

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 480

din 14.08.2024

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al initiatorului, precum și cererea [REDACTAT] înregistrată la

Primăria Municipiului Brăila sub nr. 196521/17.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 446/28.09.2017, anexa 1.100, poziția nr. 7;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **11,42 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SARAFOLEAN ROMAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

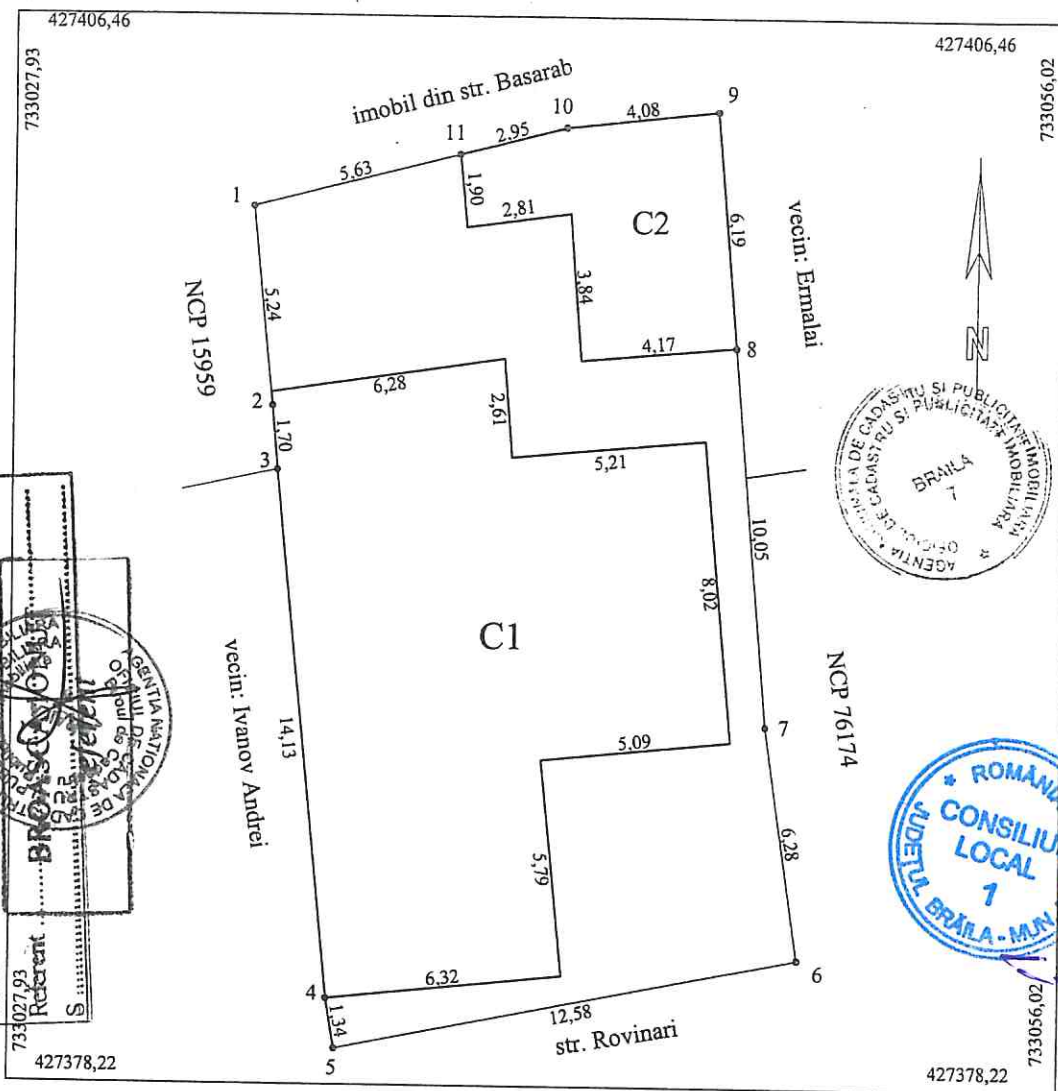
Scara. 1 : 200.

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 4801/08.2024

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
41477	282mp	Mun. BRAILA.
		strada Rovinari nr. 5
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 72502 Data 20. OCT 2017

Nr. Inregistrare 73674 luna 09 anul 2020
Copie confirmă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 24.09.2020
Tariful 224980
Rezent
S



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	Cc	282	11-1-2 gard plasa, 4-5-6 gard tabla restul limitelor constructii
TOTAL			282	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CL	Locuinta	144	Locuinta , parter, an construire 1940+2000
C2	CA	Anexa	31	Bucatarie, an construire 2000
Total			175	
Suprafata masurata = 282mp Suprafata conform acte = 282mp (350mp teren proprietate, restul de 132mp teren CLM Braila)				
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana		Inspector		
Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral		
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa		
Data: 27.05.2017		Data: 13. NOV. 2017		
		Stampila BCPI		



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

ANEXA NR.2
LA HCM NR. 18 / 1408 2024

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2407091/09.07.2024

Solicitant: [REDACTED]

Destinatar: **MUNICIPIUL BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Str. Rovinari,
nr. 5, CF91477, jud. Brăila (132 mp
indiviz.)

MUNICIPIULUI BRĂILA
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 07.07.2024

Data raportului 09.07.2024



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Alina-Maria

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>5</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>11</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>11</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare</i>	<i>12</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului</i>	<i>13</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>13</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>13</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	<i>21</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>25</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	26
5. CONCLUZII.....	27
5.1. Alegerea valorii finale	27
6. ANEXE.....	28
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	28
6.2. Calculele evaluării.....	31
6.3. Informații de piață	34
6.4. Actele evaluării.....	39
6.5. Amplasament.....	44
6.6. Foto	45



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din Brăila, Str. Rovinari, nr. 5, CF91477, jud. Brăila (132 mp indiviz.), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 07.07.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9773 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

32900 lei echivalent a 6600 euro (248,87 lei/mp echivalent a 50 euro/mp)

Suprafața este de 132 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

1507 lei echivalent a 303 euro (11,42 lei/mp echivalent a 2,29 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

126 lei echivalent a 25 euro (0,95 lei/mp echivalent a 0,19 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Expert Evaluator

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

Jr. Alina-Maria Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Str. Rovinari, nr. 5, CF91477, jud. Brăila (132 mp indiviz.), aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Alina-Maria expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10184.

2.3. Beneficiar



2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 07.07.2024.

Data elaborării raportului este 09.07.2024.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a făcut în data de **07.07.2024**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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



Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Conditii limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;



Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022.

*Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.*

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

*Definiție conform **IVS – Cadrul general**.*

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.



Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2022;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare,” Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor,” American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea



proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra imobilului menționat mai sus, este **indiviz** și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **Extras CF 91477**
- **Construcțiile amplasate pe teren sunt proprietatea solicitanților.**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.



Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- *documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;*
- *inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;*
- *stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;*
- *selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;*
- *deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;*
- *analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;*
- *aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.*

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

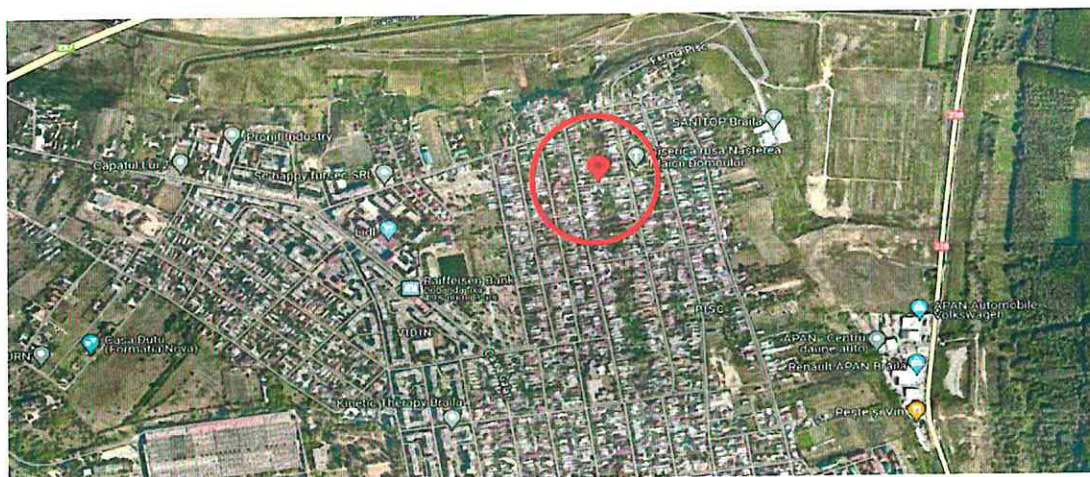
Imobilul se află Brăila, Str. Rovinari, nr. 5, CF91477, jud. Brăila (132 mp indiviz.), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **periferică - Pisc**

Teren cu suprafața indiviză de 132 mp din suprafața totală de 282 mp.

Inspecția s-a făcut în data de **07.07.2024**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferică a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - **Calea Galati**;
- Calitatea rețelilor de transport: **asfalt**.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)



- Unități medicale
- Instituții de cult
- Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

*Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.*

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața indiviză de 132 mp din suprafața totală de 282 mp.

Pe teren există construcții definitive.

*Are formă poligonală, are acces la **str. Rovinari**.*

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canalizare și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitanții sunt proprietarii construcțiilor C1 (144 mp) și C2 (31 mp).

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

*Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la*



schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. ”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta

concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Creșterea va continua, deși într-un ritm mai lent decât în 2022, din cauza inflației persistente, a condițiilor de finanțare stricte și a creșterii scăzute a partenerilor comerciali. Se preconizează că inflația de bază va atinge un vârf în 2023, iar inflația generală va rămâne peste ținta de inflație pe orizontul de prognoză. Se estimează că șomajul va scădea doar marginal, menținând piața muncii relativ strânsă și creșterile salariale ridicate. Deficitul public general va scădea la 4,4% în 2024, din cauza creșterii puternice a veniturilor, ajutată de modificările codului fiscal și de PIB-ul nominal robust și de scăderea cheltuielilor curente ca pondere din PIB. Raportul datoriei/PIB este prognozat să ajungă la 46,1% în 2024.

Indicators	2022	2023	2024
GDP growth (% , yoy)	4,7	3,2	3,5
Inflation (% , yoy)	12,0	9,7	4,6
Unemployment (%)	5,6	5,4	5,1
General government balance (% of GDP)	-6,2	-4,7	-4,4
Gross public debt (% of GDP)	47,3	45,6	46,1
Current account balance (% of GDP)	-8,8	-7,6	-7,4

Reziliență de creștere în ciuda tendințelor generale

În 2022, creșterea a atins 4,7%, determinată de un consum privat puternic și de investiții robuste. Indicatorii de înaltă frecvență indică o economie destul de rezistentă în 2023-T1, cu sentimentul și cifra de afaceri din vânzările cu amănuntul în creștere, iar producția industrială dând semne de îmbunătățire. Așteptările de angajare au rămas la un nivel relativ ridicat.

