

- 1) Spre exemplu notar public conform delegarii date de contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/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 antet si va purta semnaturile 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.



Judetul Braila
Municipiul Braila
DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
Serviciul Impunere si Constatate Persoane Fizice
Operator de date cu caracter personal inregistrat sub nr. 21325

Codul de identificare fiscala 4205670
Adresa: Piata Traian Nr. 14 Tel: 0239 627501

Nr. *1638C* data *29.08.2016*

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

S-a taxat cu 2 lei conform chitantei nr. -239044004 42682/2016 267335/ 26-08-2016



SEF SERVICIU

ec. Ionut Razvan Bardas

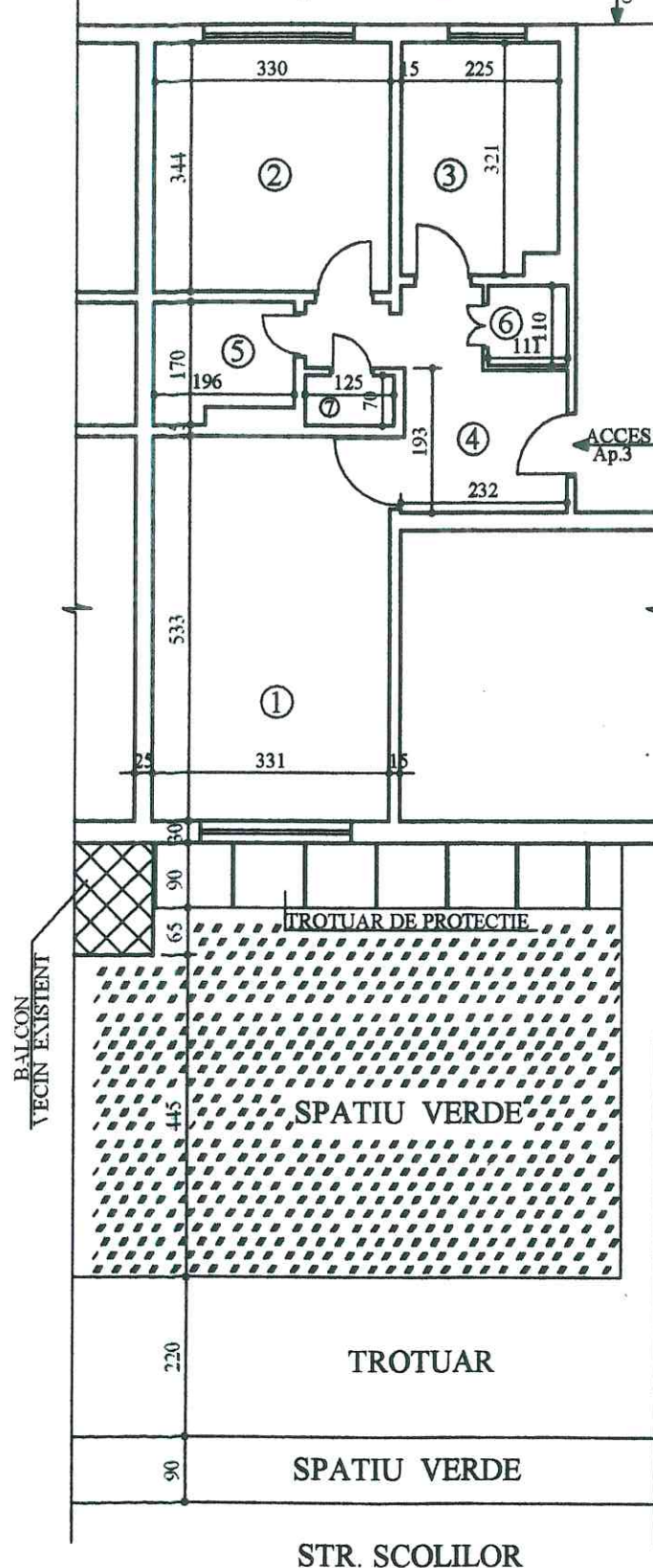
Intocmit azi data 26-08-2016

Diaconu Maria

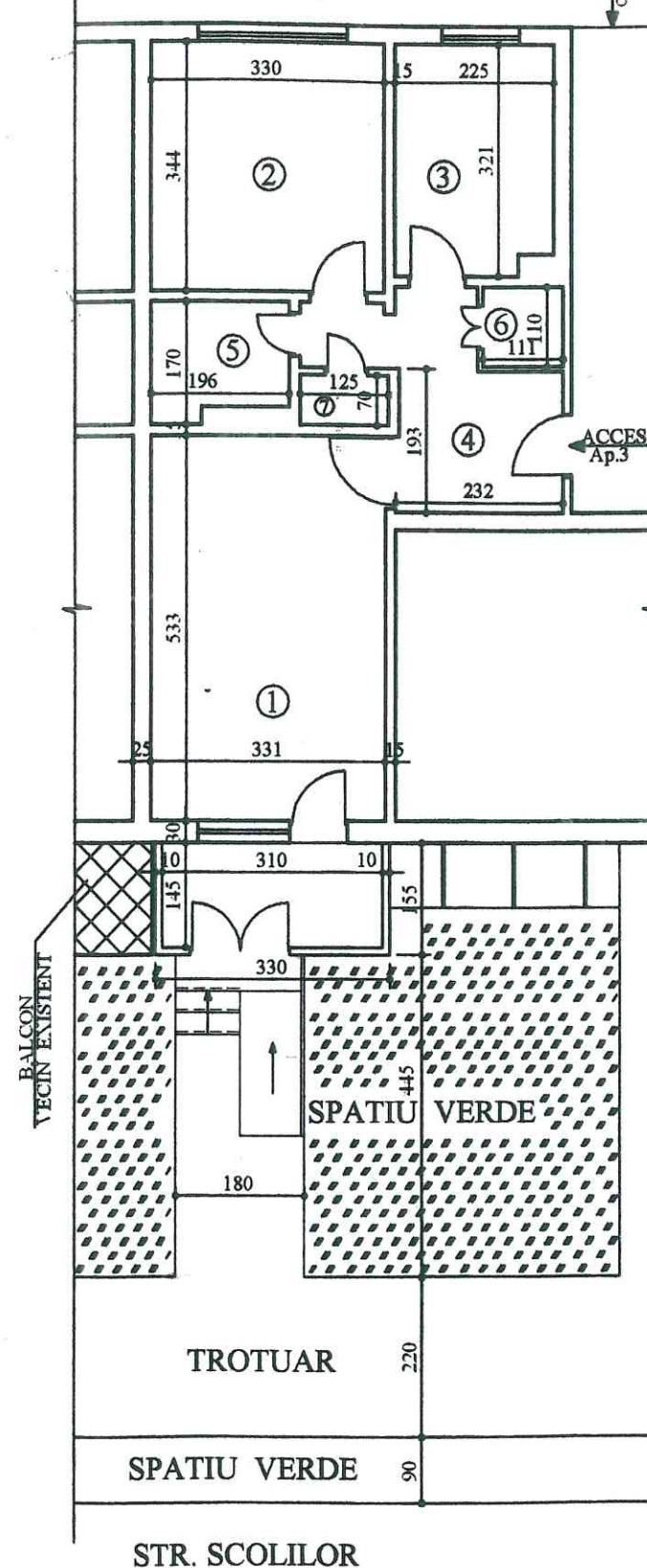
NOTA:

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/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 antet si va purta semnaturile 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.

SITUATIE EXISTENTA

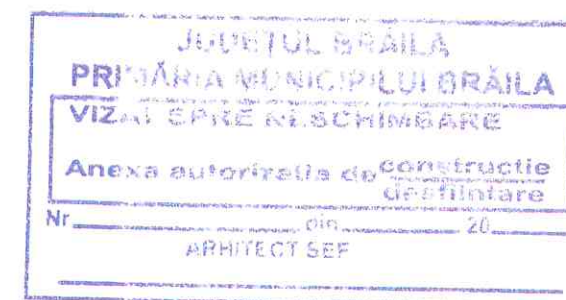


SITUATIE PROPUA



