

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA VICTORIA
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA nr. 3
din 14.01.2025

**privind: efectuarea unui schimb de terenuri între comuna Victoria, județul
Brăila și numiții Seibel Nicușor și Seibel Pia**

Consiliul local Victoria întrunit în ședință extraordinară la data de 14.01.2025;
Având în vedere referatul de aprobare al d-lui primar în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr.136/13.01.2025,

Având în vedere raportul de specialitate al compartimentului agricol, fond funciar, urbanism, înregistrat sub nr.108/13.01.2025,

Cererea nr.18163/30.12.2024 a numitului Seibel Nicușor, domiciliat în sat Roșiori, str.Ghioceilor, nr.43, jud.Brăila prin care solicită un schimb de teren cu Comuna Victoria,

Raportul de evaluare nr.2412131/13.12.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Iulian- Cosmin Androniu, a terenului arabil intravilan în suprafața de 1630 mp, nr.cadastral 84185, înscris în cartea funciară 84185 Victoria, proprietatea privată a comunei Victoria,

Raportul de evaluare nr.2412132/13.12.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Iulian - Cosmin Androniu Iulian- Cosmin Androniu, a terenului arabil intravilan în suprafața de 150 mp, nr.cadastral 84187, înscris în cartea funciară 84187 Victoria, proprietatea privată a comunei Victoria,

Raportul de evaluare nr.2412130/13.12.2024, întocmit de către Iulian- Cosmin Androniu, a terenului intravilan în suprafața de 1027 mp, arabil, nr. cadastral 84183, înscris în cartea funciară 84183 Victoria, proprietari Seibel Nicușor și Seibel Pia.

Având în vedere prevederile art.553, alin.(1) și alin.(4) și art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere prevederile art.129, alin.(6), lit.b) și alin.(14) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Văzând avizul consultativ al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local:

- activități economico – financiare, administrarea domeniului public și privat, agricultură;
- activități social-culturale, învățământ, sănătate, muncă și protecție socială, protecție copii, culte, tineret și sport;
- urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice

In temeiul art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTARASTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.2412130/13.12.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Iulian - Cosmin Androniu, a terenului arabil intravilan în suprafață de 1027 mp, nr. cadastral 84183, înscris în cartea funciară 84183 Victoria, proprietari Seibel Nicușor și Seibel Pia, înscris în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr.2412131/13.12.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Iulian-Cosmin Androniu, a terenului arabil intravilan în suprafață de 1630 mp, nr.cadastral 84185, înscris în cartea funciară 84185 Victoria, proprietatea privată a comunei Victoria, înscris în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare nr.2412132/13.12.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Iulian-Cosmin Androniu, a terenului arabil intravilan în suprafață de 150 mp, nr.cadastral 84187, înscris în cartea funciară 84187 Victoria, proprietatea privată a comunei Victoria, înscris în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între comuna Victoria, județul Brăila și proprietarii persoane fizice Seibel Nicușor și Seibel Pia, cu domiciliul în [REDACTED] com [REDACTED] după cum urmează:

- 1) Comuna Victoria oferă numișilor Seibel Nicușor și Seibel Pia:
 - suprafața de 1630 mp, teren arabil intravilan, nr.cadastral 84185, înscris în cartea funciară 84185 Victoria, având valoarea de piață estimată la suma de 10700 lei (fără TVA)
 - suprafața de 150 mp, teren arabil intravilan, nr.cadastral 84187, înscris în cartea funciară 84187 Victoria, având valoarea de piață estimată la suma de 700 lei (fără TVA).
- 2) Numișii Seibel Nicușor și Seibel Pia oferă, la schimb, suprafața de 1027 mp teren arabil intravilan, nr.cadastral 84183, înscris în cartea funciară 84183 Victoria, având valoarea de piață estimată la suma de 4500 lei (fără TVA).

Art.5. Se aprobă plata sulței în sumă de 6900 lei, ce reprezintă diferența de încasat de către Primaria comunei Victoria de la numișii Seibel Nicușor și Seibel Pia, rezultată din diferența de valoare dintre valorile de piață a terenurilor ce fac obiectul schimbului.

Art.6. Cheltuielile privind încheierea în formă autentică a contractului de schimb de terenuri, cele de publicitate imobiliară cu privire la aceste terenuri, vor fi suportate în mod egal de către numișii Seibel Nicușor și Seibel Pia și de către comuna Victoria, din bugetul local.

