

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 133

din 21.03.2019

Privind: Aprobarea unei tranzacții cu privire la ducerea la îndeplinire a Sentinței Civile nr. 503/29.09.2017, definitivă, pronunțată de Tribunalul Brăila în dosarul nr. 1245/113/2016.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate al Serviciului Juridic Contencios, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de Dispoziția nr. 1127/13.03.2019, precum și de procesul - verbal al comisiei numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. 1127/13.03.2019 încheiat la data de 15.03.2019;

În conformitate cu prevederile art. 2267 și următoarele din Codul civil, precum și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă perfectarea unei tranzacții pentru ducerea la îndeplinire a Sentinței Civile nr. 503/29.09.2017, definitivă, pronunțată de Tribunalul Brăila în dosarul nr. 1245/113/2016.

Art.2 Tranzacția are ca obiect următoarele terenuri:

- a. Terenul în suprafață de 577,00 mp situat în Brăila, Strada Mare nr. 38A și nr. 38B (fost nr. 32), identificat conform raportului de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul Jianu Nicolae, prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- b. Terenul în suprafață de 1034,00 mp situat în Brăila, Șoseaua de Centură nr. 1D, identificat conform extrasului de carte funciară, prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Tranzacția se perfectează în formă autentică între beneficiarii Sentinței Civile nr. 503/29.09.2017, definitivă, pronunțată de Tribunalul Brăila în dosarul nr. 1245/113/2016, respectiv domnii Filipescu Dan Cezar, Filipescu Anișoara și Filipescu Irina Mădălina și Municipiul Brăila prin Primar, domnul Viorel – Marian Dragomir, personal sau prin mandatar, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Tranzacția se realizează fără plata vreunei sulte, valoarea terenurilor prevăzute la art. 2 fiind stabilită conform rapoartelor de evaluare, prevăzute în **anexele nr. 4 și 5**, părți integrante din prezenta hotărâre, cu suportarea în mod egal a cheltuielilor notariale.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, personal sau prin mandatar, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CIOCAN DOINIȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

DRĂGAN ION


RAPORT DE EXPERTIZĂ

CAP. I. INTRODUCERE

- I.1. Organul care a dispus efectuarea expertizei: Tribunalul Brăila
- I.2. Data la care s-a dispus efectuarea expertizei: necomunicat
- I.3. Numele și prenumele expertului: Jianu Nicolae
- I.4. Specialitatea expertului: topografie, cadastru și geodezie
- I.5. Data întocmirii raportului de expertiză: 25 ianuarie 2017
- I.6. Obiectul expertizei: imobil din jud. Brăila, municipiul Brăila, str. Mare nr. 32
- I.7. Întrebările la care expertul urmează să răspundă:
„identificarea și evaluarea imobilului situat în Brăila, str. Mare nr. 32”.
- I.8. Materialul pe baza căruia a fost efectuată expertiza:
 - dosarul cauzei;
 - planuri ale orașului Brăila;
 - date din cadastru și publicitatea imobiliară;
 - măsurători topografice.

CAP. II. CUPRINS

II.1. Descrierea operațiunilor de efectuare a expertizei

II.1.1. Documentarea

Acte și documente cercetate:

- Actul de vânzare-cumpărare autentificat la Nr. 462/1941 și transcris la Nr. 713 / 1941 de Tribunalul Brăila, secția I;
- Actul autentificat sub nr. 764 din 2 aprilie 1945;
- proces-verbal din 9 decembrie 1931 privind executarea ordonanței de adjudecare cu Nr. 4341 din 14 nov. 1931 a Tribunalului Brăila și investită cu formulă executorie No. 782/1931;
- Inventarierea imobilelor din Brăila din anul 1904 - strada Mare;
- Inventarierea imobilelor din Brăila din anul 1912 - strada Mare;
- Inventarierea imobilelor din Brăila din anul 1930 - strada Mare;
- Revizuirea numerotării clădirilor în orașul Brăila. Lucrări în vederea recensământului general al României din 1941 – strada Mare

Documente cartografice cercetate:

- planul portului Brăila din anul 1931 – scara 1: 1 000;
- planul portului Brăila din anul 1900 – scara 1: 1 000;
- plan topografic al orașului Brăila din anul 1950 – scara 1: 500;
- plan topografic al municipiului Brăila din anul 1976 – scara 1: 1 000;
- plan topografic al municipiului Brăila din anul 1994 – scara 1: 1 000;
- plan cadastral actual (baza de date grafică a OCPI Brăila).

II.1.2. Convocarea părților

Am convocat părțile la data de 11 ianuarie 2017. Au fost prezenți:

- dl. Filipescu Dan Cezar - reclamant;
- d-na consilier juridic Iacomi Alina – din partea pârâtului Municipiul Brăila.

II.1.3. Identificarea imobilului

Am identificat imobilul pe baza următoarelor elemente:

- denumirea imobilului făcută în actul de dobândire;
- adresa: str. Mare nr. 32;
- suprafața: 576 m. p;
- dimensiunile: 48 m. l. și 12 m. l.;
- planuri ale portului Brăila din anii 1900, 1931;
- planuri ale municipiului Brăila din anii 1976, 1994;

Descrierea imobilului în acte și documente

La Serviciul Județean Brăila am cercetat procesul-verbal din 9 decembrie 1931 privind executarea ordonanței de adjudecare nr. 4341 din 14 nov. 1931 a Tribunalului Brăila. În acest act imobilul este descris astfel: „*imobil compus din cinci ochiuri de magazine, situate în Portul Brăila, linia IV-a, foste Ștefănescu, clădire de zid masiv, acoperită cu olane, în suprafață de 576 m.p. lungă de 48 m.l. lată de 12 m.l.,*”.

Autorul reclamanților a cumpărat magazinele de la numitul Haim Martha Kohn zis Marcu Kohn cu actul de vânzare nr. 764 din 2 aprilie 1945. În acest act imobilul este descris astfel:

„*imobilul ... compus din cinci ochiuri de magazie, situat în Brăila, str. Mare No. 32 linia IV-a, clădire de zid masiv, acoperită cu olane, ocupând o suprafață de 576 m.p. lungă de 48 m.l. și lată de 12 m.l., cu toate împrejuririle, îmbunătățirile și accesoriile aflate pe el...*”.

Relația cu străzile de intersecție

Deoarece elementele indicate în actele de dobândire nu au fost suficiente pentru o identificare sigură am cercetat și alte acte și documente referitoare la imobilele de pe strada Mare și anume inventarierea imobilelor din Brăila din anul 1904, 1912, 1930 și 1941.

În inventarierea imobilelor din Brăila din anul 1904 am găsit pe numitul Costică Ștefănescu la nr. poștal 32 menționat ca fost proprietar în procesul verbal din 9 decembrie 1931.

În inventarierea imobilelor din Brăila din anul 1930, la nr. poștal 32 figurează Banca Brăila, executată silit prin vânzarea magaziiilor cumpărate de Kohn.

În revizuirea numerotării clădirilor în orașul Brăila - lucrări în vederea recensământului general al României din 1941 am găsit următoarele informații:

nr. vechi	nr. nou	proprietari	mențiunii	obs.
16	18	Gravimet	Vad Belvedere	magazii
18	20	Abramovici	idem	magazii
20	22	C. Cosac	-	magazii
22	24	Valeriano	-	magazii
24	26	Bercovici	stradelă	magazii
26	f.n.	Cohn	idem	viran
28	30	Cohn	-	magazii
30	32	P. Bălan	-	magazii
32	34	Orășanu	-	magazii
34	36	Papadatu	-	magazii
36	38	-	Vad Schelei	magazii
38	40	Moșt. Ganea	idem	magazii

Vadul Belvedere și Vadul Schelei și-au păstrat denumirea și identificarea lor este certă. Între aceste două vaduri există o singură stradă și anume cea care duce din Grădina Mare spre Dunăre.

Mențiunile referitoare la vadurile și strada care intersectează strada Mare plasează magaziile lui Cohn (în acte Kohn) între Vadul Belvedere și Vadul Schelei, lângă terenul viran aflat la intersecția cu strada.

Descrierea operațiunilor tehnice de identificare

Am identificat grafic imobilul care face obiectul prezentei cauze ca fiind cel situat pe strada Mare, partea estică (partea dreaptă în sensul numerotării poștale), la nord de locul viran aflat la intersecția cu strada ce coboară din Grădina Mare până la actuala stradă Angel Saligny.

Pentru a urmări evoluția în timp a imobilului am transpus poziția în plan a imobilului pe planuri ale Portului Brăila din anii 1900 și 1932 și pe planurile municipiului Brăila din anii 1976 și 1994.

Am scanat planurile portului și ale municipiului Brăila și le-am georeferențiat în sistemul de proiecție stereografică 1970, pe baza elementelor stabile în timp (am păstrat configurația străzilor).

Pe planurile georeferențiate am identificat grafic poziția magaziiilor cumpărate de autorul reclamanților de la numitul Kohn.

Astfel am identificat imobilul pe planul portului Brăila din anul 1932 ca fiind amplasat la nord de strada care coboară din Grădina Mare imediat după locul viran menționat în numerotarea poștală. În anexa 1 prezint identificarea imobilului pe planul portului Brăila din anul 1932 pe care am evidențiat strada și mențiunea locului viran.

Am suprapus imobilul identificat pe planul din 1932 peste planul orașului Brăila din anul 1952 și am observat că magaziile identificate se învecinează cu locul viran. Prezint această identificare pe planul din anul 1952 în anexa 2.