În viitor, inflația ridicată, condițiile de finanțare stricte și creșterea mai redusă a partenerilor comerciali sunt toate pregătite să încetinească creșterea reală. În ciuda acestor vânturi în contra, creșterea consumului privat este de așteptat să rămână pozitivă pe fondul salariilor și pensiilor mai mari, precum și al prelungirii plafonului prețului energiei

până în 2025. Schemele de sprijin guvernamentale și o piață a muncii rezistentă vor susține, de asemenea, activitatea economică.

Politica monetară urmează să rămână strictă, cu rata de politică monetară la 7%, afectând fluxul de credit către economie și investiții. Cu toate acestea, investițiile planificate în cadrul Planului de redresare și reziliență (RRP) și intrările de alte fonduri UE sunt stabilite să compenseze mai mult decât impactul condițiilor stricte de creditare. Se preconizează că investițiile vor sprijini puternic creșterea reală în 2023 și 2024.

Se estimează că exporturile nete nu vor contribui la creșterea PIB-ului. În ciuda scăderii prețurilor la energie și a îmbunătățirii termenilor de schimb, cererea internă puternică va menține balanța comercială negativă. Deficitul de cont curent este de așteptat să se mențină în jur de [8%] din PIB pe orizontul de prognoză, prezentând riscuri externe de sustenabilitate pe termen mediu.

În ansamblu, se estimează că PIB-ul real va crește cu 3,2% în 2023 și cu 3,5% în 2024. Riscurile la adresa prognozei sunt înclinare spre scădere, deoarece întârzierile în implementarea PRR ar putea reduce investițiile.

Șomajul lipicios și presiunile salariale

În ciuda creșterii solide a PIB-ului, perspectivele de ocupare a forței de muncă rămân modeste, deoarece o populație îmbătrânită și migrația în masă reprezintă un obstacol serios pentru crearea de locuri de muncă. Cu toate acestea, integrarea pe piața muncii a persoanelor care fug de războiul din Ucraina și vizele pentru lucrătorii din afara UE ar putea acționa ca factori de atenuare. Rata șomajului este de așteptat să scadă ușor, până la 5,4% în 2023 și 5,1% în 2024. Creșterile salariale au fost puternice, în special în sectorul privat, dar pentru economia totală rămân sub inflația totală a IPC. Piața forței de muncă îngustă, necesitatea de a compensa pierderile de putere de cumpărare și inflația ridicată ar trebui să contribuie la creșteri puternice ale salariilor în 2023 și 2024.

Inflația de bază să rămână ridicată

Inflația totală a IAPC a atins un vârf în noiembrie și apoi a scăzut la 12,2% în martie, datorită prețurilor mai scăzute la energie. Datorită schemei de plafonare a prețului energiei, nu se așteaptă aproape nicio modificare în această componentă, determinată în mare parte de mișcările prețurilor la combustibil și la distribuția energiei. Cu toate acestea, inflația de bază a continuat să crească pe fondul creșterilor în produsele alimentare procesate și serviciile. Se estimează că va rămâne peste inflația generală în acest an, după ce a atins un vârf în primul trimestru. În general, inflația medie IAPC va scădea la 9,7% în

2023 și la 4,6% în 2024, dar riscurile sunt înclinare în sus, deoarece presiunile de creștere a salariilor sunt mari.

Se estimează că deficitul public va scădea

Se estimează că deficitul guvernamental al României va scădea la 4,7% din PIB în 2023, de la 6,2% în 2022. Creșterea robustă a PIB-ului nominal și impozitele puternice legate de energie vor spori veniturile guvernamentale în 2023. Se estimează că cheltuielile curente vor crește mai puțin decât PIB-ul nominal, condus de moderarea salariilor publice. Investițiile publice ca pondere din PIB sunt de așteptat să crească, reflectând obiective bugetare interne ambițioase și intrări mari de fonduri UE. Plăți suplimentare către pensionari, modificarea codului fiscal, schema de compensare pentru a face față creșterii prețurilor la energie și o legislație anunțată în mod credibil pentru limitarea cheltuielilor guvernamentale în 2023 sunt toate luate în considerare în prognoză. Costul bugetar net al măsurilor de sprijin energetic este proiectat în previziunile de primăvară a Comisiei pentru 2023 la 0,3% din PIB în 2023, comparativ cu 0,4% în 2022.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 4,4% din PIB în 2024, pe măsură ce cheltuielile curente scad ca pondere din PIB, ca urmare a întreruperii unor măsuri implementate în 2022/2023 în valoare de circa 0,3 puncte procentuale. PIB-ului și prin efectul stabilizatorilor automați, deoarece se așteaptă ca creșterea economică nominală să fie în continuare substanțială. Se estimează că creșterea cheltuielilor de capital va încetini din cauza efectului de bază creat de cantitatea reziduală mare din ciclul bugetar al UE 2014-2020, preconizată în 2023. În prezent, Comisia presupune o eliminare completă a măsurilor de sprijin energetic în 2024.

Se estimează că datoria publică va scădea la 45,6% din PIB în 2023, datorită reducerii deficitului și ajustării stoc-flux, înainte de a crește la 46,1% în 2024. Riscurile la adresa perspectivelor fiscale sunt înclinare spre scădere. Creșterea mai scăzută a PIB, viitorul ciclu electoral, posibile presiuni în creștere asupra salariilor publice în urma ratelor de creștere reale negative din 2021, indexarea pensiilor care în 2024 va încorpora inflația ridicată din 2022, ar putea duce la deficite bugetare mai mari.

Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en

Piața imobiliară din România

Piața imobiliară din România a avut un an foarte bun în 2022, toate segmentele s-au descurcat bine într-un context caracterizat de incertitudinile cauzate de inflația ridicată și costurile de finanțare și, de asemenea, de invazia rusă a Ucrainei. Volumul investițiilor în

active imobiliare din România a atins 1.278 milioane de euro, un nivel istoric, corespunzând unei creșteri de 40% față de anul trecut. Cel mai activ segment a fost cel Office (62% cota de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Retail (25%), Industrial (5%) și Hospitality (4%). Mai mult, investitorii români au fost foarte activi, având o cotă de piață de 48% în volumul total, fiind totodată implicați în cea mai mare tranzacție a anului, ceea ce a presupus achiziționarea unui portofoliu major de birouri pentru aproape 400 de milioane de euro.

Lichiditatea pieței rămâne relativ puternică, iar 2023 poate înregistra și o serie de tranzacții de referință, deoarece presiunea asupra costurilor de finanțare ar trebui să scadă în S2, când ratele dobânzilor și inflația sunt de așteptat să fie pe o tendință descendentă. Deși România rămâne o piață mai mică decât Polonia, ea a redus semnificativ diferența dintre volumele totale de investiții în comparație cu Republica Cehă în 2022, depășind totodată și Ungaria pentru prima dată.

Scăderea inflației și creștere economică stabilă

Rata inflației a fost pe o tendință descendentă în T2, atingând un nivel anual de 10,7% la sfârșitul semestrului I 2023 în România și este de așteptat să fie cu o singură cifră începând cu Q3. Rata de politică monetară nu a fost majorată de Banca Națională a României din ianuarie, rămânând la 7,00%, cu posibile schimbări în scădere la sfârșitul anului. Creșterea economică T1 și T2 are a fost solidă (3,8% și, respectiv, 3%), economia locală fiind una dintre cele mai bune – cele mai performante din Europa într-o perioadă foarte dificilă, context caracterizat de presiuni inflaționiste și, de asemenea, de numeroase probleme geopolitice. O creștere consistentă a PIB-ului de 2,6% este, de asemenea, prognozat pentru 2024, un an cu 4 tururi de scrutin în România.

Activitate tranzacțională scăzută în S1 2023

Un volum de investiții imobiliare de doar 181 de milioane de euro a fost înregistrat în România în S1 2023, ceea ce corespunde unei scăderi de 43%, comparativ cu S1 2022. Creșterea costurilor de finanțare a făcut investitorii mai selectivi și a întârziat mai multe tranzacții în derulare.

Cel mai activ segment în S1 2023 a fost cel Industrial (37% cotă de piață din volumul total tranzacționat), urmat de Sectoarele Office (32%), Retail (21%) și Hospitality (10%). Cele mai mari tranzacții au fost legate de vânzarea și leaseback-ul FM Logistic din portofoliul său românesc (98.000 mp GLA) către CTP pentru aproximativ 60 de milioane de euro. În ceea ce privește birourile, Vincit Union a achiziționat One Office Herăstrău pentru 21 de milioane de euro, în timp ce Yellow Tree a cumpărat Olympia Tower pentru aproximativ 15 milioane de euro, ambele active fiind situate în București. Cea mai relevantă tranzacție de

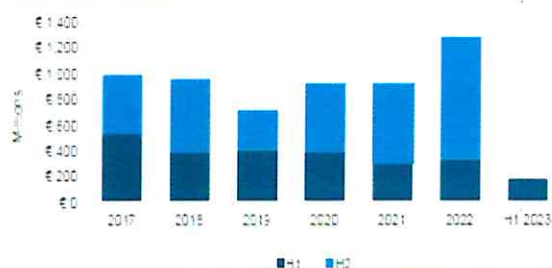
vânzare cu amănuntul a implicat cedarea de către Iulius Group a 50% din parcurile de retail din Family Market, situat în Iași către W&E Assets pentru aproximativ 15 milioane de euro.

Randamentele continuă să se miște în sus în primul semestru

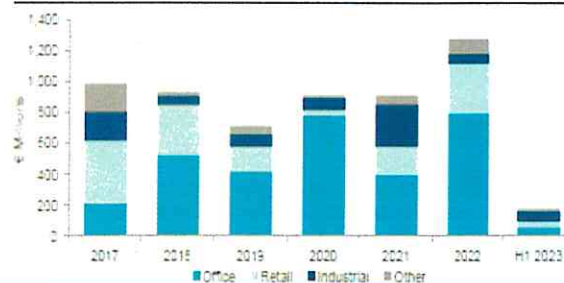
Randamentele prime au continuat să se deplaseze în sus pe toate segmentele, foarte în conformitate cu tendința înregistrată în întreaga ECE regiune, deoarece birourile și comerțul cu amănuntul au înregistrat fiecare o creștere de 25 bp, cu o creștere mai mică cu 10 bp pentru activele industriale și, respectiv, logistice.

Chiar dacă ratele ridicate ale dobânzilor continuă să exercite o presiune semnificativă asupra randamentelor de ieșire, România rămâne o piață atractivă, deoarece răspândirea între referințele locale și celelalte țări din ECE, cum ar fi Cehia, Polonia sau Ungaria este relativ ridicat pe toate segmentele de piață (în general, în intervalul 100 - 200 de puncte de bază).

INVESTMENT SALES VOLUME



INVESTMENT SALES VOLUME BY SECTOR



Sursa: Cushman & Wakefield Echinox



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferică** de tip industrial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **40 - 100 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 - 4 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În *Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)*, **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate 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.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: rezidențială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Nu	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Nu	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidentială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață



datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Se aplică următoarele metode:

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$Pr et = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda extracției.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Pentru determinarea venitului anual utilizăm formula:

$$\text{Venitul net} = \text{Pretul terenului} \times \text{rata de capitalizare}$$

Detaliile sunt prezentate în Anexa nr. 6.2.2.