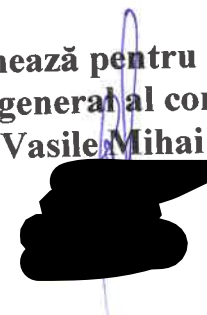
Art.7. Terenul primit la schimb de către Comuna Victoria se înregistrează în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Victoria.

Art.8. Se împuternicește d-na viceprimar Spînu Lenuța să semneze, în numele comunei Victoria, județul Brăila, contractul de schimb ce urmează a fi încheiat în forma și condițiile cerute de lege.

Art.9. Prezenta hotărâre va fi publicată în Monitorul Oficial Local al comunei Victoria, comunicată compartimentului contabilitate, patrimoniu, achiziții publice, Primarului comunei Victoria și Instituției Prefectului Județul Brăila de către compartimentul monitorizare proceduri administrative, relații publice, resurse umane, registratură.



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei
Vasile Mihai



Această hotărâre a fost adoptată cu un număr de 10 voturi, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, îndeplinindu-se cerința de majoritate calificată.

Operațiunea	Data	Responsabil de procedură	Semnătura
Comunicarea către primar	14.01.2025	Inspector Nistor Florina-Viviana	[REDACTED]
Comunicarea către prefect			
Comunicare caracter individual			
Hotărârea produce efecte juridice			



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA 1 LA HCL
NR. 3 / 14.01.2025

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2412130/13.12.2024

Beneficiar: U.A.T. VICTORIA

Destinatar: U.A.T. VICTORIA

Evaluarea Imobiliară

terenului din com Victoria, sat
Victoria, T39/1, P19/1/2, CF 84183,
jud. Brăila

Proprietar: Comuna Victoria

Data evaluării 09.12.2024

Data raportului 13.12.2024

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute 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 intelegere 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 tranzactiei.

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

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>8</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare.....</i>	<i>23</i>
4.3. <i>Evaluarea terenului.....</i>	<i>23</i>
4.4. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>25</i>

4.5. Calificarea evaluatorilor	25
4.6. 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. Acte evaluării.....	33
6.4. Informații de piață.....	36
6.5. Amplasament.....	37
6.6. Foto.....	38

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru imobilul din com Victoria, sat Victoria, T39/1, P19/1/2, CF 84183, jud. Brăila, aflate în proprietatea lui Seibel Pia și Seibel Nicusor.

Destinatarul lucrării: U.A.T. VICTORIA.

Data evaluării: 09.12.2024

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

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

4500 lei echivalent a 900 euro

Suprafața este de 1027 mp

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

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84183 Victoria

Nr. cerere	41950
Ziua	04
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100179985597



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Victoria, Jud. Braila, Tarla 39/1, Parcela 19/1/2, extindere intravilan, trup 8, conform P.U.G. 2000.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84183	1.027	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41950 / 04/10/2024		
Act Notarial nr. 1389, din 02/10/2024 emis de Mitescu Marius Iulian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 84183 a imobilului cu numarul cadastral 84183 / UAT Victoria, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75817 inscris in cartea funciara 75817;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 75817 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1848. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75817/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 27261 din 16/08/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR.2274, din 01/04/2022 emis de NP-Varga Vasile Constantin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SEIBEL PIA 2) SEIBEL NICUSOR , soti, sub regimul matrimonial al comunitatii legale <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75817/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 10580 din 04/04/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