În anexa 3 prezint un plan de ansamblu din anul 1976 pe care am evidențiat Vadul Belvedere, Vadul Schelei, strada și terenul viran învecinat cu imobilul identificat.

Precizez că Vadul Belvedere, strada și Vadul Schelei sunt menționate în revizuirea numerotării clădirilor în orașul Brăila - lucrări în vederea recensământului general al României din 1941. Conform acestei revizuii imobilul de identificat urmează în succesiunea numerelor poștale cu soț după un loc viran aflat la intersecția cu o stradă între Vadul Belvedere și Vadul Schelei.

În anexa 4 prezint un extras din planul topografic al municipiului Brăila din anul 1976 pe care am evidențiat terenul viran și poziția stradei. Pe acest plan am observat că magaziile sunt reprezentate pe plan ca și construcții din zidărie cu șarpantă de lemn. Conform indicelui de cartare imobiliară inscripționat explicit pe plan magaziile aveau un etaj.

Din unele documente cartografice am înțeles că în acea perioadă magaziile erau folosite de fosta O. C. L. Alimentara.

Am cercetat și planul topografic din anul 1994 și am observat că magaziile identificate au fost desființate (cel mai probabil după anul 1990).

II.1.4. Măsurarea

Din planul topografic al municipiului Brăila din anul 1976 am extras grafic coordonatele punctelor care definesc imobilul identificat.

Am trasat aceste puncte în teren și am determinat și câteva detalii din imediata vecinătate.

În anexa 5 prezint planul de situație al imobilului identificat.

II.1.5. Ocuparea actuală a terenului

Pentru stabilirea ocupării actuale a imobilului am suprapus terenul identificat peste planul cadastral actual al municipiului Brăila (baza de date grafică a OCPI Brăila) și am observat că nu are atribuit număr cadastral și nu este înscris în cartea funciară.

Magaziile au fost desființate și pe teren nu mai sunt alte construcții.

Pe teren sunt deșeuri inerte rămase cel mai probabil de la demolarea magaziiilor.

CAP. III. CONCLUZII

III.1. Răspunsurile la întrebările puse:

Întrebare: „identificarea și evaluarea imobilului situat în Brăila, str. Mare nr. 32”

Răspuns:

Identificarea

Am identificat imobilul pe planuri și în teren prin măsurători pe baza elementelor tehnice indicate în actul de dobândire și pe baza inventarierii imobilelor din Brăila.

Suprafața terenului identificat este de 576 mp cu dimensiunile de 48 m x 12 m. *X*

Magaziile cumpărate de autorul reclamațiilor au fost desființate. Precizez că și magaziile învecinate de pe strada Mare și de pe strada Ancorei au fost desființate.

Pe teren nu sunt construcții.

În prezent terenul identificat este ocupat parțial cu deșeuri inerte.

Evaluarea

Deoarece sunt expert doar în specialitatea topografie, geodezie și cadastru propun ca evaluarea imobilului să fie făcută de un expert evaluator. În acest sens amintesc prevederile alin. (1) al art. 14 din Ordonanța nr. 2/2000 pe care le citez:

„Persoana care a dobândit calitatea de expert tehnic judiciar sau de specialist, în condițiile prezentei ordonanțe, poate efectua expertize tehnice judiciare numai în specialitatea în care a fost atestată.”

Sunt anexate raportului de expertiză:

Anexa 1: Identificarea imobilului pe planul din anul 1932;

Anexa 2: Identificarea imobilului pe planul din anul 1952;

Anexa 3: Identificarea imobilului pe planul din anul 1976 – vedere de ansamblu;

Anexa 4: Identificarea imobilului pe planul din anul 1976;

Anexa 5: Plan de situație.

26 ianuarie 2017

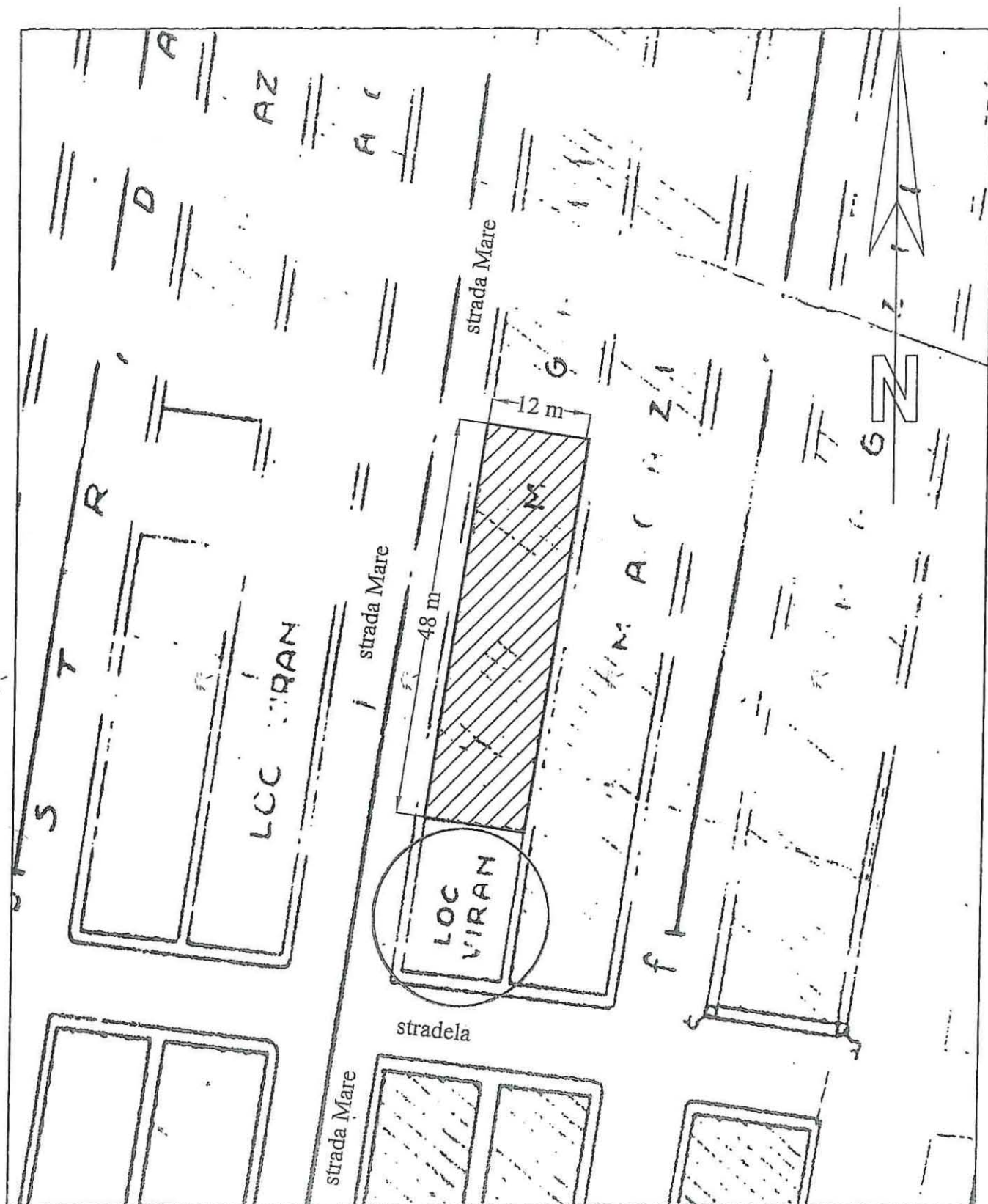
Cu respect,
expert tehnic judiciar ing. Jianu Nicolae

J. N.





IDENTIFICAREA IMOBILULUI PE PLANUL DIN ANUL 1932
Amplasare: municipiul Braila, strada Mare nr. 32