4.4. Calificarea evaluatorilor

Jr. Alina-Maria Androniu

Licențiată în asistentă-socială, absolvent al Universității din București, Facultatea de Asistentă Socială, promoția 2000.

Licențiată în drept, absolvent al Universității Danubius Galați, Facultatea de Drept, promoția 2008.

Expert evaluator de bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 10184.

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Bunuri Mobile”.

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Certificat de „Expert Achiziții Publice” eliberat de SMART EXPERT EDU SOLUTION Furnizor Național Autorizat de Pregătire Profesională 2012.



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

32900 lei echivalent a 6600 euro (248,87 lei/mp echivalent a 50 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, Str. Rovinari, nr. 5, CF91477, jud. Brăila (132 mp indiviz.), proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

32900 lei echivalent a 6600 euro (248,87 lei/mp echivalent a 50 euro/mp)

Suprafața este de 132 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

1507 lei echivalent a 303 euro (11,42 lei/mp echivalent a 2,29 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

126 lei echivalent a 25 euro (0,95 lei/mp echivalent a 0,19 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data: 09.07.2024

Expert Evaluator

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

jr. Alina-Maria Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	132,00	280	230	460
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		22.500	13.059	17.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		80,4	56,8	37,0
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-8,04	-5,68	-3,70
Pret ajustat pentru negociere		72,32	51,10	33,26

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	cu constructii	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)	indiviz	-25%	-25%	-25%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-20,09	-14,19	-9,24
Pret corectat		52,23	36,91	24,02

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz solicitantul are în proprietate construcțiile amplasate pe teren, sunt necesare corecții generale de -25%.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		52,23	36,91	24,02

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde în rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corecții sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		52,23	36,91	24,02

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corecții.

Condiții de plata	<3luni	<3luni	<3luni
Valoarea corectiei (%)	3%	3%	3%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	1,57	1,11	0,72
Pret corectat (EURO)	53,80	38,01	24,74

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corecții. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Brailita	Superior	Inferior	Inferior
Valoarea corectiei (%)		-5%	5%	10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-2,69	1,90	2,47
Pret corectat		51,11	39,86	27,14

Depind de localizarea amplasamentelor. Comp C1 o corectie de -15%, comp C2 o corectie de -10% si C3 corectie de 5%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum secundar	drum secundar	inferior	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	3,99	0,00
Pret corectat		51,11	43,85	27,14



Nu sunt necesare corectii pentru C1 si C3, pentru C2 o corectie de 10%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	rezd	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		51,11	43,85	27,14

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industrială). Destinatia este rezidentiala. Nu se aplica corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		51,11	43,85	27,14

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Corectie pt C1 de 0%, Pt C2 o corectie de 5% si C3 o corectie de 10%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Dimensiuni	132,00	280	230	460
Corectie procentuala		-2%	-3%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,02	-1,32	0,54
Pret corectat		50,09	42,53	27,69

Apreciem o corectie de -2% pt C1, o corectie de -3% pt C2 si de 2% pt C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		50,09	42,53	27,69

Nu sunt necesare corectii

Total corectie bruta		25,37	22,50	12,98
total corectie bruta cea mai mica		31,57%	39,63%	35,11%
Valoarea estimata	rotund	50,00	EUR/mp	
		249,00	lei/mp	
Curs euro		4,9773	lei	
S teren/mp	132,00	6.600 €	32.900 lei	

Sursa:

COMP 1	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-brailita-IDhhma4.html
COMP 2	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-autorizatie-de-constructie-IDhdjy0.html
COMP 3	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDh51SZ.html

**Anexa nr. 6.2.2. - Estimarea prețului dreptului de suprafață**

Pretul mediu de tranzactionare al unui imobil construit	650 euro/mp
Suprafata terenului	132 mp
Valoarea terenului	6.600 euro
Grad de ocupare	50%
Suprafata construita desfasurata	66,0
Valoarea proprietatii	42.900 euro
Venitul net din exploatare lunar	3,40 euro/mp
Venitul net din exploatare anual	2.693 euro
Valoarea cladirii	36.300 euro
Recuperarea anuala a cladirii (durata de viata economica de 50 ani)	2%
Recuperarea anuala	726,0 euro
Venituri anuale din profituri	1.966,8 euro
Rata rentabilitatii imobil	4,6%
Rata rentabilitatii cladirii	6,6%
Rata rentabilitatii terenului	4,6%
Valoarea de piata / mp	249 lei
	50 euro
Suprafata	132,00 mp

Pretul dreptului de suprafață:

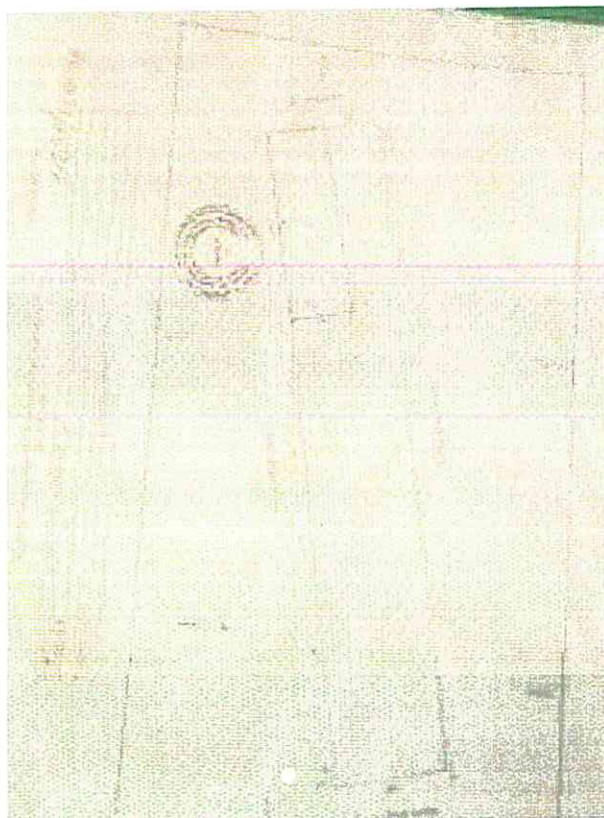
Valoarea anuală / mp	11,42 lei
	2,29 euro
Valoarea anuală total suprafață	1507,00 lei
	303,00 euro
Valoarea lunară/mp	0,95 lei
	0,19 euro
Valoarea lunara total suprafață	126,00 lei
	25,00 euro
Curs Euro:	4,9773 lei



6.3. Informații de piață

6/12/23, 11:41 PM

Teren casa brailita Braila - OLX.ro



Postat 05 Iunie 2023

Teren casa brailita

22 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ **CREACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 280 m²

DESCRIERE

Teren de casa vânzare

Zona brailita (str.smardan)

Utilități apa,curent, canalizare

Suprafata 280mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-brailita-1Dhhm4.html>

1/2



6/12/23, 11:41 PM

Teren casa brailita Braila • OLX.ro

Deschidere 7m
Preț negociabil

ID: 255334480

Vizualizări: 99

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ge

Pe OLX din aprilie 2022

Activ pe 06 iunie 2023

Trimite mesaj

079 922 9436

PRIVAT ⓘ

Ge

Pe OLX din aprilie 2022

Activ pe 06 iunie 2023

079 922 9436

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Braila

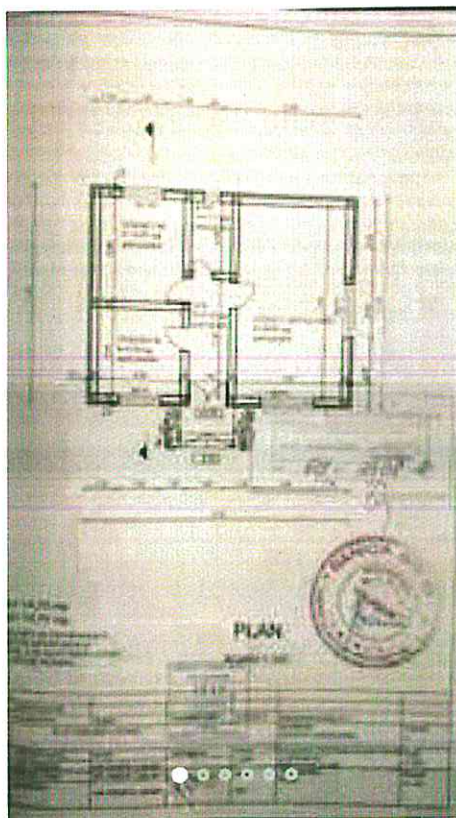
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-brailita-IDhhma4.html>

2/2



6/12/23, 11:41 PM

Vand teren cu autorizatie de constructie Braila - OLX.ro



>



Postat 15 mai 2023



**Vand teren cu autorizatie de constructie
65 000 lei**

PROMOVEAZĂ **CREACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 230 m²

DESCRIERE

Vand sau schimb teren sp 230 mp deschidere 13 m cu toate utilitățile la poartă, autorizatie de constructie valabilă casa, 2 dormitoare, 1 baie, living și bucătărie, strada asfaltata zona Vidin Str Timiş

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-autorizatie-de-constructie-1Dhdjy0.html>

1/2



6/12/23, 11:41 PM

Vand teren cu autorizatie de constructie Braila • OLX.ro

ID: 254371120

Vizualizări: 854

[Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

iulianburlacu85

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 15 mai 2023

Trimite mesaj

0000 0000 0000

Arata

PRIVAT ⓘ

iulianburlacu85

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 15 mai 2023

Suna
vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSU

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-cu-autorizatie-de-constructie-1Dhdj0.html>

2/2



6/12/23, 11:41 PM

Teren de vânzare Braila - OLX.ro

ID: 252396605

Vizualizări: 2152

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Rafael

Pe OLX din iulie 2022

Activ azi la 20:29

xxx xxx xxx

Arată

PRIVAT ⓘ

Rafael

Pe OLX din iulie 2022

Activ azi la 20:29

Suna
vanzatorul

xxx xxx xxx

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

Arată mai multe

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDh51S2.html>

2/2



6.4. Actele evaluării

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară 3 Braila

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91477 Braila

Nr. cerere 55903
Ziua 04
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare

100149010737



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	91477	282	Teren imprejmuit; 150mp sunt proprietate, restul de 132mp apartin domeniului privat al CLM Braila

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	91477-C1	Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1940; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp;
A1.2	91477-C2	Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:2000; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
72502 / 20/10/2017	
Act Administrativ nr. hotararea nr 446, din 28/09/2017 emis de CLM BRAILA, anexa 1.100 poz 7; Act Administrativ nr. 23048, din 09/10/2017 emis de Primaria Mun Braila;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 132/282	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul privat	
OBSERVATII: cu s. indiviza de 132 mp teren	
59598 / 21/07/2021	
Act Notarial nr. 2230, din 20/07/2021 emis de Plasoianu Alina Madalina;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 150/282	A1
1) CUSMIN SILVIU-ANDREI	
2) CUSMIN FELICIA, sotii	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
1) CUSMIN SILVIU-ANDREI	
2) CUSMIN FELICIA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 91477 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăile