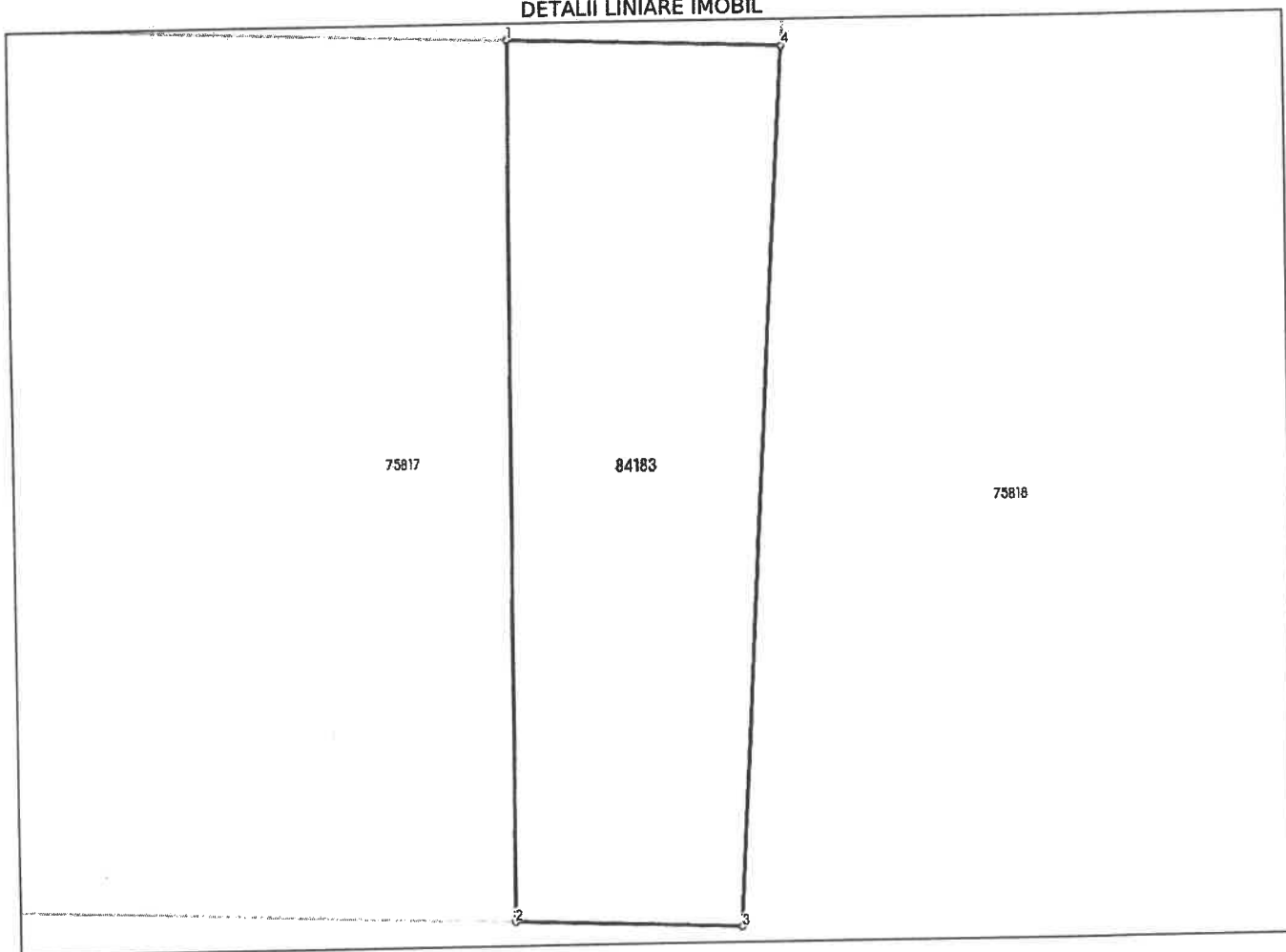
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84183	1.027	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.027	39/1 (în acte T39)	19/1/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	707.602,926 368.754,918	2	707.602,578 368.694,946	59.973
2	707.602,578 368.694,946	3	707.618,146 368.694,371	15.579
3	707.618,146 368.694,371	4	707.621,605 368.754,228	59.957
4	707.621,605 368.754,228	1	707.602,926 368.754,918	18.692

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.424551/02-10-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
08-10-2024

Asistent Registrator,
LUCIAN FOTA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA 2
CAHEL NR. 3/ 14.01.2025

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2412131/13.12.2024

Beneficiar: U.A.T. VICTORIA

Destinatar: U.A.T. VICTORIA

Evaluarea Imobiliară

terenului din com Victoria, sat
Victoria, T39/1, P19/3/1, CF 84185,
jud. Brăila

Proprietar: Comuna Victoria

Data evaluării 09.12.2024

Data raportului 13.12.2024

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute 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 intelegere 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 tranzactiei.

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

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV</i>	8
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse)</i>	12
3.2. <i>Identificarea activelor</i>	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	13
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	14
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	14
3.6. <i>Studiul pieței</i>	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	21
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	21
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare</i>	23
4.3. <i>Evaluarea terenului</i>	23
4.4. <i>Valoarea terenului</i>	25

4.5. Calificarea evaluatorilor	25
4.6. 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. Acte evaluării.....	33
6.4. Informații de piață.....	36
6.5. Amplasament.....	37
6.6. Foto.....	38

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru imobilul din com Victoria, sat Victoria, T39/1, P19/3/1, CF 84185, jud. Brăila, aflate în proprietatea UAT Victoria - domeniul privat.