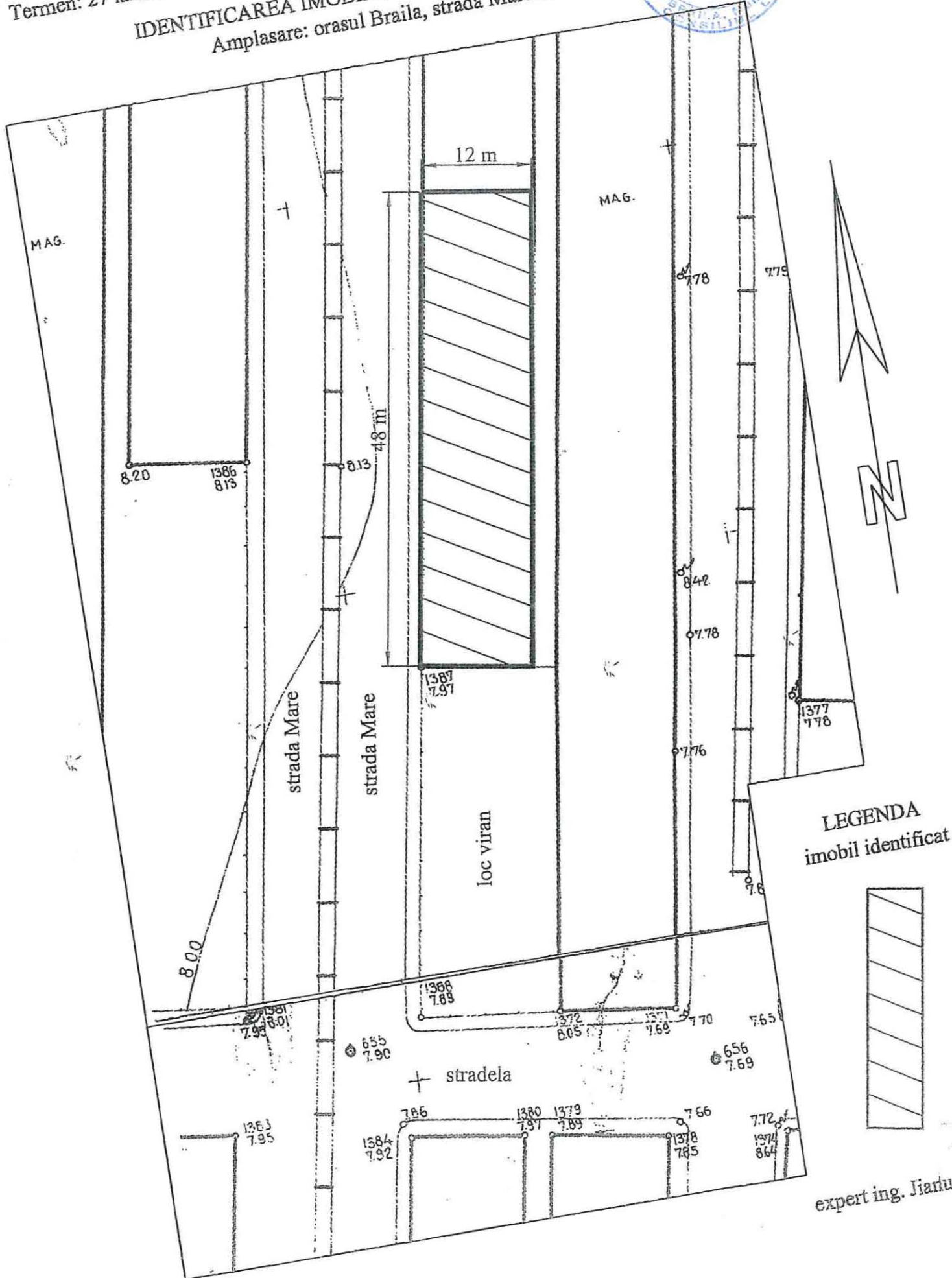


Nota: magazinele lui Kohn sunt la nord de stradela, langa locul viran

Judecatoria Braila
Dosar nr. 1245/113/2016
Termen: 27 ianuarie 2017

IDENTIFICAREA IMOBILULUI PE PLANUL DIN ANUL 1952
Amplasare: orasul Braila, strada Mare nr. 32