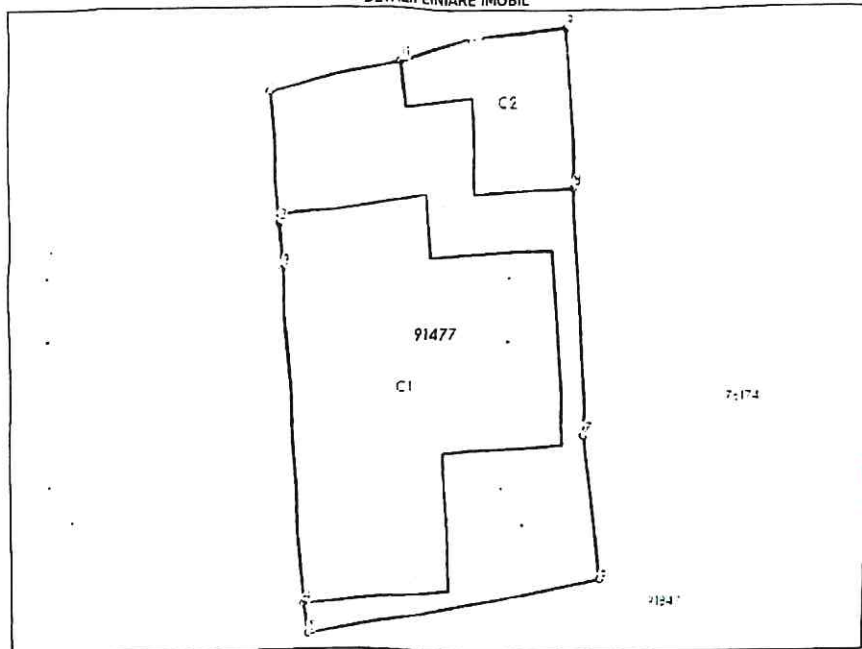
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
91477	282	150 mp sunt proprietate, restul de 132 mp aparțin domeniului privat al CLM Brăile

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	282	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	91477-C1	construcții de locuințe	144	Cu acte	An construire: 1940; S. construită la sol: 144 mp; S. construită desfășurată: 144 mp;
A1.2	91477-C2	construcții anexa	31	Cu acte	An construire: 2000; S. construită la sol: 31 mp; S. construită desfășurată: 31 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.235
2	3	1.695
3	4	14.129



Carte Funciară Nr. 91477 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.339
5	6	12.585
6	7	6.277
7	8	10.054
8	9	6.192
9	10	4.08
10	11	2.954
11	1	5.628

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/06/2024, 11:08





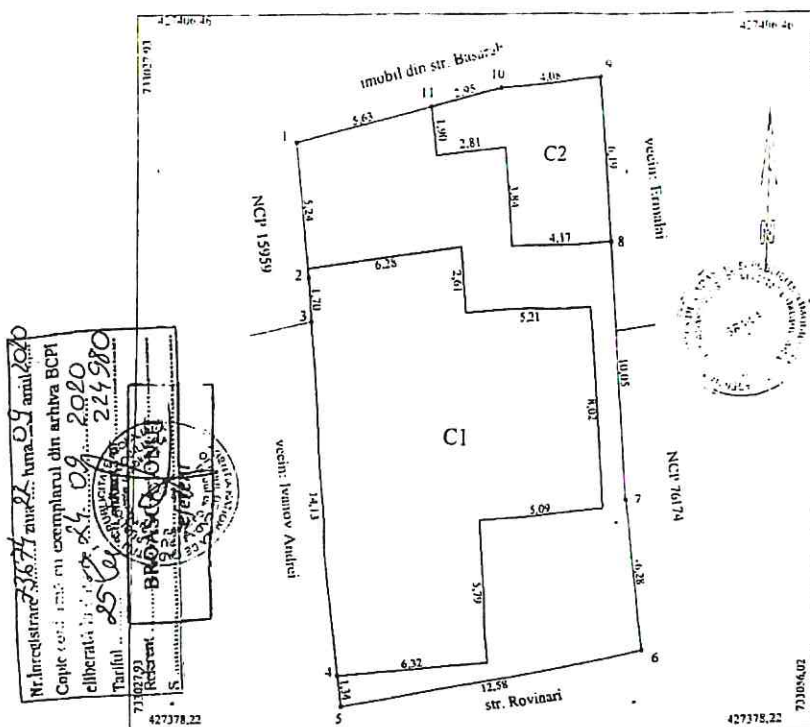
Plan de amplasament al imobilului nr. 5

Scara: 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
252mp		Mun. BRAILA
		strada Rovinari nr. 5
Cartea Funciara nr.	U.A. 1	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.C.I. 1/2017



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categoria de folosinta	Suprafata din terenuri	Meniune
1	TDI	Ce	292	11-1-2 gard plasa, 4-5-6 gard tabla restul limitelor constructii
TOTAL			292	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Destinatie	Suprafata construita la sol	Meniune
C1	CL	Locuinta	144	Locuinta, parter, an constructie 1940-2000
C2	CA	Adexa	31	Bucatarie, an constructie 2000
Total			175	
Suprafata masurata = 292mp Suprafata constructiilor = 175mp (150mp teren propriu, restul de 152mp teren CLM Braila)				
Executanti ing. NICOLAE Magdalena Mariana Certificam executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.			Inspector 146 Certificam introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila O.C.P.I.	
Semnatura si stampila			Data 27.05.2017	

ANCPI
Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate ImobiliarăOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

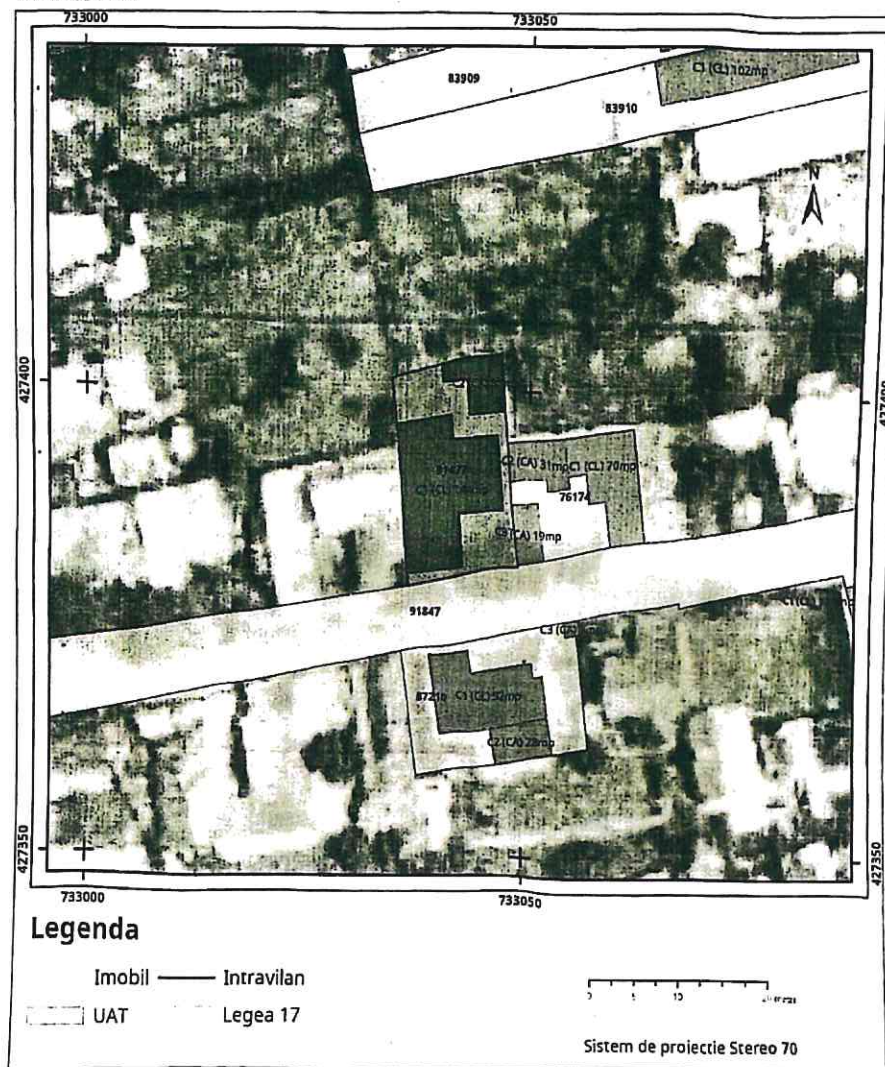
100088393597

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 91477, UAT Brăila / BRAILA
Loc. Braila, Str. Rovinari, Nr. 5

Nr. cerere	73676
Ziua	22
Luna	09
Anul	2020

Teren: 282 mp
Intravilan - DA; Extravilan - NU;
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 282mp
Plan detaliu





6.6. Foto



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Cusmin Silviu – Andrei și a doamnei Cusmin Felicia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 196521/17.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 446/28.09.2017, anexa 1.100, poziția nr. 7;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **11,42 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de suprafață în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de suprafață.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Architect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN 

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

Având în vedere cererea domnului Cusmin Silviu – Andrei și a doamnei Cusmin Felicia, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 196521/17.06.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, din care reiese oportunitatea valorificării terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, prin constituirea dreptului de suprafață în favoarea solicitanților Cusmin Silviu – Andrei și Cusmin Felicia, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 406/31.07.2023, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 446/28.09.2017, anexa 1.100, poziția nr. 7, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin.(6) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.


PRIMAR,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

Întocmit,
Insp. Murgociu Mjoara/Iex.

F-PO-09-02.01.03/rev.0

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

A V I Z

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

Comisia nr. 1 întrunită în ședință în data de 13.08.2024, analizând proiectul de hotărâre privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora, avizează favorabil proiectul de hotărâre și recomandă plenului Consiliului Local Municipal Brăila aprobarea acestuia.

PREȘEDINTE,

COMAN FLORIN



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

AVIZ

Privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

Comisia nr. 2 întrunită în ședință în data de 12.08.2024, analizând proiectul de hotărâre privind: Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr.5, NCP 91477, în favoarea solicitanților **CUSMIN SILVIU – ANDREI și CUSMIN FELICIA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora, avizează favorabil proiectul de hotărâre și recomandă plenului Consiliului Local Municipal Brăila aprobarea acestuia.