Destinatarul lucrării: U.A.T. VICTORIA.

Data evaluării: 09.12.2024

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

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

10700 lei echivalent a 2140 euro

Suprafața este de 1630 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).*

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84185 Victoria

Nr. cerere	41944
Ziua	04
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100179984585



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Victoria, Jud. Braila, Tarla 39/1, Parcela 19/3/1, extindere intravilan, trup 8, conform P.U.G. 2000.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	84185	1.630	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41944 / 04/10/2024	
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR. 1388, din 02/10/2024 emis de MITESCU Marius-Iulian;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 84185 a imobilului cu numarul cadastral 84185 / UAT Victoria, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75819 in scris in cartea funciara 75819;
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 75819 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1850.
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75819/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 27263 din 16/08/2021;</i>	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 58, din 17/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL VICTORIA + ANEXA LA HCL 58/2022;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) UAT VICTORIA , CIF:4342812, DOMENIUL PRIVAT	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75819/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 10741 din 14/03/2024;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

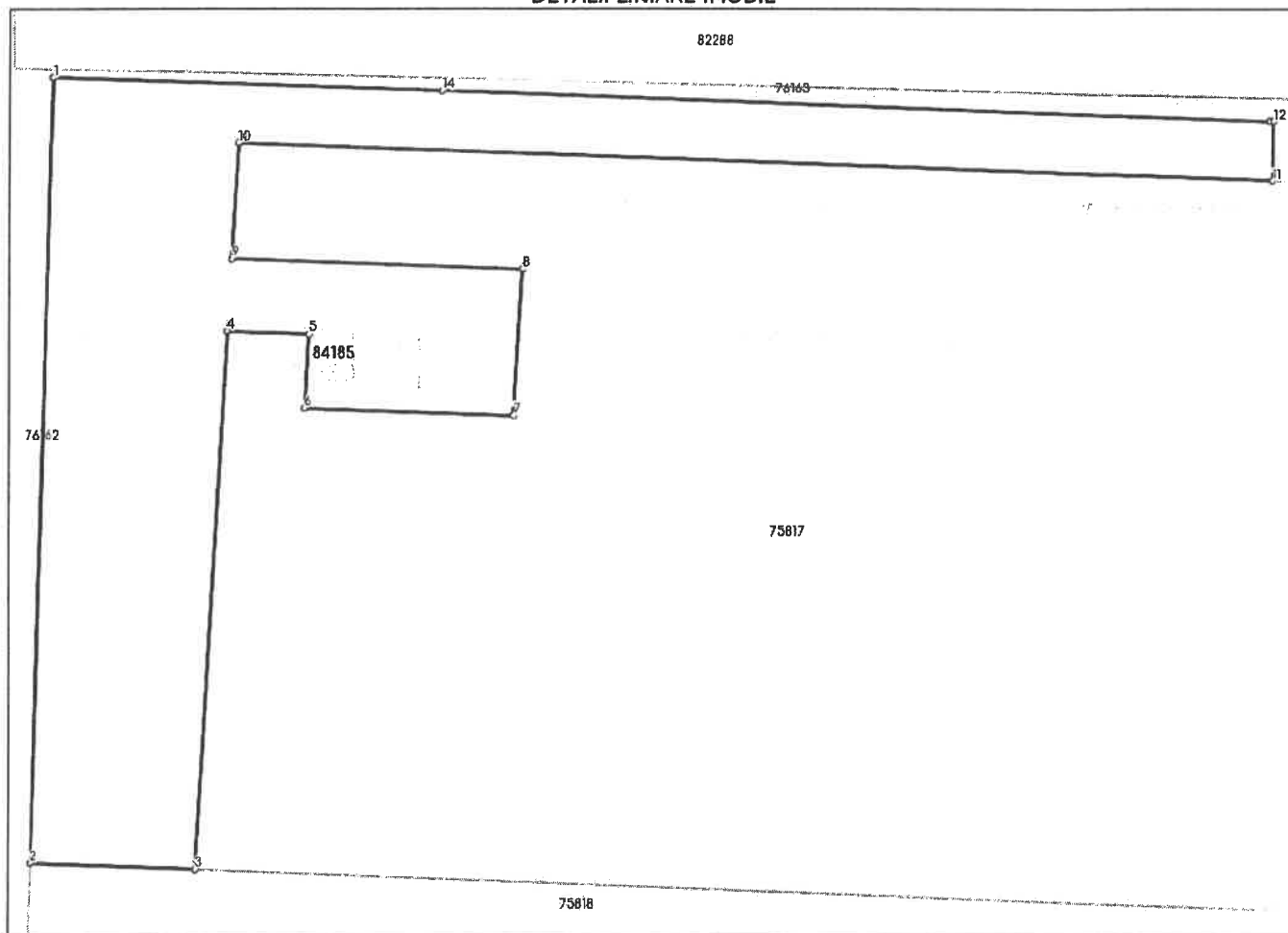
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84185	1.630	