la raportul de expertiza



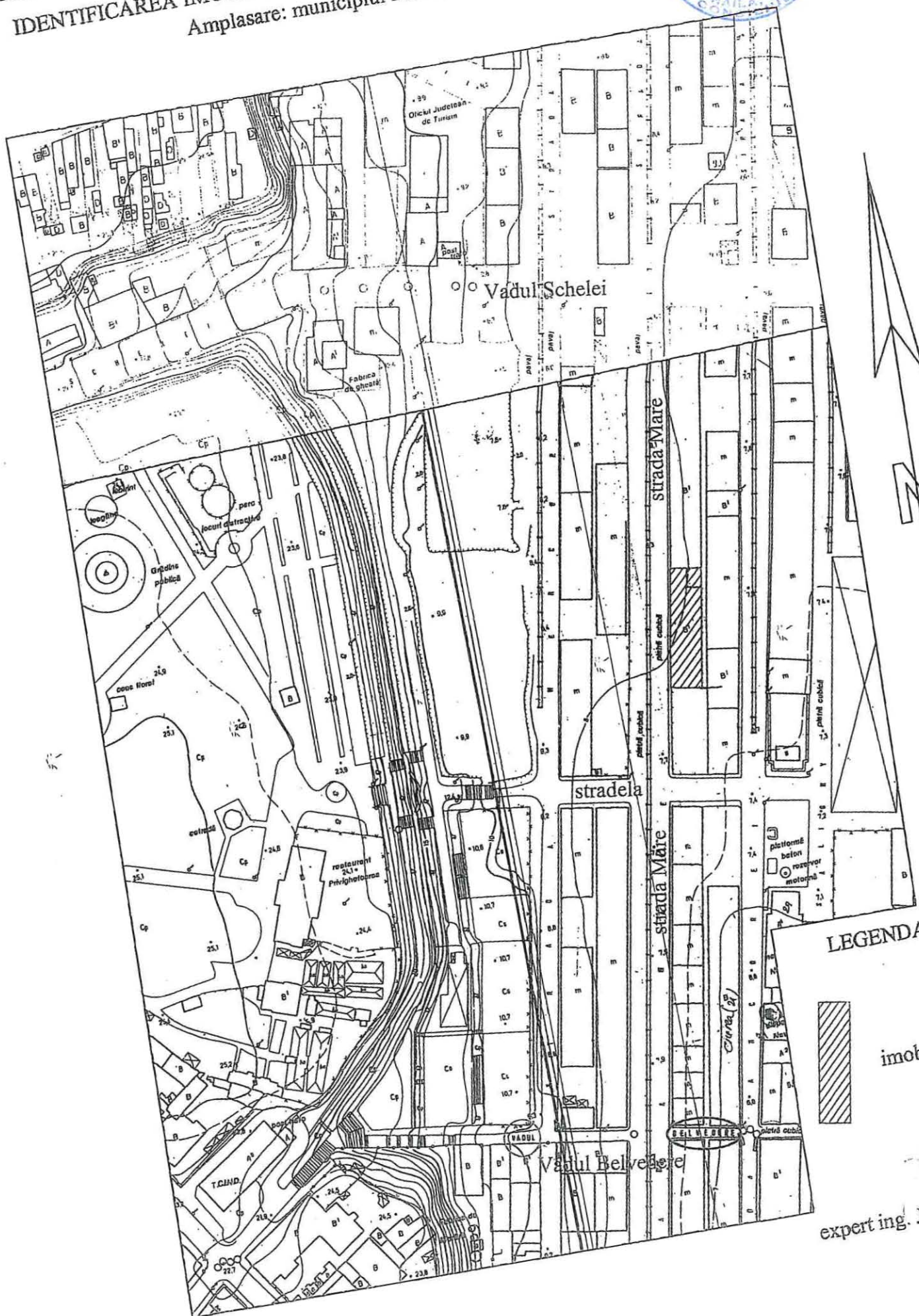
expert ing. Jianu N

Tribunalul Braila
Dosar nr. 1245/113/2016
Termen: 27 ianuarie 2017

la raportul de expertiza

IDENTIFICAREA IMOBILULUI PE PLANUL DIN ANUL 1976 - VDERE DE ANSAMBLU

Amplasare: municipiul Braila, strada Mare nr. 32



LEGENDA

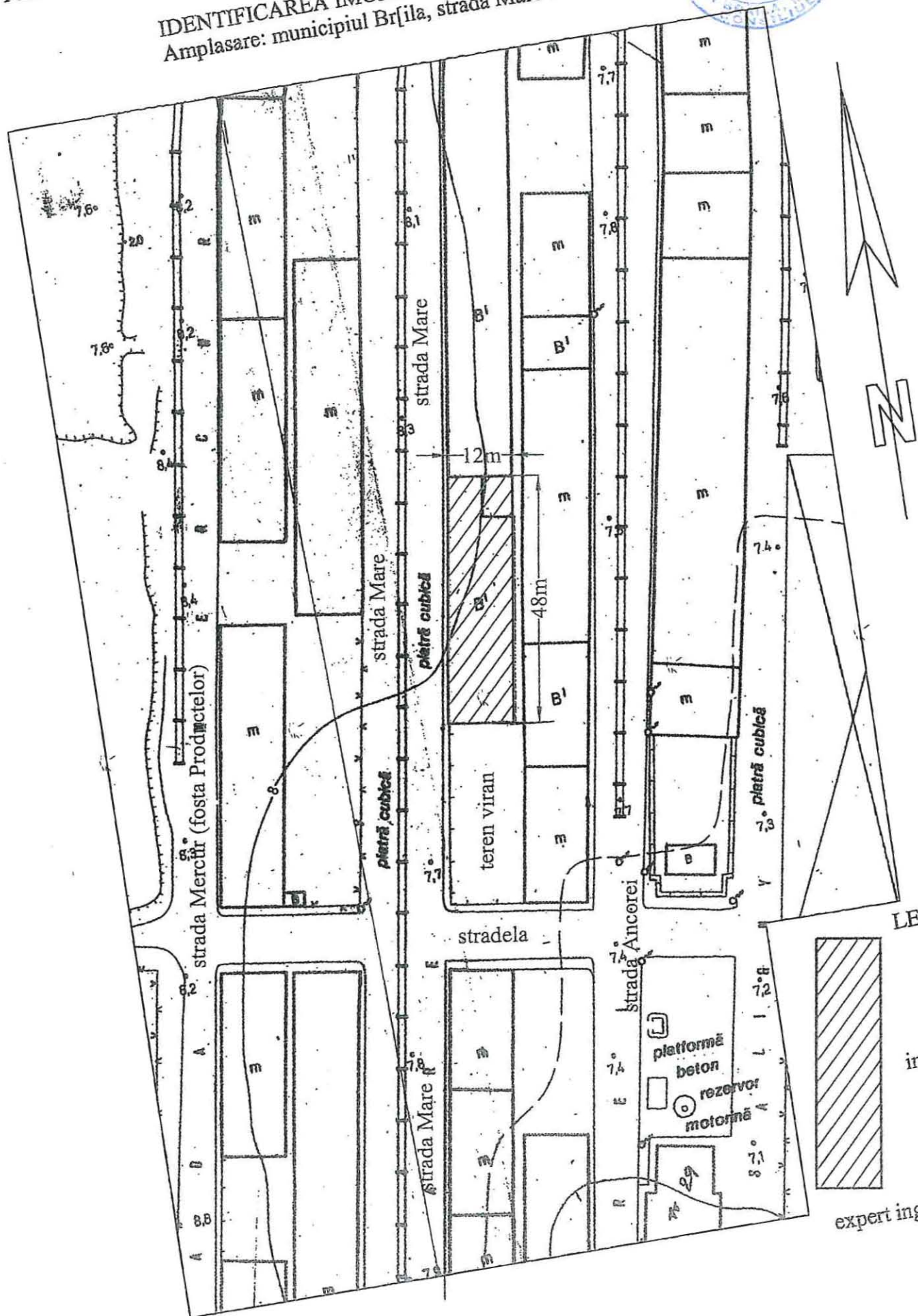
imobil ident

expert ing. Jianu N

Tribunalul Braila
Dosar nr. 1245/113/2016
Termen: 27 ianuarie 2017

Anexa 4
la raportul de expertiza

IDENTIFICAREA IMOBILULUI PE PLANUL DIN ANUL 1976
Amplasare: municipiul Br[ila, strada Mare nr. 32



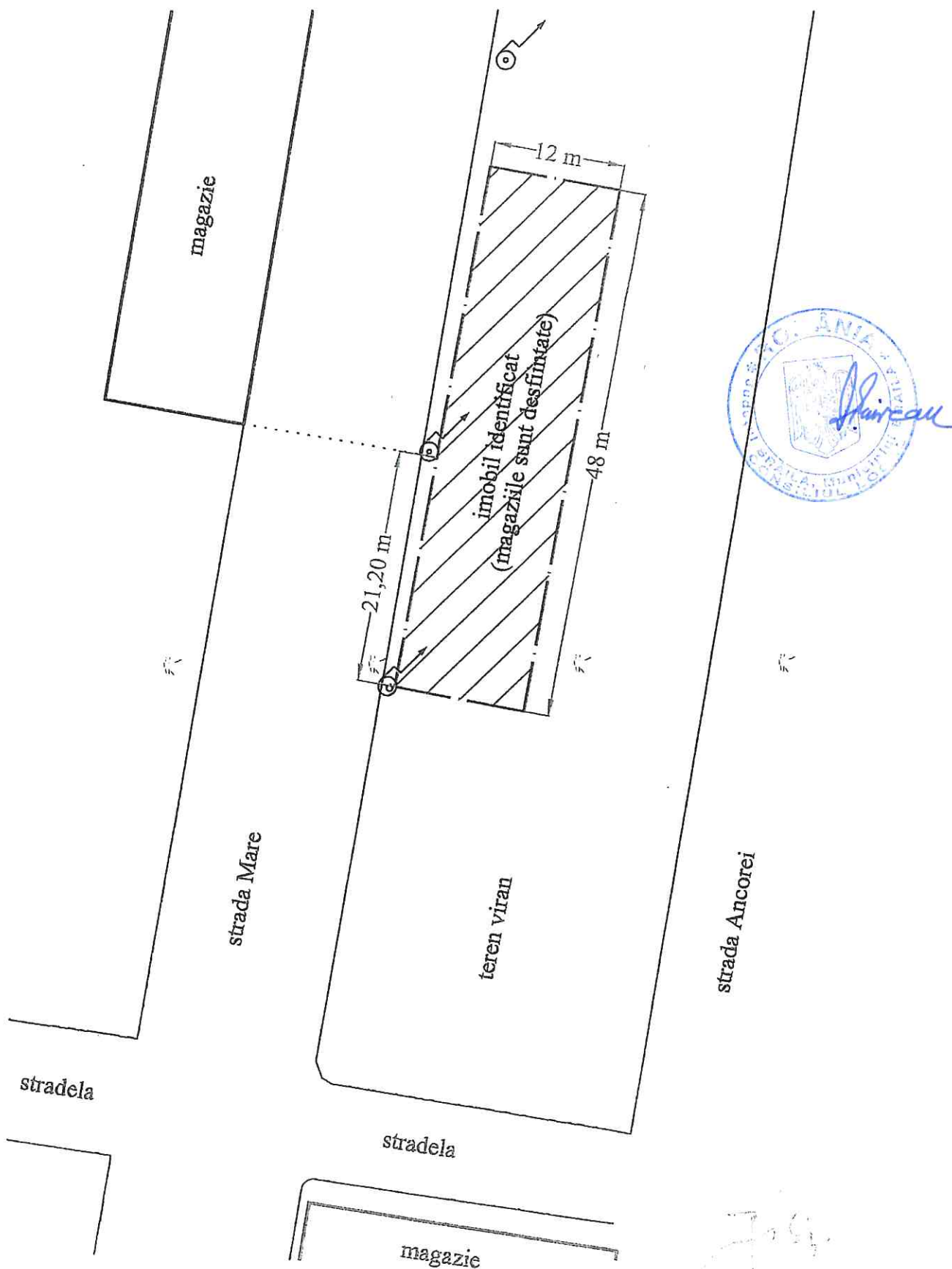
LEGENDA

imobil identificat

expert ing. Jianu Nicu

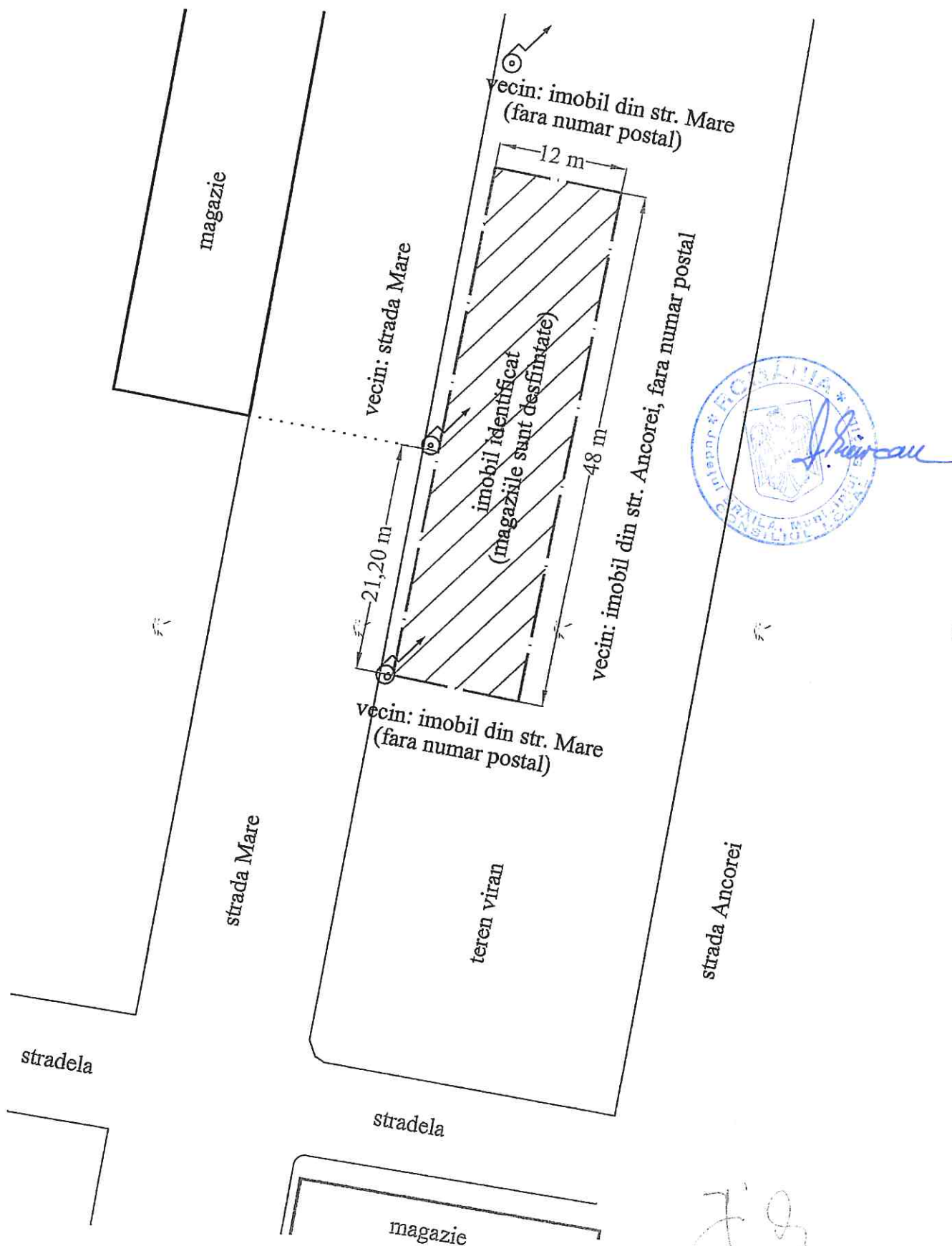
PLAN DE SITUATIE
Amplasare: municipiul Braila, strada Mare nr. 32