PREȘEDINTE,

BOȘNEAG SORIN – EUGEN

Instituția Arhitect Șef
Direcția Juridic Contencios și
Administrație Publică Locală
Nr. 219394/06.08.2024

VIZAT,
VICEPRIMAR,
JANTEA CRICAN ALEXANDRU

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numiților CUZMIN SILVIU ANDREI și CUZMIN FELICIA, pe o perioadă de 49 ani, asupra unei suprafețe de teren de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr. 5, cu NCP 91477 teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, proprietari ai construcțiilor notate cu C1 și C2

Solicitanții au anexat la cererea nr. 196521/2024 următoarele acte:

- Copie contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2230/20.07.2021;
- plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- copie extras de carte funciara;
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale nr. 204949/05.07.2024;
- certificat de urbanism nr. 890/26.07.2024;
- copie act de identitate;

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

Imobilul din Brăila, str. Rovinari nr. 5, cu NCP 91477, este format din teren în suprafață totală real măsurată de 282,00 mp, din care suprafața de 132,00 mp aparține domeniului privat al municipiului Brăila iar suprafața de 150,00 mp aparține numiților Cuzmin Silviu Andrei și Cuzmin Felicia, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2230/20.07.2021. Pe teren se află amplasată construcția și anume: construcția notată cu C1 cu destinația de locuință având o suprafață construită la sol de 144,00 mp și construcția notată cu C2 cu destinația de anexă având o suprafață construită la sol de 31,00 mp proprietatea numiților Cuzmin Silviu Andrei și Cuzmin Felicia.

Analiză de oportunitate:

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

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

Imobilul are următoarele vecinătăți:

Nord – NCP 2753

Est – NCP 76174 și imobil str. Basarab

Sud – str. Rovinari

Vest – NCP 7084 și NCP 15959

Valoarea redevenței a fost stabilită conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator Alina Maria Androniu, în cuantum de 11,42 lei/mp/an.

Facem precizarea că solicitantul a achitat la zi impozitul pentru imobilul din str. Rovinari nr. 5, conform Certificatului Fiscal nr. 204949/05.07.2024.

Terenul situat în Brăila, str. Rovinari nr. 5, nu face obiectul unei cereri de revendicare conform Legii nr. 10/2001 așa cum rezultă din adresa Comisiei Locale pentru Aplicarea Legii nr. 10/2001.

Argumente juridice:

În conformitate cu prevederile, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit.b), coroborat cu dispozițiile prevăzute de art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, art. 20 alin 1 lit e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare, Constituția României, Codul Civil, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017 – Regulament privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, **H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017**, **H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009**, **completată cu H.C.L.M. nr. 446/28.09.2017, anexa 1.100, poziția 7, propunem adoptarea unei hotărâri de Consiliu**

Local privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea numiților CUZMIN SILVIU ANDREI și CUZMIN FELICIA, pe o perioadă de 49 ani, asupra unei suprafețe de teren 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, situat în Brăila, str. Rovinari nr. 5, cu NCP 91477, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, proprietari ai construcției C1 și C2.

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,
ARH. ANGHELESCU CORINA ELENA

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

BRATU ANGELICA

ȘEF S.C.E.G.M.P.,
BĂRGUANU RADU

Dna Cochina
18.06.2024
[Signature]

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA		
OFICIUL PRIMIRE - INREGISTRARE		
DOCUMENTE D.A.P.L.P.P.		
NR.	<i>196521</i>	
ZIUA	LUNA	ANUL
<i>17</i>	<i>06</i>	<i>2024</i>

An. Adunati
[Signature]
18. IUN. 2024
[Signature]
18.06.2024
[Signature]

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatii, CUSMIN FELICIA, domiciliata in Braila, strada Rovinari, nr. 5, CUSMIN SILVIU ANDREI, domiciliat in Braila, strada Matei Basarab, nr. 88A, va rog sa-mi aprobat cererea de tranfer a contractului de concesiune pentru terenul in suprafata de 132 mp, situat in Braila, strada Rovinari, nr. 5, de pe numele GOAGA CLAVDIA (fosta DUNAEV).

Solicit urgentarea solutionarii, deoarece imi este necesar contractul pentru bransament gaze.

VA MULTUMESC !

DATA
17.06.2024

SEMNATURA
Felicia

NR. TELEFON
0755342091

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BRAILA.

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA XR NR 754661

IDENTITY
CARD



CNP 2861107090038

8578J

Numéro/Nom/Last name

CUSMIN

COUFIN
Prenume/Prenom/First name

FELICIA

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
F

Loc naștere, Lieu de naissance, Place of birth

Jud.BR Mun.Brăila

Domicilio/Adresse/Address

Jud.BR Mun.Brăila

Str. Rovinari nr.5

Emisi de/Del'ree pardessus by

SPCLEP Brăila

Valabilitate/Validite/Validity
18.08.22-03.08.2031

166 BR

IDROUCUSMIN<<FELICIA<<<<<<<<<<<<<<<

XR754661<7ROU8611079F310803320900384

ROMANIA



CAITE
DIOENTIE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA XR NR 530679

IDENTITY
CARD

CHP 1780811090031

66921

CUSMIN

STILL-ANDREI

SILVIO-ANDREI
 1981-1982: Director, Center for Study
 of the History of the Church

Română / ROU

Jud. BR Mun. Brăila

UDC.68 Mun.Braila
Domenico J. M. ...

Jud.BR Mun.Brăila

Str. Matei Basarab nr. 88A

COCL 50 0-34

08.06.15-11.08.2025

166 (CSP) BR

IDROUCUSMIN<<SILVIU<ANDREI<<<<<<<<<

XR530679<OROU7808113M250811910900310

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 210280 din 26/07/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 890 din 26/07/2024

În scopul: CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU TERENUL CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN MUNICIPIUL BRĂILA, STR. ROVINARI, NR.5, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 132 MP INDIVIZ DIN 282 MP, NCP 91477 **

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PIAȚA INDEPENDENȚEI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **210280** din **17/07/2024**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **ROVINARI**, nr. **5**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 91477, FIȘA BUNULUI IMOBIL -, NR. CADASTRAL 91477**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafață de 282 mp din care 132 mp ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila și construcțiile C1, C2, edificate pe acesta de către soții Cusmin Silviu-Andrei și Cusmin Felicia, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 91477/04.06.2024;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren curți construcții;

destinații admise:-locuințe;

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

Funcțiuni complementare admise ale zonei.

- instituții și servicii publice
- spații pentru comerț și servicii necesare pt. satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor
- spații verzi amenajate
- accese pietonale (carosabile, parcaje);

reglementări fiscale specifice:-conform legislației în vigoare

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 38 cu POT max = 50% și CUT max = 0.70

- se solicită certificat de urbanism în scopul: **CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU TERENUL CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN MUNICIPIUL BRĂILA, STR. ROVINARI, NR.5, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 132 MP INDIVIZ DIN 282 MP, NCP 91477;**

- în cazul desființării/construirii se va obține un alt certificat de urbanism, acesta fiind valabil doar pentru scopul declarat;

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

"CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU TERENUL CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN MUNICIPIUL BRĂILA, STR. ROVINARI, NR.5, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 132 MP INDIVIZ DIN 282 MP, NCP 91477"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

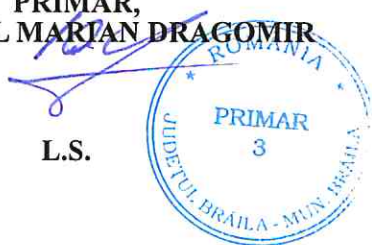
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- ☐ alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea" ☐ gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele ☐ Alte avize/acorduri
- ☐ canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea" ☐ telefonizare - Orange Romania Communications ☐ Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila
- ☐ alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila ☐ salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila ☐ Transport energie electrica - Transelectrica - UTT Constanța
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban - BRAICAR SA ☐ -
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- ☐ -
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- ☐ - nu e cazul (conf. art. 5 alin 2[^]2 Legea 50/1991)
- ☐ - aviz APM Brăila
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
- ☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: Scutit conf. Cod Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 26 / 07 / 2024.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

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

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA JURIDIC CONTENCIOS
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ



Nr. 196521 /22.07.2024

CĂTRE:
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
SERVICIUL CADASTRU

Urmare adresei dumneavoastră nr. 196521/17.07.2024, prin care ne solicitați informații privind situația juridică a terenului situat în *Municipiul Brăila, str. Rovinari nr. 5*, în scopul constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, vă comunicăm faptul că pentru terenul mai sus menționat, ***nu au fost identificate notificări*** formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

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

BRATU ANGELICA

Întocmit, 2 ex.
Inspector: Văgălea Alina

1846/25.07.2024
5779/20.07.2024

SERVICUL CADASTRU, EVIDENȚĂ
GESTIONARE MONITORIZARE PATRIMONIU
Nr. 196521/17.07.2024

Am primit

CĂTRE,
DIRECȚIA JURIDIC, CONTENCIOS,
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

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

În vederea soluționării cererii nr. 196521/2024 cu privire la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pentru terenul din Brăila, str. Rovinari nr. 5, vă rugăm să ne comunicați dacă există notificări în baza Legii nr. 10/2001, pentru adresa mai sus menționată.

ȘEF S.C.E.G.M.P.,
BĂRGHANU RADU

Înlocuit
A.A.O.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91477 Brăila

Nr. cerere 55903
Ziua 04
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169010737



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91477	282	Teren împrejmuit; 150mp sunt proprietate, restul de 132mp apartin domeniului privat al CLM Braila

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	91477-C1	Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1940; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp;
A1.2	91477-C2	Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:2000; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
72502 / 20/10/2017			
Act Administrativ nr. hotararea nr 446, din 28/09/2017 emis de CLM BRAILA, anexa 1.100 poz 7; Act Administrativ nr. 23048, din 09/10/2017 emis de Primaria Mun Braila;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 132/282	1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul privat OBSERVATII: cu s. indiviza de 132 mp teren	A1
59598 / 21/07/2021			
Act Notarial nr. 2230, din 20/07/2021 emis de Plasoianu Alina Madalina;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 150/282	1) CUSMIN SILVIU-ANDREI 2) CUSMIN FELICIA, soti	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) CUSMIN SILVIU-ANDREI 2) CUSMIN FELICIA	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
91477	282	150mp sunt proprietate, restul de 132mp apartin domeniului privat al CLM Brăila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	282	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	91477-C1	construcții de locuințe	144	Cu acte	An construire:1940; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp;
A1.2	91477-C2	construcții anexa	31	Cu acte	An construire:2000; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.235
2	3	1.695
3	4	14.129

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	1.339
5	6	12.585
6	7	6.277
7	8	10.054
8	9	6.192
9	10	4.08
10	11	2.954
11	1	5.628

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/06/2024, 11:08



Cod verificare



100088393597

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **91477**, UAT Brăila / BRAILA
Loc. Braila, Str. Rovinari, Nr. 5