* 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	arabil	DA	1.630	39/1	19/3/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	707.502,069 368.763,612	2	707.500,234 368.698,728	64.91
2	707.500,234 368.698,728	3	707.513,967 368.698,22	13.742
3	707.513,967 368.698,22	4	707.516,522 368.742,424	44.278
4	707.516,522 368.742,424	5	707.523,303 368.742,174	6.786

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	707.523,303 368.742,174	6	707.522,956 368.736,185	5.999
6	707.522,956 368.736,185	7	707.540,314 368.735,544	17.37
7	707.540,314 368.735,544	8	707.541,007 368.747,524	12.0
8	707.541,007 368.747,524	9	707.516,868 368.748,415	24.155
9	707.516,868 368.748,415	10	707.517,427 368.758,077	9.678
10	707.517,427 368.758,077	11	707.602,926 368.754,918	85.557
11	707.602,926 368.754,918	12	707.602,955 368.759,888	4.97
12	707.602,955 368.759,888	13	707.602,666 368.759,894	0.289
13	707.602,666 368.759,894	14	707.534,284 368.762,471	68.431
14	707.534,284 368.762,471	1	707.502,069 368.763,612	32.235

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
15-10-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
IONUȚ RĂILEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXA 3
LA HCL NR. 3/14.01.2025

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2412132/13.12.2024

Beneficiar: U.A.T. VICTORIA

Destinatar: U.A.T. VICTORIA

Evaluarea Imobiliară

terenului din com Victoria, sat
Victoria, T39/1, P19/2/2, CF 84187,
jud. Brăila

Proprietar: Comuna Victoria

Data evaluării 09.12.2024

Data raportului 13.12.2024

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute 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 părtinitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere 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 tranzactiei.

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

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>8</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare.....</i>	<i>23</i>
4.3. <i>Evaluarea terenului.....</i>	<i>23</i>
4.4. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>25</i>

4.5. Calificarea evaluatorilor	25
4.6. 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. Acte evaluării.....	33
6.4. Informații de piață.....	36
6.5. Amplasament.....	37
6.6. Foto.....	38

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru imobilul din com Victoria, sat Victoria, T39/1, P19/2/2, CF 84187, jud. Brăila, aflate în proprietatea UAT Victoria - domeniul privat.

Destinatarul lucrării: U.A.T. VICTORIA.

Data evaluării: 09.12.2024

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

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

700 lei echivalent a 140 euro

Suprafața este de 150 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).*

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu





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

Nr. cerere	41943
Ziua	04
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100179984361



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84187 Victoria

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Victoria, Jud. Braila, Tarla 39/1, Parcela 19/2/2, extindere intravilan, trup 8, conform P.U.G. 2000.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84187	150	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41943 / 04/10/2024	
Act Notarial nr. 1387, din 02/10/2024 emis de Mitescu Marius Iulian;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 84187 a imobilului cu numarul cadastral 84187 / UAT Victoria, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75818 inscris in cartea funciara 75818;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 75818 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1849.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75818/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 27262 din 16/08/2021;</i>	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 58, din 17/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL VICTORIA + ANEXA LA HCL 58/2022;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT VICTORIA , CIF:4342812, DOMENIUL PRIVAT	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75818/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 10740 din 14/03/2024;</i>	
Act Administrativ nr. DOSAR NR.13536, din 05/04/2024 emis de OCPI BRĂILA BCPI ÎNSURĂȚEI;	
B4 se noteaza receptia propunerii de dezmembrare nr.13536/05,04,2024 din cad 75818 in -84187 T39/1P19/2/2, extindere intravilan, trup 8, conform PUG 2000, UAT Victoria, s=150mp si -84188 T39/1P19/2/1, extindere intravilan, trup 8, conform PUG 2000, UAT Victoria, s=7585mp	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75818/Victoria, inscrisa prin incheierea nr. 15045 din 16/04/2024;</i>	