Nota: magaziiile sunt desfiintate si pe terenul identificat sunt deseuri inerte (piatra, pamant, gunoaie)



expert ing. Jianu Nicolae

Nota: magazinele sunt desfiintate si pe terenul identificat sunt deseuri inerte (piatra, pamant, gunoarie)



expert ing. Jianu Nicolae



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91322 Braila

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 133/21.03.2019

Nr. cerere	18765
Ziua	27
Luna	02
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Sos Centura, Nr. 1D, Jud. Braila

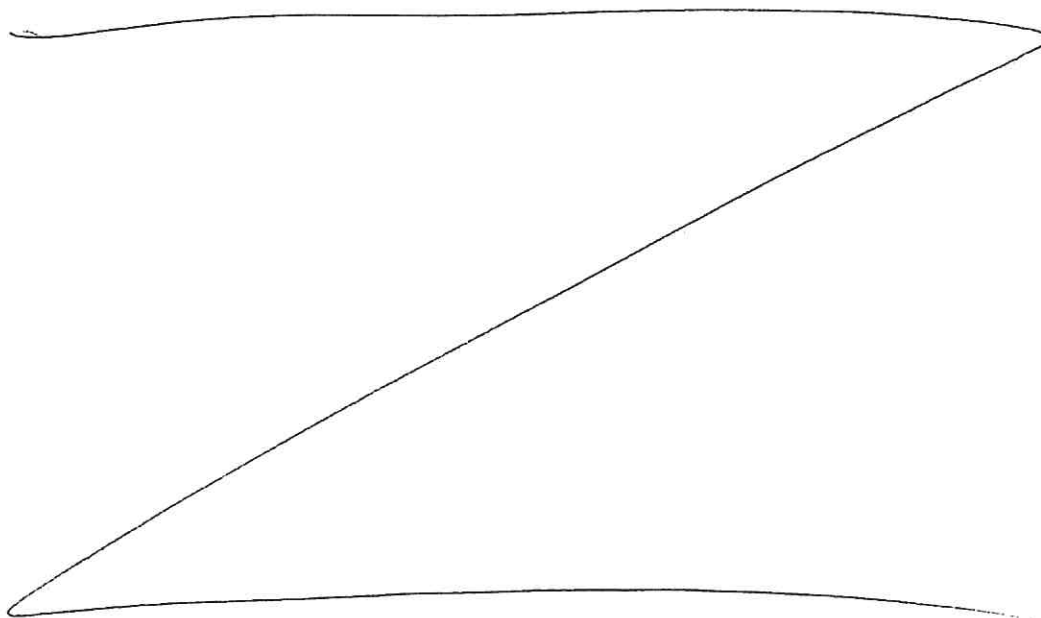
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91322	1.034	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
69447 / 09/10/2017		
Act Administrativ nr. 25740, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA MUN.BRAILA; Act Administrativ nr. 37372, din 26/09/2017 emis de Primaria Mun Braila; Act Administrativ nr. HCLM NR 385, din 31/08/2017 emis de CLM BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

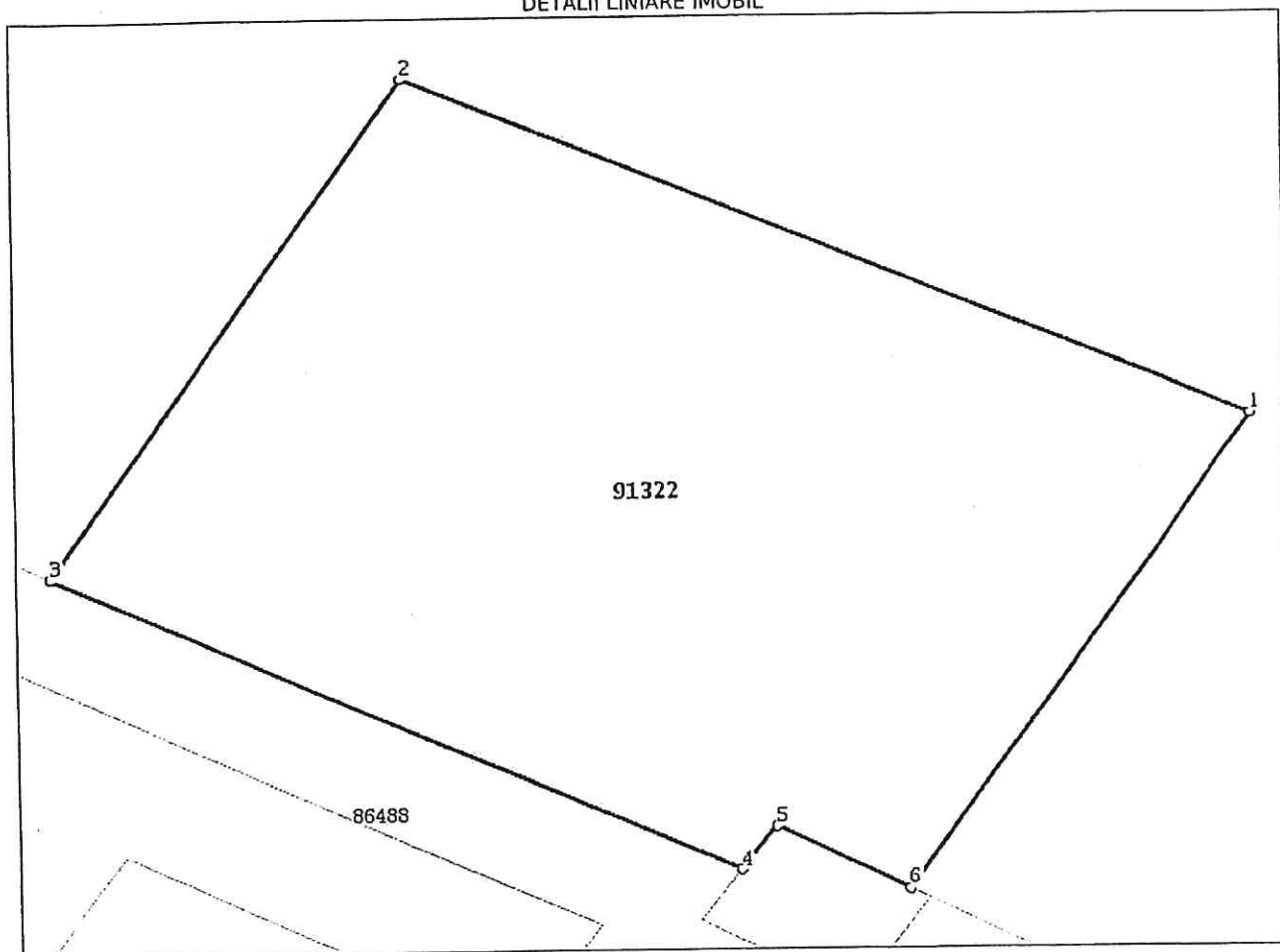
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91322	1.034	

* 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 constructii	DA	1.034	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.317
2	3	28.27
3	4	30.196
4	5	2.563
5	6	6.007
6	1	27.175

**** 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,

27/02/2019, 11:27



TRANZACȚIE

Între:

FILIPESCU ANIȘOARA cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA,

FILIPESCU DAN-CEZAR cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA,

FILIPESCU IRINA-MĂDĂLINA cetățean român, domiciliată în mun.

pe de o parte

și

Municipiul BRĂILA prin CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA, având sediul în municipiul Brăila, Piața Independenței nr.2, având contul RO47TREZ15121300205XXXXX deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de _____ cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, _____, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. _____/SPCLEP Brăila, CNP 1_____, în baza procurii autentificată sub nr.3416/07.07.2016 de notar public RALEA SORIN-DAN din mun.Brăila și în baza delegației nr. _____/_____.2019 emisă de Primarul Municipiului BRAILA, pe de altă parte

De comun acord am convenit încheierea prezentei tranzacții, conform prevederilor art. 2267 și urm. Cod civil și ale HCLM Brăila nr. ____/21.03.2019 în următoarele condiții:

Subsemnații **FILIPESCU ANIȘOARA, FILIPESCU DAN-CEZAR și FILIPESCU IRINA-MĂDĂLINA** declarăm că prin Sentința Civilă nr. 503/2017 pronunțată în dosar nr. 1245/113/2016 de Tribunalul BRĂILA rămasă definitivă prin respingerea apelului s-a dispus restituirea în natură către noi a bunului imobil în suprafață totală de 577 mp situat în mun. BRĂILA, str. MARE nr. 38A și 38B (fost nr. 32), jud. BRĂILA și suntem de acord să încheiem cu **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**, o tranzacție de schimb prin care renunțăm la beneficiul sentinței civile nr. 503/2017 pronunțată în dosar nr. 1245/113/2016 de Tribunalul BRĂILA rămasă definitivă prin respingerea apelului, în schimbul primirii în proprietate de către noi terenului intravilan categoria curți construcții în suprafață de **1.034 mp** situat în mun. BRĂILA, Șoseaua de Centură nr. 1D, jud. BRĂILA, înscris în Cartea Funciară nr. 91322 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 91322, aflat în prezent în proprietatea Municipiului BRĂILA – domeniul privat.

Terenul în suprafață totală de 577 mp situat în mun. BRĂILA, str. MARE nr. 38A și 38B (fost nr. 32), jud. BRĂILA este alcătuit din:

- suprafața de **384 mp** care se suprapune cu terenul în suprafață de 7.397 mp situat în mun. BRĂILA, str. MARE nr. 38A, jud. BRĂILA înscris în Cartea Funciară nr. 90711 a localității BRĂILA

- suprafața de **128 mp** care se suprapune cu terenul în suprafață de 2.686 mp situat în mun. BRĂILA, str. MARE nr. 38B, jud. BRĂILA înscris în Cartea Funciară nr. 91514 a localității BRĂILA

- suprafața de **65 mp** fără a avea suprapunere cu un teren înscris în cartea funciară.