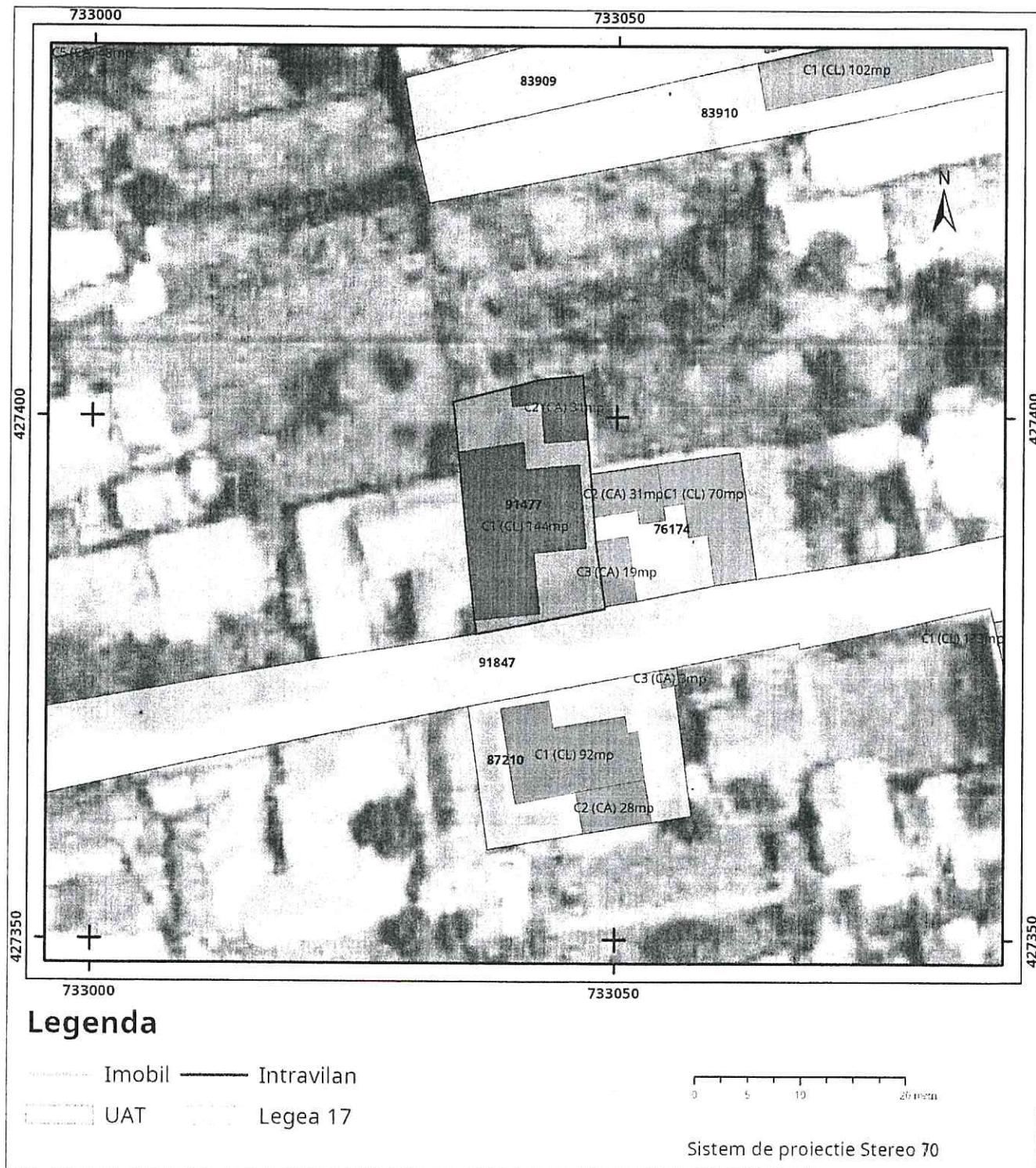
Nr.cerere	73676
Ziua	22
Luna	09
Anul	2020

Teren: 282 mp

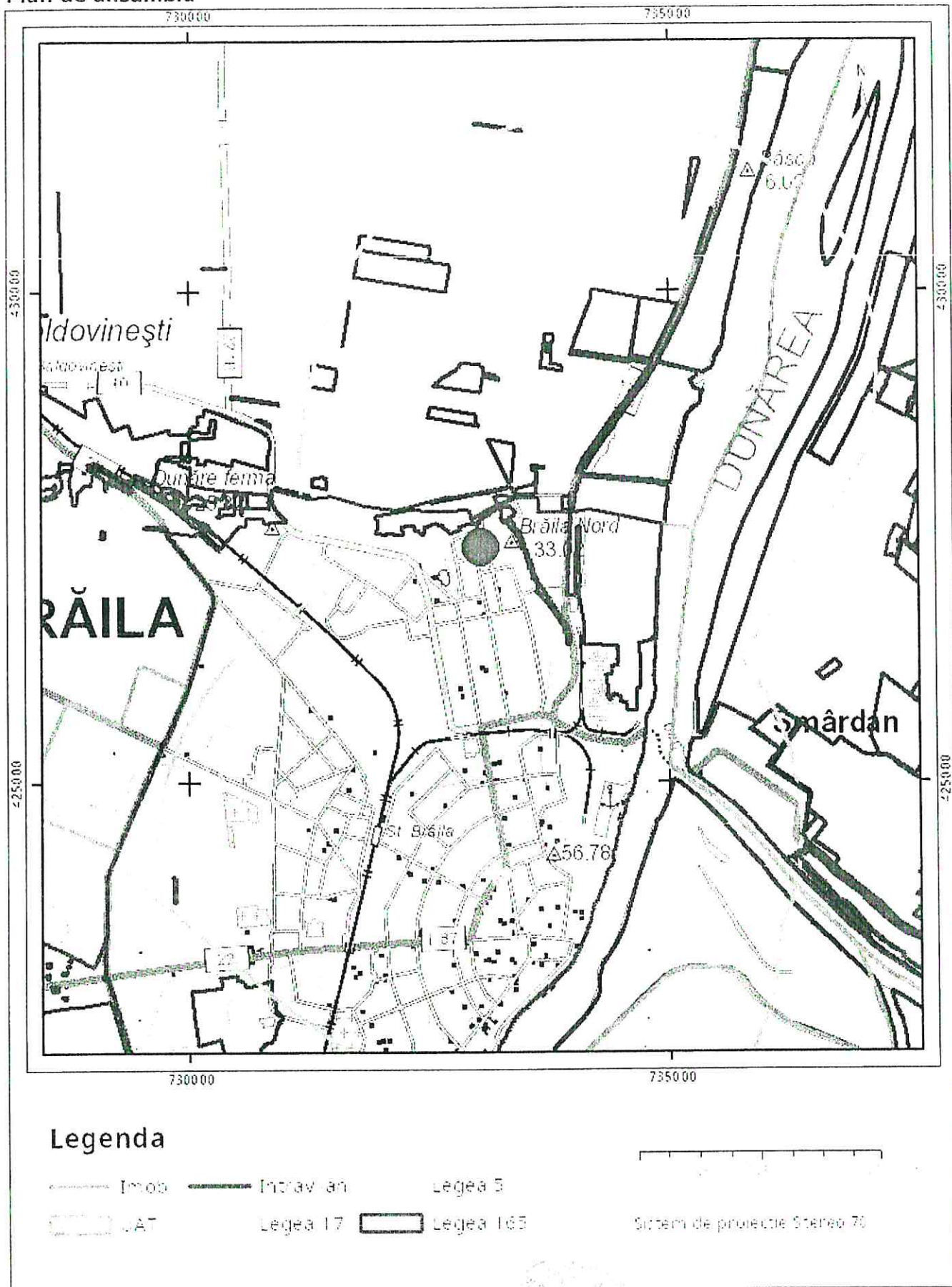
Intravilan - DA; Extravilan - NU;

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 282mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic
 TEHNICIAN CADASTRU

Ultima actualizare a geometriei: 13-11-2017
 Data și ora generării: 22-09-2020 12:36

CALCULUL SUPRAFETELOR PENTRU IMOBILUL

situat in mun. Braila, strada *Rovinari nr. 5*

Inventar de coordonate puncte radiate pe contur teren imobil:

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	427401.43	733034.30
2	427396.23	733034.85
3	427394.54	733035.00
4	427380.48	733036.43
5	427379.16	733036.67
6	427381.62	733049.01
7	427387.83	733048.09
8	427397.85	733047.22
9	427404.01	733046.67
10	427403.56	733042.62
11	427402.83	733039.75
12	427401.43	733034.30

Calculul analitic al suprafetei de teren a imobilului se face cu formula:

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n (Y(i+1) - Y(i-1))X(i); \quad \text{Smasurata teren}=282\text{mp}$$

unde: - i = 12 (nr de puncte de inflexiune de pe conturul suprafetei);

- X(i), Y(i) coordonatele punctelor (abscisa si ordonata)

- Suprafata construita pentru constructia notata C1, C2 a fost determinata cu formula

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n (Y(i+1) - Y(i-1))X(i);$$

- unde: - i = 108 (respectiv 7) (nr de puncte de inflexiune de pe conturul constructiei);

o - X(i), Y(i) coordonatele punctelor (abscisa si ordonata)

Sconstruita C1 = 44 Sconstruita C2 = 31mp

Executant: ing. **MOCANU Magdalena Mariana**



Nr. Inregistrare	73674	ziua	22	luna	09	anul	2020
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI							
eliberată la data de 24.09.2020							
Tariful		25 lei	cu suma nr.		224.980		
Referent	BROASE MONIT						
S							



CALCULUL SUPRAFETELOR PENTRU IMOBILUL

situat in mun. Braila, strada **Rovinari nr. 5**

Inventar de coordonate puncte radiate pe contur teren imobil:

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	427401.43	733034.30
2	427396.23	733034.85
3	427394.54	733035.00
4	427380.48	733036.43
5	427379.16	733036.67
6	427381.62	733049.01
7	427387.83	733048.09
8	427397.85	733047.22
9	427404.01	733046.67
10	427403.56	733042.62
11	427402.83	733039.75
12	427401.43	733034.30

Calculul analitic al suprafetei de teren a imobilului se face cu formula:

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n (Y(i+1) - Y(i-1))X(i); \quad S_{\text{masurata teren}}=282\text{mp}$$

unde: - i = 12 (nr de puncte de inflexiune de pe conturul suprafetei);

- X(i), Y(i) coordonatele punctelor (abscisa si ordonata)

- Suprafata construita pentru constructia notata C1, C2 a fost determinata cu formula

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n (Y(i+1) - Y(i-1))X(i);$$

- unde: - i = 108 (respectiv 7) (nr de puncte de inflexiune de pe conturul constructiei);

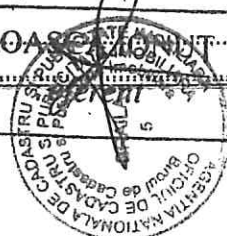
o - X(i), Y(i) coordonatele punctelor (abscisa si ordonata)

Sconstruita C1 = 444 Sconstruita C2 = 31mp

Executant: ing. **MOCANU Magdalena Mariana**



Nr. Inregistrare **73674** ziua **22** luna **09** anul **2020**
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
 eliberată la data de **24.09.2020**
 Tariful **25 lei** cu chitanța nr. **224980**
 Referent **BROASELENT**
 S **.....**



CONTRACT DE VÂNZARE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

GOAGĂ CLAVDIA (fostă DUNAEV CLAVDIA), cetățean român, domiciliată în Mun. București, Bd. Alexandru Obregia, nr.2A bis, bl.2A, sc.1, ap.2, Sector 4, identificată cu CI seria RK nr.344978/21.05.2019/SPCEP Sector 4, având CNP 2871123090052, căsătorită cu **GOAGĂ LIVIU** sub regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de **VÂNZĂTOR** și

CUSMIN FELICIA, cetățean român, domiciliată în Mun. Brăila, Str. Matei Basarab, nr.88A, Jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 578496/03.11.2016/SPCLEP Brăila, CNP 2861107090038, căsătorită cu **CUSMIN SILVIU-ANDREI**, CNP 1780811090031, sub regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de **CUMPARATOR**

au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnata **GOAGĂ CLAVDIA** vând d-nei. **CUSMIN FELICIA**, dreptul de proprietate asupra imobilului situat în **intravilanul Mun. Brăila, Str. Rovinari, nr.5, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr.91477 a localității Brăila**, imobil compus în totalitatea sa din teren categoria de folosință curți construcții în suprafață de 150 mp ce face parte din suprafața totală real măsurată de 282 mp, având număr cadastral 91477 și în exclusivitate, construcțiile situate pe acesta notate cu C1 și C2, descrise mai jos astfel :

- C1 - locuință, în suprafață construită de 144 mp, având număr cadastral 91477-C1;
- C2 - anexă, în suprafață construită de 31 mp, având număr cadastral 91477-C2.