PLAN DE SITUATIE

Sc.1/100



SITUATIE EXISTENTA

1. CAMERA DE ZI	Su=17,65mp
2. DORMITOR	Su=11,35mp
3. BUCATARIE	Su= 6,99mp
4. HOL	Su= 7,12mp
5. BAIE	Su= 2,89mp
6. DEBARA	Su= 1,22mp
7. DEBARA	Su= 0,83mp

SITUATIE PROPUA

1. BIROU	Su=17,65mp
2. DORMITOR	Su=11,35mp
3. BUCATARIE	Su= 6,99mp
4. HOL	Su= 7,12mp
5. BAIE	Su= 2,89mp
6. DEBARA	Su= 1,22mp
7. DEBARA	Su= 0,83mp
8. BALCON	Su= 4,50mp



CTN=-0.65m
 BALCON PROPU A SE EXECUTA- Sc=5,12mp
 ALEE ACCES+TREPT- Sc=8,00mp
 LATIMEA TROTUARUL DE PROTECTIE ESTE DE 0,90m
 BALCOANELE DE LA ETAJ SUNT DE TIP LOGIE

VERIFICATOR				REFERAT/EXPERTIZA NR/ DATA	
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA		
S.C. OSIRIS PROIECT S.R.L. J 09/1014/06				Beneficiar: I.I. ENACHE SIL VIA ELENA	Proiect nr. 16/04.10
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA 1/100	Titlu proiect: CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON, SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN BIROU ORGANIZARE DE ACTIVITATI FESTIVE	FAZA DTAC
SEF PROIECT	ARH.LUCA GHE.				
PROIECTAT	SING. RADU C.				
DESENAT	DOBRE IONELA			Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE	Plansa nr. A03