Subsemnatul _____ în calitate de reprezentant al CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRĂILA, declar că sunt de acord cu transmiterea terenului intravilan categoria curți construcții în suprafață de **1.034 mp** situat în mun. BRĂILA, Șoseaua de Centură nr. 1D, jud. BRĂILA, înscris în Cartea Funciară nr. 91322 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 91322 aparținând Municipiului BRĂILA – domeniul privat către numiții **FILIPESCU ANIȘOARA, FILIPESCU DAN-CEZAR și FILIPESCU IRINA-MĂDĂLINA** în schimbul renunțării acestora la beneficiul sentinței civile nr. 503/2017 pronunțată în dosar nr. 1245/113/2016 de Tribunalul BRĂILA rămasă definitivă prin respingerea apelului prin care li s-a atribuit în proprietate bunul imobil în suprafață totală de 577 mp situat în mun. BRĂILA, str. MARE nr. 38A și 38B (fost nr. 32), jud. BRĂILA proprietatea acestora.

Încheierea tranzacție de schimb se va face fără plata vreunei sulte, întrucât terenurilor sunt de valori aproximativ egale așa cum rezultă din raporturile de evaluare SQBR nr. 36/12.03.2019 și SQBR nr. 37/12.03.2019 întocmite de SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA din care rezultă că

- terenul în suprafață totală de 577 mp situat în mun. BRĂILA, str. MARE nr. 38A și 38B (fost nr. 32), jud. BRĂILA este evaluat la suma de 109.053 lei

- terenul în suprafață totală de 1.034 mp situat în mun. BRĂILA, Șoseaua de Centură nr. 1D, jud. BRĂILA, este evaluat la suma de 108.570 lei

Subsemnatul _____ în calitate de reprezentant al CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRĂILA, declar că s-a verificat Arhiva Primăriei Municipiului BRĂILA și s-a constatat că nu există nicio cerere de despăgubiri sau orice alte pretenții pentru terenul intravilan categoria curți construcții în suprafață de 1.034 mp situat în mun. BRĂILA, Șoseaua de Centură nr. 1D, jud. BRĂILA și care face obiectul prezentei tranzacții

De asemenea, garantez împotriva oricărei evicțiuni conform pe **FILIPESCU ANIȘOARA, FILIPESCU DAN-CEZAR și FILIPESCU IRINA-MĂDĂLINA.**

Noi părțile declarăm că bunurile imobile care fac obiectul prezentei tranzacții se află în circuitul civil, nu fac obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii nr. 247/2005, sunt libere de orice sarcini sau servituți și nu fac obiectul unor drepturi de creanță.

Noi, partile, declarăm că am fost informați cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.

Redactat, editat și autentificat la Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII într-un exemplar original și în cinci duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului, iar patru duplicate s-au eliberat părților.

PĂRȚI

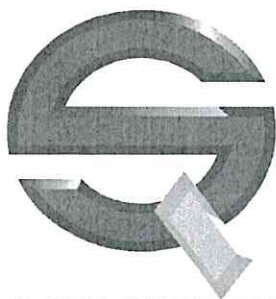
FILIPESCU ANIȘOARA

FILIPESCU DAN-CEZAR

FILIPESCU IRINA-MĂDĂLINA

Municipiul BRĂILA
prin CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA,
reprezentat de _____





SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

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

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR NR. 36/12.03.2019

**TEREN INTRAVILAN
STR. MARE, fostul nr. 32
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

PROPRIETAR: FILIPESCU DAN-CEZAR, FILIPESCU ANISOARA si FILIPESCU IRINA-MADALINA

**DESTINATAR: FILIPESCU DAN-CEZAR, FILIPESCU ANISOARA, FILIPESCU IRINA-MADALINA
si PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA**

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MARTIE 2019





**Catre,
FILIPESCU DAN-CEZAR, FILIPESCU ANISOARA, FILIPESCU IRINA-MADALINA
si PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA**

Va transmitem anexat, raportul de evaluare detaliat, al terenului situat pe str. Mare, fostul nr. 32, mun. Braila, jud. Braila.

Identificarea terenului analizat in prezentul raport de evaluare, a fost realizata, conform raportului de expertiza, realizat in dosarul nr. 1245 /113 / 2016 si anexat in copie, la prezentul raport de evaluare.

Scopul evaluarii, este estimarea valorii terenului mai sus mentionat, la data de 12.03.2019, in vederea realizarii unui schimb de terenuri, intre Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina si Primaria Municipiului Braila.

Terenul din patrimoniul Primariei Municipiului Braila aflat pe Soseaua de Centura, la nr. 1D, cu care se propune realizarea schimbului, este analizat si evaluat in Raportul de Evaluare SQBR nr. 37 din data de 12.03.2019

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata, precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in perioada 06.03.2019 ÷ 12.03.2019. Data de referinta, pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate, este 12.03.2019. Valoarea este raportata in lei.

In conditiile efectuarii unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise, integral, drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate, sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a terenului supus evaluarii, la data de 12.03.2019, este de:

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 109.053 \text{ lei} - 189 \text{ lei/mp}}$$

Nota : Valoarile de mai sus nu contin T.V.A.

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

Ing. Dan Anghel – Presedinte C.A., Expert Evaluator





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala.
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea.
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării, îl constituie terenul intravilan situat pe str. Mare, fostul nr. 32, mun. Braila, jud. Braila, aflat în proprietatea lui Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara și Filipescu Irina-Madalina

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării, este estimarea valorii terenului mai sus menționat, la data de 12.03.2019, în vederea realizării unui schimb de terenuri, între Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina și Primăria Municipiului Braila.

1.3. Definirea valorii și data estimării

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

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

În abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018):

- **VALOAREA DE PIATA** (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) *este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză prudent și fără constrângere.*

1.4. Modul de exprimare a valorii

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

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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

1.6. Ipoteze și condiții limitative

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

Acest raport are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății identificate și descrise în prezenta lucrare în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea descrisă în raport.

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

1.6.1. Ipoteze:

- Evaluatorului nu i s-a prezentat un certificat de urbanism, prin urmare nu are cunoștința asupra destinației terenului, restricțiile de utilizare fiind necunoscute.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății





nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară





pentru a face acest demers.

1.6.2. Conditii limitative:

- Nu ne asumam raspunderea pentru evolutia pietei specifice, se recomanda sa se tina cont de tipul proprietatii, de cererea curenta pentru astfel de proprietati, de piata specifica precum si de nevoia de expunere mai indelungata pe piata;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Valoarea exprimata in prezentul raport nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluarii

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv, *"estimarea valorii de piata a terenului mentionat, la data de 12.03.2019, in vederea realizarii unui schimb de terenuri, intre Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina si Primaria Municipiului Braila."*

Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- Informatii despre proprietati si bunuri similare care s-au tranzactionat sau sunt in curs de tranzactionare obtinute din surse considerate sigure. Informatiile se considera cu un grad relativ mare de realism;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care este amplasata proprietatea si gradul de vandabilitate al zonei;
- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Informatii existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica

Evaluarea, a fost solicitata de catre Primaria Municipiului Braila. Terenul supus evaluarii, este amplasata pe str. Mare la fostul nr. 32, mun. Braila, jud. Braila.

Beneficiarului a prezentat urmatoarele acte, anexate in copie, la prezentul raport:

- Sentinta civila nr. 503 / 2017, a Tribunalului Braila;





- Raport de expertiza, realizat in dosarul nr. 1245 / 113 / 2016;
- Certificat de urbanism nr. 391 din data de 07.03.2019;
- Certificat de urbanism nr. 390 din data de 07.03.2019;
- Incheierea O.C.P.I. nr. 37843 din data de 25.05.2017;
- Incheierea O.C.P.I. nr. 79230 din data de 15.11.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 37843 din data de 25.05.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 18767 din data de 27.02.2019;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 79230 din data de 15.11.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 18769 din data de 27.02.2019;
- Schite si relevee.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru, in prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietatii; definirea pietii

2.2.1. Considerente generale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc..
- In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru.
- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu sunt intocmite in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Putine proprietati sunt cumparate cu lichiditati, de obicei in cazul finantarii externe procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii

In cazul proprietatii subiect piata imobiliara specifica este cea a terenurilor intravilane situate in municipiul Braila, o piata relativ moderata, cu tranzactii moderate numeric.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde





sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoanele juridice dar si persoanele fizice.

La momentul actual cererea in ceea ce priveste terenurile intravilane, este orientata catre terenurile aflate in zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata wsi accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto sa fie principalele criterii de selectie.

Piata specifica a proprietatii de evaluat este cea a terenurilor intravilane comerciale, amplasate în municipiul Braila, o piață relativ moderata, dar cu o crestere a preturilor.

2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei

Oferta de proprietati similare pentru vanzare in zona analizata – municipiul Braila – este la acest moment peste nivelul cererii.