Restul terenului în suprafață de 132 mp ce face parte din suprafața totală real măsurată de 282 mp este proprietatea Mun. Brăila.

Eu, **CUSMIN FELICIA** mă oblig ca după încheierea prezentului contract de vânzare să mă adresez Primăriei Mun. Brăila pentru reglementarea juridică a terenului în suprafață de 132 mp ce face parte din suprafața totală real măsurată de 282 mp.

Subsemnata **GOAGĂ CLAVDIA** declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare, ca bun propriu, în situația de necăsătorită și înaintea căsătoriei cu **GOAGĂ LIVIU**, prin cumpărare de la Alexe Ivan, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1669/19.08.1998 de notar public Georgeta Gaube, transcris sub nr.6792-6793/20.08.1998 de Fostul Notariat de Stat Brăila, contract în baza căruia Alexe Ivan și-a rezervat un drept de habitației care s-a radiat prin decesul acestuia în baza certificatului de deces seria DR nr.612771/28.04.2003 emis de Primăria Mun. Brăila.

Subsemnata **GOAGĂ CLAVDIA** declar că sunt căsătorită de la data de 11.05.2019, cu **GOAGĂ LIVIU** sub regimul matrimonial al comunității legale și până la această dată nu am întocmit nicio convenție de modificare a acestui regim matrimonial, imobilul nu reprezintă locuința familiei și face parte din patrimoniul meu personal.

3. PREȚUL

Prețul total al acestei vânzări este de **30.000 EURO (treizecimiieuro)** care se achită de către cumpărător, prin transfer bancar din contul având COD IBAN RO24 BRDE 090S V451 2561 0900 deschis la BRD SA pe numele d-lui. **CUSMIN SILVIU-ANDREI** în contul având COD IBAN RO30 INGB 0000 9999 1143 7350 deschis la ING BANK NV Amsterdam Sucursala București pe numele d-nei. **GOAGĂ CLAVDIA**, astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare.

În cazul în care nu se achită prețul, prezentul contract se rezolvă de plin drept fără somație și/sau punere în întârziere, iar prin efectul rezoluției Vânzătorul va reîntra în proprietatea bunului imobil, iar orice sumă încasată din preț până la momentul respectiv va fi reținută de vânzător drept daune în baza prezentului pact comisoriu. Totuși, Cumpărătorul va putea achita vânzătorului suma pe care o datorează până la primirea comunicării declarației unilaterale de rezoluție din partea vânzătorului.

În cazul neachitării prețului, în termenul stabilit mai sus Vânzătorul se va adresa unui executor judecătoresc pentru a notifica partea să se prezinte la biroul notarial competent, prin intermediul căruia va notifica debitorii să se prezinte la o anumită dată și oră la biroul notarial competent, în vederea achitării obligațiilor de plată restante.

În cazul în care debitorii nu se vor prezenta sau nu au mijloacele materiale necesare, Vânzătorul va putea solicita biroului notarial competent eliberarea unei certificări în temeiul căreia Vânzătorul va formula declarația unilaterală de rezoluție și va solicita biroului de carte funciară înscrierea în cartea funciară a imobilului pe numele său.

Orice îmbunătățiri aduse imobilului fără acordul expres al Vânzătorului devin proprietatea vânzătorului în situația neplății prețului până la termenul menționat fără posibilitatea din partea cumpărătorilor de a solicita contravaloarea acestora pe orice cale.

Preț neîncasat nu este producător de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătit la valoarea lui nominală, eu, VÂNZĂTORUL, înțelegând să nu percep dobânzi la prețul pe care urmează să îl primesc.

De asemenea, CUMPĂRĂTORUL, își asumă obligația de a nu înstrăina, de a nu ipoteca imobilul până la achitarea integrală a prețului.

Noi, PĂRȚILE, avem cunoștință de dispozițiile art.2386 Cod Civil potrivit cărora VÂNZĂTORUL are o ipotecă legală asupra imobilului vândut pentru prețul datorat, până la achitarea integrală a prețului.

Subsemnata GOAGĂ CLAUDIA, mă oblig ca la data la care am primit integral prețul să dau o declarație în formă autentică din care să rezulte că am primit prețul integral și că solicit radierea ipotecii legale.

Transmisiunea proprietății de drept și de fapt are loc astăzi data autentificării prezentului contract.

Potrivit prevederilor art.1672 Cod Civil eu, VÂNZĂTORUL am următoarele obligații : să transmit proprietatea (art.1673 Cod Civil), să predau bunul imobil (art.1685 Cod Civil), să garantez contra evicțiunii și a viciilor (art.1695 și art. 1707 Cod Civil).

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care-l voi elibera de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzător, se face astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare.

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

4. GARANȚII

Imobilul se vinde liber de sarcini și servituți, nu a fost seos din circuitul civil prin vre-un act normativ de trecere în proprietatea statului, VÂNZĂTORUL, garantând pe CUMPĂRĂTOR 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.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 59353/20.07.2021 eliberat de către OCPI Brăila – BCPI Brăila.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul fiscal nr.8583C/19.07.2021 de către Primăria Mun. Brăila – Direcția Finanțelor Publice Locale. De la aceasta dată taxele și impozitele aferente imobilului trec în sarcina CUMPĂRĂTORULUI.

Eu, **GOAGĂ CLAVDIA** declar că nu există datorii către societatea furnizoare de energie electrică, către societatea furnizoare de gaze naturale și nici către alți furnizori de servicii și utilități.

5. DISPOZIȚII FINALE

Eu, **CUSMIN FELICIA**, am cumpărat de la **VÂNZĂTOR** dreptul de proprietate asupra imobilului situat în intravilanul Mun. Brăila, Str. Rovinari, nr.5, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr.91477 a localității Brăila, imobil compus în totalitatea sa din teren categoria de folosință curți construcții în suprafață de 150 mp ce face parte din suprafața totală real măsurată de 282 mp, având număr cadastral 91477 și în exclusivitate, construcțiile situate pe acesta notate cu C1 și C2, descris mai sus, cu prețul de de **30.000 EURO (treizecimii euro)** pe care îl voi achita integral și sunt de acord cu conținutul prezentului contract de vânzare.

Eu, **CUSMIN FELICIA**, am cunoștință că, terenului în suprafață de 132 mp ce face parte din suprafața totală real măsurată de 282 mp este proprietatea Mun. Brăila și mă oblig ca după încheierea prezentului contract de vânzare să mă adresez Primăriei Mun. Brăila pentru reglementarea juridică a terenului în suprafață de 132 mp ce face parte din suprafața totală real măsurată de 282 mp.

Eu, **CUSMIN FELICIA**, declar că sunt căsătorită cu **CUSMIN SILVIU-ANDREI**, CNP 1780811090031 sub regimul matrimonial al comunității legale și până la această dată nu am întocmit nicio convenție de modificare sau lichidare a acestui regim matrimonial, iar imobilul dobândit va fi bun comun al meu și al soțului meu conform art. 339 Cod Civil.

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.

Eu, **CUSMIN FELICIA**, am cunoștință de faptul că trebuie să cer de îndată deschiderea rolului fiscal la Primăria Mun. Brăila în raza căruia se află imobilul.

Eu, **CUMPĂRĂTORUL** declar că am cunoștință că nu există datorii către societatea furnizoare de energie electrică, către societatea furnizoare de gaze naturale și nici către alți furnizori de servicii și utilități pentru aceste construcții și dacă ar exista mă oblig să achit personal toate datoriile restante către acestea.

Subsemnata **CUSMIN FELICIA**, am cunoștință de faptul că am obligația ca în termen de 15 zile să ne prezentăm la societatea furnizoare de energie electrică, la societatea furnizoare de gaze naturale pentru a încheia contract cu acestea.

Eu, cumpărătorul, declar că prețul acestei vânzări nu provine din infracțiuni sau alte activități ilicite și am cunoștință de dispozițiile legii 656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile art. 1665 Cod Civil, de dispozițiile Legii nr. 241/2005, privind evaziunea fiscală și de dispozițiile Legii nr. 227/2015 cu modificările și completările ulterioare privind Codul Fiscal.

Noi părțile contractante declarăm că ni s-au pus în vedere de către notarul public dispozițiile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare și cunoaștem obligația proprietarului de a pune la dispoziția potențialului cumpărător certificatul de performanță energetică a clădirii.

Subsemnata **GOAGĂ CLAVDIA**, în calitate de vânzător, declar că am pus la dispoziția cumpărătorului d-na. **CUSMIN FELICIA** certificatul de performanță energetică a clădirii nr.UA01277 9809/13.11.2019 întocmit de Musat Nicolai.

Eu, **GOAGĂ CLAVDIA** declar că nu mă aflu în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a și nici nu mă aflu sub incidența Legii nr.151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice.

Imobilul ce face obiectul prezentului contract este evaluat la suma de 171.630 lei (unasutășaptezecișiumiișasesutetreizecilei), stabilită conform valorilor orientative ale proprietăților imobiliare din Județul Brăila întocmit de ing.Ion Marcel și ing.Dinu Valerica.

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

Drepturile reale rezultate din prezentul contract vor fi înscrise electronic în Cartea Funciară a B.C.P.I. Brăila de către notarul public, care are aceasta obligație, conform prevederilor Legii 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și potrivit noului Cod Civil.

Subsemnatele parti, declarăm ca înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând ca el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi partile de comun acord, drept pentru care semnam mai jos.