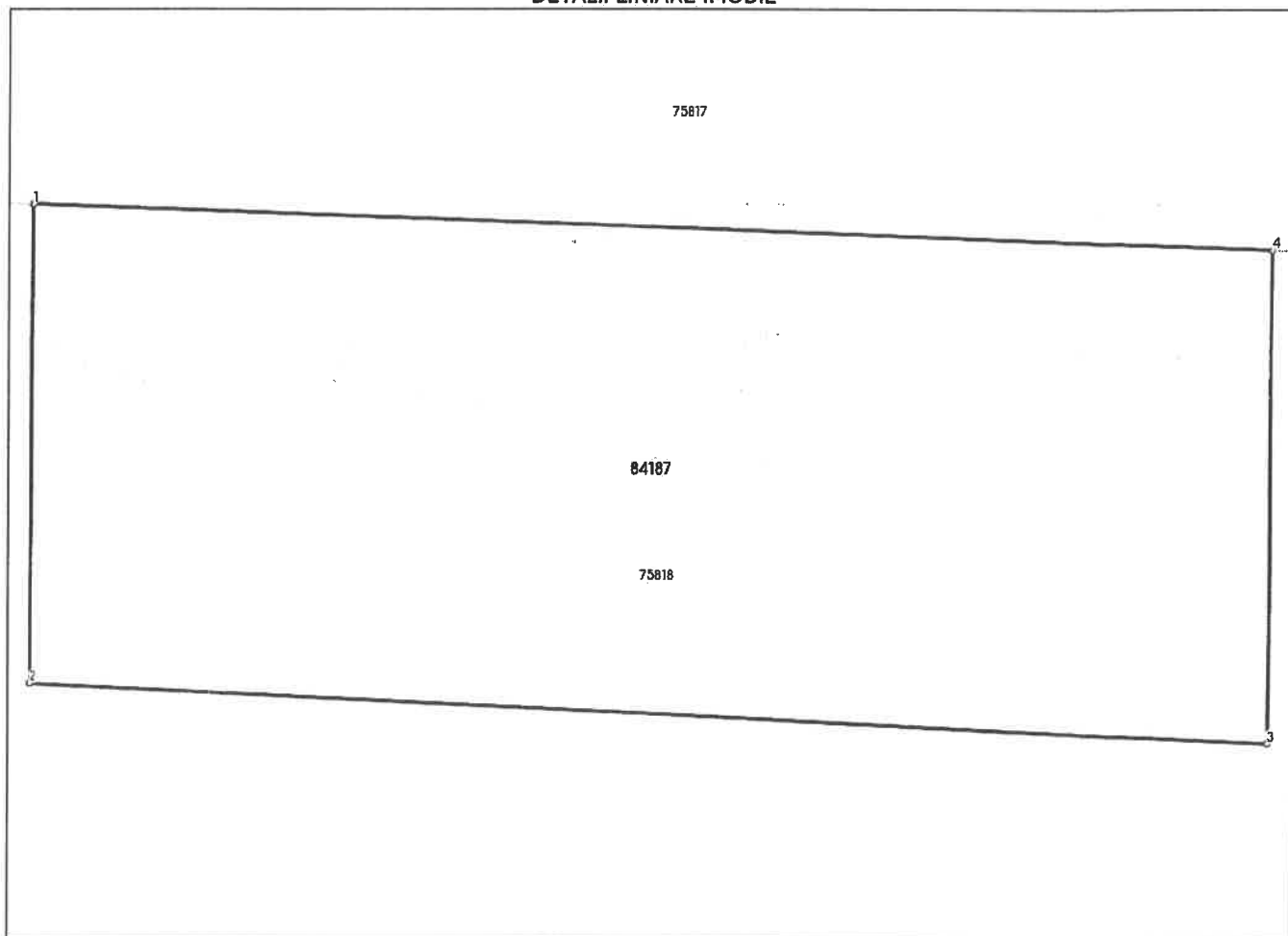
C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84187	150	

* 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	arabil	DA	150	39/1	19/2/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	707.582,97 368.695,671	2	707.582,926 368.688,117	7.553
2	707.582,926 368.688,117	3	707.602,532 368.687,183	19.629
3	707.602,532 368.687,183	4	707.602,578 368.694,946	7.764
4	707.602,578 368.694,946	1	707.582,97 368.695,671	19.621

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

08-10-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LUCIAN FOTA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)