Ofertantii se impart in trei categorii:

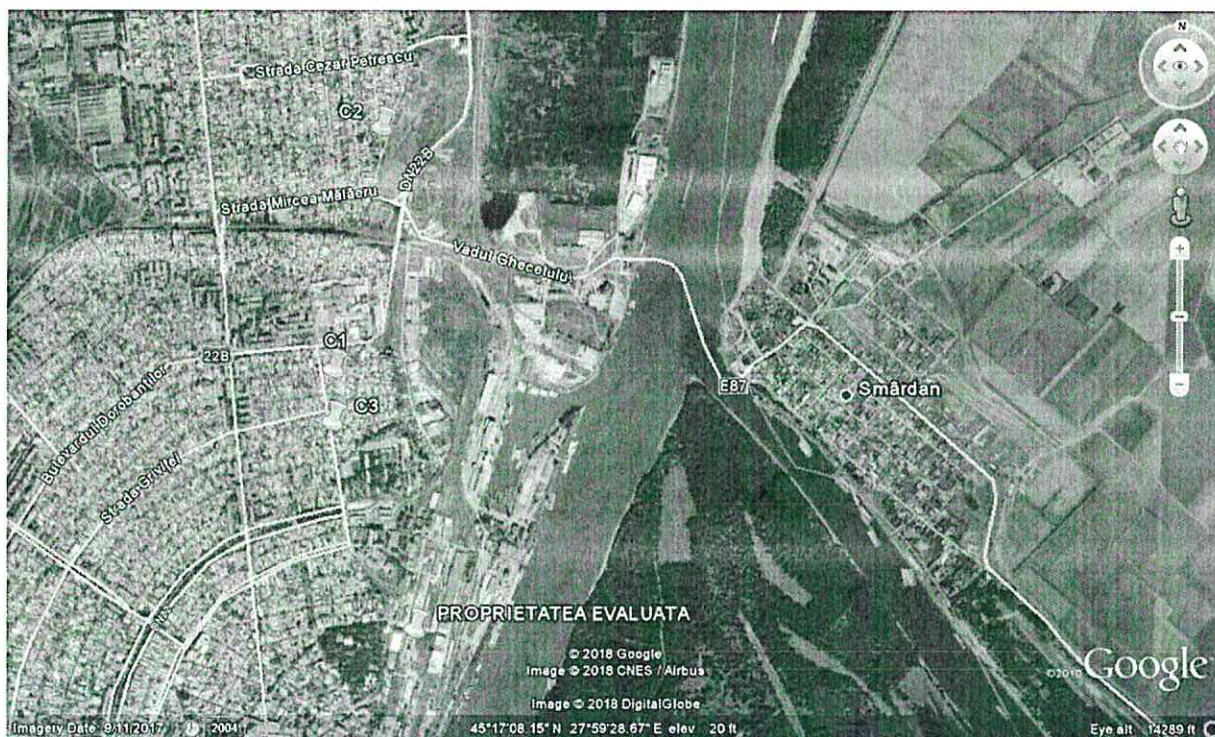
- a) Societati comerciale private;
- b) Societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit;
- c) Persoane fizice.

2.3. Informatii despre zona si amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat in zona centrala a municipiului Braila, pe strada Mare, in tronsonul cuprins intre Vadul Schelei si Vadul Belvedere. Traficul rutier in zona este redus, sistemul rutier si pietonal este neasfaltat.

Utilitatile amplasamentului:

- Energie electrica – la gard
- Apa curenta – la gard
- Canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard





2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan evaluat face parte din categoria terenurilor de tipul curti-constructii si este amplasat pe strada Mare, la fostul numar 32.

Identificarea terenului analizat in prezentul raport de evaluare, a fost realizata, conform raportului de expertiza, realizat in dosarul nr. 1245 /113 / 2016 si anexat in copie, la prezentul raport de evaluare.

In urma inspectiei la fata locului si a studierii documentelor, puse la dispozitie de catre solicitantul raportului de evaluare, am constatat urmatoarele:

- Terenul analizat, are o suprafata de 576 mp, nu are numar cadastral si nu este inregistrat in cartea funciara.
- Terenul analizat, se suprapune peste doua loturi de teren invecinate, cu numere cadastrale diferite, astfel:
 - 384 mp din terenul analizat, se suprapune peste terenul aflat pe str. Mare, nr. 38A, cu suprafata de 7.397 mp si nr. cad. 90711, teren ce apartine domeniului privat al municipiului Braila;
 - 128 mp din terenul analizat, se suprapune peste terenul aflat pe str. Mare, nr. 38B, cu suprafata de 2.686 mp si nr. cad. 91514, teren ce apartine domeniului privat al municipiului Braila.
- Suprafata ramasa de 65 mp din terenul analizat, este fara suprapunere.
- Terenul analizat are forma regulata $\frac{1}{4}$ si deschidere de 48 ml. la strada Mare.
- Terenul analizat nu este construit, pe acesta sunt depozitate deseuri inerte.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

Tinand cont de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia cea mai buna alternativa de utilizare pentru proprietatea analizată este cea existentă (utilizarea actuală).

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

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunului din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata.

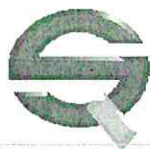
3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe

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

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

Avand in vedere zona in care se afla terenul evaluat, aceasta fiind atipica din punc de vedere al proprietatilor scoase la vanzare si al tranzactiilor cu astfel de proprietati, evaluatorul este nevoit sa foloseasca in cadrul





proprietatilor comparabile terenuri care se afla in alta zona decat cea analizata dar identice din celelalte puncte de vedere si/sau tranzactii mai vechi cu proprietati similare.

In estimarea valorii terenului din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

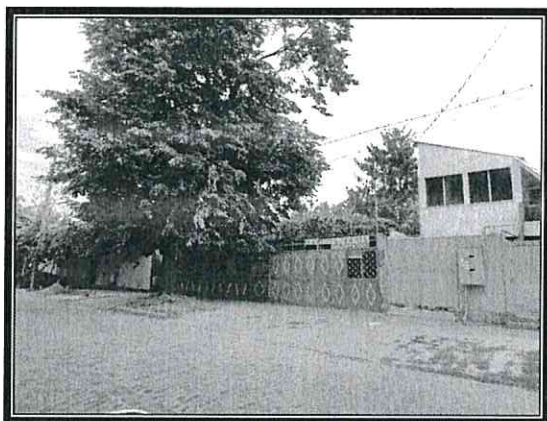
COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in Braila pe str. Carantinei, nr. 57, in suprafata de 171 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 230 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Braila pe str. Andrei Cocos, nr. 1, in suprafata de 1.000 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 200 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe str. Carantinei, nr. 22, in suprafata de 580 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 470 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



Explicarea corecțiilor:

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2. Desfășurarea calculelor este prezentată în anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodei de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a terenului supus evaluării la data de 12.03.2019 următoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 109.053 \text{ lei} - 189 \text{ lei/mp}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 12.03.2019, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Str.Mare, fostul nr. 32	Str.Carantinei, nr.57	Str.Andrei Cocos nr.1	Str.Carantinei, nr.22
Provenienta informatiilor comparabile		Vanzator	OLX	Proprietar
Pret de vanzare (lei/mp)		230.00	200.00	470.00
Conditii ale pietei	azi	Mar-15	la oferta	supraofertat
Corectie *		15.00%	-10.00%	-30.00%
Pret corectat		264.50	180.00	329.00
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat	la piata	la piata	la piata	la piata
Conditii de finantare				
Pret corectat	obiective	executare silita	obiective	obiective
Conditii de vanzare		10.00%	0.00%	0.00%
Corectie		290.95	180.00	329.00
Restrictii de utilizare	fara	fara	fara	fara
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		290.95	180.00	329.00
Alte restrictii	nu	teren cu valoare speciala pentru cumparator marire curte	nu	nu
Corectie		-72.74	0.00	0.00
Pret corectat		218.21	180.00	329.00
Corectii pentru:				
Amplasament		mai bun	mai slab	mai bun
Corectie		-15.00%	10.00%	-20.00%
Valoare corectie		-32.73	18.00	-65.80
Suprafata teren proprietate (mp)	577.00	171.00	1,000.00	580.00
Corectie		10%	0%	0%
Valoare corectie		21.82	0.00	0.00
Utilitati	la gard	la gard	la gard	la gard
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	regulat 1/4 desch 48 m	regulat 1/1 desch 11,23 m	regulat 1/2 desch 25	regulat 1/3 desch 7
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Alte caracteristici	teren sensibil la inundare	teren normal	teren normal	teren normal
Corectie		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Valoare corectie		-10.91	-9.00	-16.45
NUMAR TOTAL DE CORECTII		3.00	2.00	3.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		65.46	27.00	82.25
TOTAL CORECTIE NETA		-21.82	9.00	-82.25
PRET CORECTAT		196.39	189.00	246.75
Valoare teren (lei/mp) rotunjit	189.00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	109,053.00			

* corectiile s-au stabilit in urma discutarii cu agentia a marjei de negociere stabilita cu vanzatorul
Celelalte corectii s-au stabilit prin analiza perechilor de date



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

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

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR NR. 37/12.03.2019

**TEREN INTRAVILAN
SOS. DE CENTURA, NR. 1D
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA**

**PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
DESTINATAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA si FILIPESCU DAN-CEZAR, FILIPESCU
ANISOARA, FILIPESCU IRINA-MADALINA**

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MARTIE 2019





**Catre,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA si FILIPESCU DAN-CEZAR, FILIPESCU ANISOARA,
FILIPESCU IRINA-MADALINA**

Va transmitem anexat, raportul de evaluare detaliat, al terenului situat pe sos. de Centura, nr. 1D, mun. Braila, jud. Braila.