Subsemnatele parti declarăm ca notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile legii civile în vigoare și efectele juridice pe care le produce prezentul contract de vânzare și ca urmare suntem în deplină cunoștință de cauză cu privire la prezentul contract pe care l-am înțeles în totalitate.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), noi, **GOAGĂ CLAVDIA** și **CUSMIN FELICIA**, declarăm că am fost informați cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Redactat, editat și autentificat la SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - "NOTARIUS" într-un singur exemplar original și trei duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului.

VÂNZĂTOR,
s.s. **GOAGĂ CLAVDIA**

CUMPĂRĂTOR,
s.s. **CUSMIN FELICIA**



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"NOTARIUS"

Cartierul Independenței, B-dul. Independenței, nr.14, bl.B4, parter, Brăila, Jud.Brăila
Licența de funcționare nr.95/3405/20.03.2018
CIF RO 33772007
e-mail : notariusspn@gmail.com
Telefon: 0239/623377; 0721372360; Fax : 0239/623399
Operator de date cu caracter personal

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.
20.07.2021

2130

În fața mea, **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public la sediul biroului locul unde s-a îndeplinit actul s-au prezentat:

GOAGĂ CLAUDIA, domiciliată în Mun. București, Bd. Alexandru Obregia, nr.2A bis, bl.2A, sc.1, ap.2, Sector 4, identificată cu CI seria RK nr.344978/21.05.2019/SPCEP Sector 4, având CNP 2871123090052, în nume propriu

CUSMIN FELICIA, domiciliată în Mun. Brăila, Str. Matei Basarab, nr.88A, Jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 578496/03.11.2016/SPCLEP Brăila, CNP 2861107090038, c în nume propriu

care după citirea actului, au declarat că au înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, au declarat că cele citite reprezintă voința lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris care îndeplinește toate condițiile de fond și de formă și au semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Impozit scutit conform art. 111 alin. 1 din OUG pentru modificarea și completarea Legii 227/2015 Cod Fiscal

S-a încasat suma de 258,00 lei pentru OCPI cu chitanța nr. 2959/13

S-a perceput onorariul de 2.350,00 + 20,00 + 50,00 lei cu bon fiscal nr. 10.4

NOTAR PUBLIC
s.s. ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94
E-mail: pmb@pmbr.ro arhitectsef@pmbr.ro www.primariabraila.ro

Serviciu Cadastru, Evidență, Gestionare și Monitorizare Patrimoniu
Nr. 1962/104.27 2024

Către,

CUSMIN SILVIU ANDREI și CUSMIN FELICIA
Str. Rovinari nr. 5 -Brăila

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 182150/2024, prin prezenta, vă comunicăm că trebuie să depuneți o cerere prin care să solicitați acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pentru terenul situat în Brăila, str. Rovinari nr. 5, în suprafață de 132,00 mp indiviz din suprafața de 282,00 mp, la care să anexați următoarele acte:.

- documentație de cadastru;
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- raport de evaluare al terenului întocmit de un expert ANEVAR, cu calculul prețului redevenței lunare și anuale;

Menționăm că în cazul în care nu este posibil să completați documentația cu actele solicitate cererea dumneavoastră nu poate fi soluționată favorabil.

Primar,

Viorel Marian DRAGOMIR



Secretar General,

Ion DRĂGAN

Arhitect Șef,

Corina Elena ANGHELESCU

Șef S.C.E.G.M.P.,

Radu BARGUANU

Inlocuit
A.A.O.
2 exemplare

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRAILA
D.A.P.L.P.P.P



Nr. 196521 / 21.06.2024

Către Direcția Arhitect Șef

Vă transmitem spre competență soluționare solicitarea numiților Cusmin Felicia și Cusmin Silviu Andrei, înregistrată la Municipiul Brăila sub nr.196521/17.06.2024.

Director Executiv D.A.P.L.P.P.P

Șef Birou Licitării Contracte Urmărire,
Concesiuni și Închirieri P.P.P
Mădălina Cochino

Cons. Jur. Radu Marius Surdu

Întocmit
Insp. D. S. Frunză

[Handwritten signatures and stamps]
1982/26.06/2024
6031/21.06.2024



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91477 Brăila

Nr. cerere 55903
Ziua 04
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare

100169010737



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91477	282	Teren împrejmuit; 150mp sunt proprietate, restul de 132mp apartin domeniului privat al CLM Braila

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	91477-C1	Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:1940; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp;
A1.2	91477-C2	Loc. Braila, Str ROVINARI, Nr. 5, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:2000; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72502 / 20/10/2017		
Act Administrativ nr. hotararea nr 446, din 28/09/2017 emis de CLM BRAILA, anexa 1.100 poz 7; Act Administrativ nr. 23048, din 09/10/2017 emis de Primaria Mun Braila;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 132/282	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul privat		
OBSERVATII: cu s. indiviza de 132 mp teren		
59598 / 21/07/2021		
Act Notarial nr. 2230, din 20/07/2021 emis de Plasoianu Alina Madalina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 150/282	A1
1) CUSMIN SILVIU-ANDREI		
2) CUSMIN FELICIA, soti		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
1) CUSMIN SILVIU-ANDREI		
2) CUSMIN FELICIA		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	1.339
5	6	12.585
6	7	6.277
7	8	10.054
8	9	6.192
9	10	4.08
10	11	2.954
11	1	5.628

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/06/2024, 11:08



**Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.**Județul Braila, Municipiul Braila
Directia Finantelor Publice Locale
0785222496Codul de identificare fiscală(C.I.F.):
4205670

05.07.2024 09:52

Tudorie Aurelian Danut -
InspectorRol: **1604551 Contribuabil: CUSMIN FELICIA SI SILVIU-ANDREI**

CNP/NIF: 2861107090038

Adresa: STRADA ROVINARI Nr. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA

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

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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei CUSMIN FELICIA, nr. 204949 / data 05.07.2024 cu domiciliul in STRADA ROVINARI, NR. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA, legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria XR nr. 754661, cu C.N.P. 2861107090038, avand calitatea de COPROPRIETAR, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1604551 se atesta urmatoarele:

Contribuabilul CUSMIN FELICIA SI SILVIU-ANDREI, cu domiciliul in STRADA ROVINARI Nr. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA, figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri:

Adresa	Matricola	Descriere
Imobil, Adresa: STRADA ROVINARI Nr. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	9282149	Nr. matricolă:9282149 , Tip: Rezidentiala, Anexa , Proprietate, Zona C, Suprafata desfasurata cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic 31.00 mp , Fără instalații; Data constructie 01.01.2000; Suprafata construita desfasurata 31.00 mp; Total valoare imp. cladire 16849.00 lei; Numar document dobandire 2230, Dată dobândire/impunere: 20-07-2021
1604551, CUSMIN FELICIA SI SILVIU-ANDREI, CNP 2861107090038, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA ROVINARI Nr. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	9282150	Nr. matricolă:9282150 Nume Imobil: Cladire , Proprietate, Tip: Rezidentiala, Corp principal , Zona C, Suprafata desfasurata cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic 144.00 mp., Fără instalații; Data constructie 01.01.2000; Suprafata construita desfasurata 144.00 mp; Total valoare imp. cladire 268312.00 lei; Numar document dobandire 2230, Dată dobândire/impunere: 20-07-2021
1604551, CUSMIN FELICIA SI SILVIU-ANDREI, CNP 2861107090038, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA ROVINARI Nr. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	9282151	Nr. matricolă:9282151 Teren Intravilan curti-constructii , Zona C, 175.00 mp ocupat , Total: 150.00 mp , Supraf. acte: 150.00 mp ; Numar document dobandire 2230, Dată dobândire/impunere: 20-07-2021
1604551, CUSMIN FELICIA SI SILVIU-ANDREI, CNP 2861107090038, Cota 100.00%		
Imobil, Adresa: STRADA ROVINARI Nr. 5, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	9282152	Nr. matricolă:9282152 Teren folosinta , Zona C, 132.00 mp neocupat , Total: 132.00 mp ; Numar document dobandire 2230, Dată dobândire/impunere: 20-07-2021
1604551, CUSMIN FELICIA SI SILVIU-ANDREI, CNP 2861107090038, Cota 100.00%		

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

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului 6) 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 înscris conține date cu caracter personal! ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2018/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2018/679.

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de catre contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.
- 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: ... proprietate-folosinta din data...../alte situatii.
- 5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea anket si va purta 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.
- *) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **PRIMARIA BRAILA**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza 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:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

Conducator organ fiscal local,

Gurgu Vasilica



Intocmit,

Inspector - Tudore Aurelian Danut

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

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.
- 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-fo/osinta 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.
- *) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 446

din 28.09.2017

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

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, rapoartele de specialitate ale Direcției Patrimoniu și Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 – privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) 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 completează anexele nr.1, 5 și 6 din H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009, cu pozițiile prevăzute în *anexele nr. 1.100, 5.87 și 6.84*, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale și Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și Cimitirelor Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

JANTEA CRICĂN ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION

H.C.L.M. nr. 646 / 28.09.2017

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

Nr crt	Teren situat în Municipiul Brăila	Supr. teren (mp)	Obiectiv	Numărul cererii și numele și prenumele/denumirea solicitantului	Observații
1	Str. Ion Călugăru, nr. 36	67 indiviz din 323		29493/27.07.2017 Târlă Constanța	C1: pp Târlă Constanța cf cvc nr. 1040/13.11.1997
2	Str. Mare, nr. 35	950		24993/22.06.2017 STAR P&G SRL	C1, C2: anexe pp STAR P&G SRL cf adresa nr. 30842/4.08.2017
3	Str. Mercur, nr. 46	729		28951/24.04.2017 STAR P&G SRL	C1, C2: anexe pp STAR P&G SRL cf adresa nr. 30842/4.08.2017
4	Str. Argeșului, nr. 10	86 indiviz din 240		34331/5.09.2017 Ionescu Cristina	C1: pp Ionescu Cristina și Ionescu Gabriel Constantin cf cvc 553/2003
5	Str. Mare FN	2686		Din Oficiu	-
6	Str. Mercur FN	4616		Din Oficiu	-
7	Str. Rovinari, nr. 5	132 indiviz din 282		23048/8.06.2017 Dunaev Clavdia	C1, C2: pp Dunaev Clavdia cf Declarație notarială nr. 3215/6.09.2017
8	Str. Vadul Ghecetului, nr. 1	29865		34850/7.09.2017 SC SAVAMOTOC SRL	C1-C13: pp SAVAMOTOC SRL cf cvc nr. 2739/7.08.2017

Nr crt	Teren situat în Municipiul Brăila	Supr. teren (mp)	Obiectiv	Numărul cererii și numele și prenumele/denumirea solicitantului	Observații
9	Str. Zânelor c/c Str. G-ral Gh. Avramescu (fostă Str. Fabricilor nr. 36)	215		35595/13.09.2017 Comisia Locală de aplicare a Legii 10/2001	-

DIRECTOR EXECUTIV D.P.,
PRUNDEA Elena

ȘEF SERVICIUL CADASTRU,
BARGUANU Radu

ȘEF SERVICIU E.A.P.P.,
TOIA Marinela Romeo

Întocmit,
BĂNICĂ Steluța