Scopul evaluarii, este estimarea valorii terenului mai sus mentionat, la data de 12.03.2019, in vederea realizarii unui schimb de terenuri, intre Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina si Primaria Municipiului Braila.

Terenul din proprietatea lui Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina aflat pe str. Mare, fostul nr. 32, cu care se propune realizarea schimbului, este analizat si evaluat in Raportul de Evaluare SQBR nr. 36 din data de 12.03.2019

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata, precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfasurat in perioada 06.03.2019 + 12.03.2019. Data de referinta, pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate, este 12.03.2019. Valoarea este raportata in lei.

In conditiile efectuarii unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise, integral, drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate, sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a terenului supus evaluarii, la data de 12.03.2019, este de:

$$\underline{V_{TEREN} = 108.570 \text{ lei} - 105 \text{ lei/mp}}$$

Nota : Valoarile de mai sus nu contin T.V.A.

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

Ing. Dan Anghel – Presedinte C.A., Expert Evaluator





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala.
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea.
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

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

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrării, îl constituie terenul intravilan situat sos. de Centura, nr. 1D, mun. Braila, jud. Braila, din patrimoniul Primăriei Municipiului Braila.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul evaluării, este estimarea valorii terenului mai sus menționat, la data de 12.03.2019, în vederea realizării unui schimb de terenuri, între Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina și Primăria Municipiului Braila.

1.3. Definirea valorii și data estimării

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

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

În abordarea evaluării, Evaluatorul are în vedere următoarele definiții (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018):

- **VALOAREA DE PIATA** (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză prudent și fără constrângere.

1.4. Modul de exprimare a valorii

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

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

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

1.6. Ipoteze și condiții limitative

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

Acest raport are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății identificate și descrise în prezenta lucrare în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea descrisă în raport.

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

1.6.1. Ipoteze:

- Evaluatorului nu i s-a prezentat un certificat de urbanism, prin urmare nu are cunoștința asupra destinației terenului, restricțiile de utilizare fiind necunoscute.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar / destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății





nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară



pentru a face acest demers.

1.6.2. Conditii limitative:

- Nu ne asumam raspunderea pentru evolutia pietei specifice, se recomanda sa se tina cont de tipul proprietatii, de cererea curenta pentru astfel de proprietati, de piata specifica precum si de nevoia de expunere mai indelungata pe piata;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Valoarea exprimata in prezentul raport nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluarii

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv, "estimarea valorii de piata a terenului mentionat, la data de 12.03.2019, in vederea realizarii unui schimb de terenuri, intre Filipescu Dan-Cezar, Filipescu Anisoara, Filipescu Irina-Madalina si Primaria Municipiului Braila."

Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- Informatii despre proprietati si bunuri similare care s-au tranzactionat sau sunt in curs de tranzactionare obtinute din surse considerate sigure. Informatiile se considera cu un grad relativ mare de realism;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care este amplasata proprietatea si gradul de vandabilitate al zonei;
- Curdul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Informatii existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica

Evaluarea, a fost solicitata de catre Primaria Municipiului Braila. Terenul supus evaluarii, este amplasata pe sos. de Centura, nr. 1D, mun. Braila, jud. Braila.

Beneficiarului a prezentat urmatoarele acte, anexate in copie, la prezentul raport:

- Certificat de urbanism nr. 389 din data de 07.03.2019;





- Incheierea O.C.P.I. nr. 37843 din data de 25.05.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 18765 din data de 27.02.2019;
- Schite si relevee.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru, in prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietatii; definirea pietii

2.2.1. Considerente generale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc..
- In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru.
- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu sunt intocmite in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Putine proprietati sunt cumparate cu lichiditati, de obicei in cazul finantarii externe procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii

In cazul proprietatii subiect piata imobiliara specifica este cea a terenurilor intravilane situate in municipiul Braila, o piata relativ moderata, cu tranzactii moderate numeric.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoanele juridice dar si persoanele fizice.

La momentul actual cererea in ceea ce privește terenurile intravilane, este orientata către terenurile aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului





public și accesului auto sa fie principalele criterii de selectie.

Piața specifică a proprietății de evaluat este cea a terenurilor intravilane comerciale, amplasate în municipiul Braila, o piață relativ moderată, dar cu o creștere a prețurilor.

2.2.3 . Piața terenurilor intravilane – analiza ofertei

Oferta de proprietăți similare pentru vânzare în zona analizată – municipiul Braila – este la acest moment peste nivelul cererii.

Ofertanții se împart în trei categorii:

- a) Societăți comerciale private;
- b) Societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit;
- c) Persoane fizice.

2.3. Informații despre zona și amplasament

Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat în zona periferică a municipiului Braila, în imediată vecinătate a intersecției dintre Soseaua de Centura și Soseaua Vizirului. Accesul pe proprietate se face din Soseaua de Centura. Traficul rutier în zona este intens.

Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică – la gard
- Apa curentă – la gard
- Canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard



2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan, din categoria terenurilor de tipul curți-construcții, este în cota exclusivă cu suprafața de 1.034 mp, nr. cadastral 91322.





CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii bunului din patrimoniul societății, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației de piață.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

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

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

În estimarea valorii terenului din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat în Braila pe Sos. de Centura vis-a vis de Yazaki, în suprafața de 4.000 mp, teren normal, cu restricții de construcție și de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 115 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

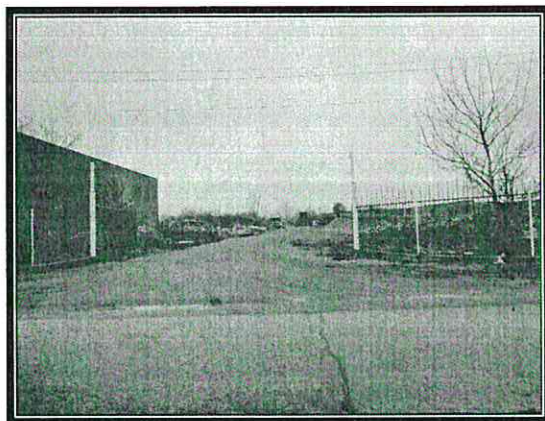




COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Braila pe Sos. de Centura vis-a vis de Yazaki, in suprafata de 7.000 mp, teren normal, cu restrictii de constructie si de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 115 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.



COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe Sos. de Centura vis-a vis de Yazaki, in suprafata de 8.550 mp, teren normal, cu restrictii de constructie si de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 125.07 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.





Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor comparabile s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara, evaluatorul a tinut cont si de faptul ca ofertele desi sunt actuale stau de mult in piata fara ca posesorii terenurilor sa fie de acord cu scaderea semnificativa a preturilor.
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare.
3. In functie de forma, deschidere la strada, suprafata, utilitati pretul terenurilor sufera modificari semnificative, diferentele dintre comparabile si subiect au fost corectate corespunzator.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3. Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piata, a terenului supus evaluarii la data de 12.03.2019 urmatoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{TEREN}} = 108.570 \text{ lei} - 105 \text{ lei/mp}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.

Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 12.03.2019, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

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

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.



VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Soseaua de Centura, nr.1D	Prelungire Sos centura vis a vis Yazaki	Prelungire Sos centura vis a vis Yazaki linga Bonetta	Prelungire Sos centura vis a vis Yazaki linga Bonetta
Provenienta informatii comparabile		OLX - PROPRIETAR	PROPRIETAR	PROPRIETAR
Pret de vanzare (lei/mp)		115.00	115.00	125.07
Conditii ale pietei	azi	la oferta	la oferta	supraofertat
Corectie *		-10.00%	-10.00%	-20.00%
Pret corectat		103.50	103.50	100.05
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		103.50	103.50	100.05
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		103.50	103.50	100.05
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		103.50	103.50	100.05
Restrictii de utilizare	restrictii de inaltime datorate retelei de energie electrica	restrictii de inaltime datorate retelei de energie electrica	restrictii de inaltime datorate retelei de energie electrica	restrictii de inaltime datorate retelei de energie electrica
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		103.50	103.50	100.05
Alte restrictii	nu	hala	nu	nu
Corectie		35	0.00%	0.00%
Pret corectat		80.26	103.50	100.05
Corectii pentru:				
Amplasament		mai slab	mai slab	mai slab
Corectie		20.00%	15.00%	10.00%
Valoare corectie		16.05	15.53	10.01
Suprafata teren proprietate (mp)	1,034.00	4,000.00	7,000.00	8,550.00
Corectie		0%	-5%	-5%
Valoare corectie		0.00	-5.18	-5.00
Utilitati	la gard	la gard fara curent si gaze	la gard	la gard
Corectie		10%	0%	0%
Valoare corectie		8.03	0.00	0.00
Forma terenului	regulat 1/1 desch 36	regulat 1/10 desch 19 m	regulat 1/2 desch 70	regulat 1/3 desch 50
Corectie		15.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		12.04	0.00	0.00
Destinatie	comercial	comercial	comercial	comercial
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
NUMAR TOTAL DE CORECTII		0.00	4.00	6.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		36.12	20.70	15.01
TOTAL CORECTIE NETA		36.12	10.35	5.00
PRET CORECTAT		116.38	113.85	105.06
Valoare teren (lei/mp) rotunjit	105.00			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	108.570.00			

* corectiile s-au stabilit in urma discutarii cu agentia a marjei de negociere stabilita cu vanzatorul
Celelalte corectii s-au stabilit prin analiza perechilor de date