

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 335

din 30.09.2016

Privind: Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a terenului în suprafață de 595 mp, situat în Brăila, str. Împăratul Traian nr.32 lot 2 și aprobarea schimbului de terenuri în suprafețe egale de 595,00 mp între **Municipiul Brăila și S.C. "ORIENT COMPANY" S.R.L. Brăila**, în conformitate cu documentația Planului Urbanistic Zonal, aprobată prin H.C.L.M. nr.304/31.08.2016, referitoare la obiectivul "CONSTRUIRE ANSAMBLU APARTAMENTE – HOTEL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE D+P+4E+M".

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.21689/13.05.2016 a S.C. ORIENT COMPANY SRL Brăila;

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

Ținând seama de raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR Iulian – Cosmin Androniu;

În conformitate cu prevederile art.863 lit.d), art.864 și art.1763 Cod Civil, art.10 alin. (2) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. nr.304/31.08.2016;

În baza art.36 alin.(2) lit.c) și art.121 alin.(4) 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 trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila, a terenului în suprafață de 595,00 mp, având o valoare de inventar în sumă de 10.133 lei, situat în Brăila, str.Împăratul Traian, nr.32, lot 2 (fostă str.Mărfurilor), NCP 86961, având destinația de stradă.

Art.2 (1) Se aprobă schimbul de terenuri între **Municipiul Brăila**, proprietar al terenului situat în Brăila, str. Împăratul Traian, nr.32, lot 2, NCP 86961, în suprafață de 595,00 mp, pe de o parte și **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila**, proprietar al terenului în suprafață de 596,00 mp, situat în Brăila, str. Împăratul Traian, nr.32, lot 1/1/2, NCP 89409, pe de altă parte, conform raportului de evaluare – **anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se stabilește suma de **13.500 lei** cu titlu de sultă care va fi achitată de către copermutantul S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. în contul Municipiului Brăila anterior perfectării contractului de schimb.

Art.3 Modificarea elementelor de identificare și valoarea corespunzătoare a bunului prevăzut la art.1 se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public.

Art.4 Terenurile prevăzute la art.2 alin.(1) se identifică în planurile de amplasament și delimitare anexate, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.5 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila să semneze contractul de schimb în formă autentică.

Art.6 Toate cheltuielile legate de schimbul de terenuri prevăzute la art.2 cad în sarcina S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila.

Art.7 Prin perfectarea contractului de schimb în formă autentică, terenul în suprafață de 595,00 mp, situat în Brăila, str. Împăratul Traian, nr.32, lot 1/1/2, NCP 89409 se include în domeniul public al Municipiului Brăila, cu destinația de stradă, cu o valoare de inventar de 143.500 lei.

Art.8 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BOTEA PETRE - BOGDAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

ANEXA NR.1

la HCLM nr. 335/30.09.2016

RAPORT DE EVALUARE

al terenurilor din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila, proprietatea S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila și din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila.



- teren schimb (595,00 mp)

DATA EVALUĂRII: 16.05.2016

SOLICITANT: S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL BRĂILA

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Rezumatul lucrării

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Declararea conformității cu SEV

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Identificarea imobilului

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Date privind modul de realizare a evaluării

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calculule evaluării

Documentele evaluării

Comparabile

Foto

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru următoarele bunuri imobile:

- **TEREN DIN BRĂILA, STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN NR. 32, LOT 1/1, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA**
- **TEREN DIN BRĂILA, STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN NR. 32, LOT 2, JUD. BRĂILA PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA.**

Solicitantul lucrării: **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila**

Destinatarul lucrării: UAT Municipiul Brăila

Data evaluării: 16.05.2016

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4974 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

- **teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila, proprietatea S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila:**

143.500 lei echivalent a 31.900 €

(acces stradal pe două laturi)

- **teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila:**

157.000 lei echivalent a 34.900 €

(stradă urbană cu acces pe o latură)

Data: 16.05.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ale ANEVAR și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

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

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

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

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

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public

prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

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

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

- **TEREN DIN BRĂILA, STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN NR. 32, LOT 1/1, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA**
- **TEREN DIN BRĂILA, STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN NR. 32, LOT 2, JUD. BRĂILA PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea **efectuării unui schimb**.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este **schimbul**.

Utilizatorul evaluării este clientul, **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA.**

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea:

- **TEREN DIN BRĂILA, STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN NR. 32, LOT 1/1, JUD. BRĂILA, PROPRIETATEA S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. BRĂILA**

➤ **TEREN DIN BRĂILA, STR. ÎMPĂRATUL TRAIAN NR. 32, LOT 2, JUD. BRĂILA
PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BRĂILA.**

, în vederea efectuării schimbului.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare, 2013 și Standarde ANEVAR 2015, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea

proprietății supuse evaluării;

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

Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către solicitantul raportului, **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila**, respectiv documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2015, astfel:

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

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

Drepturile de proprietate evaluate.

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

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține:

- **S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila pentru teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila;**
- **Municipiului Brăila pentru teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, jud. Brăila;**

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

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

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

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

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții

fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

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

- **Contract de vânzare cumpărare aut. nr. 6500/14.10.2015;**
- **Extras CF nr. 87849/Brăila;**
- **Documentație cadastrală nr. 65674/23.09.2015;**
- **Schiță loturi pentru schimb.**

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

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

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

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

Clauzele de nepublicare.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați mai sus. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

PREZENTAREA DATELOR

Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

Identificarea imobilului.

Teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila, proprietatea S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 595 mp.

Teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 595 mp.

Cele două loturi de teren sunt învecinate.

Data inspecției: 16.05.2016

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **centrală a oraşului Brăila**.

Artere importante de circulaţie în apropiere:

- Auto – Str. Împăratul Traian;
- Calitatea reţelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidenţiale.
- În zonă se află
 - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unităţi de învăţământ (mediu)
 - Unităţi medicale
 - Instituţii de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilităţi edilitare

- Reţea urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de gaze
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referinţă **centrală** amplasare bună. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila, proprietatea S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafaţa de 595 mp.

Pe teren nu există construcții.

Are formă poligonală neregulată, are **acces la str. Pietrei (d=5,72 m) și str. Danubiu (d=5,30m).**

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă-canal, gaz metan și telefonie/cablu.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

Teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila.

Zona este centrală – Zona Centrală.

Teren cu suprafața de 595 mp.

Terenul are destinația de stradă, inițial a fost stradă pavată cu piatră cubică. La momentul inspecției din cauza lucrărilor de amenajare a amplasamentului nu s-a mai identificat pavajul acesta fiind acoperit de pământ și resturi din demolări.

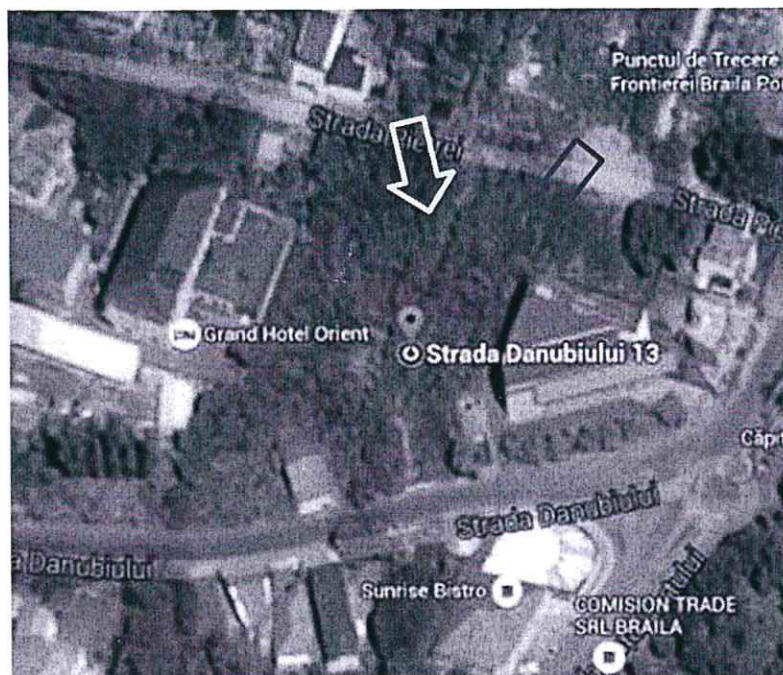
Pe teren nu există construcții.

Are formă poligonală, are **acces la str. Pietrei (d=12 m).**

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces curent electric, apă-canal, gaz metan și telefonie/cablu.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale



Descrierea construcțiilor.

Pe teren nu există construcții.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

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

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

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

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor

pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

În primele șase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o

rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politicii fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

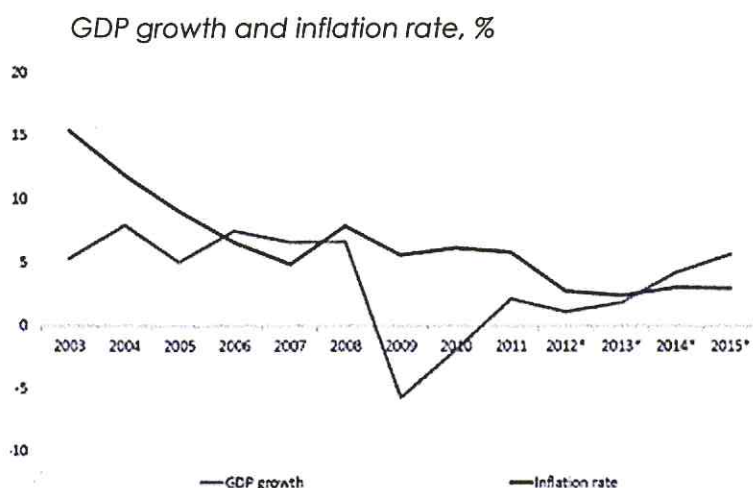
Conform informatiei din 30 septembrie, Banca Nationala a Romaniei a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de

creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la luna iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimeaza o crestere a PIB de 2,4% in 2013, bazat pe o continua crestere a exporturilor si a productiei industriale, in timp ce o crestere medie a PIB de 3,7% per an este estimata pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip rezidential, situata intr-o zona rurala.

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este sistematizata, in care predominante sunt noi onstruite in ultimii ani.

Aria pietei – aria pietei imobiliare a proprietatilor rezidentiale din zona urbană-centrală , in Brăila . Proprietatea subiect fiind o casa cu regim de inaltime P și P+1E, piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor rezidentiale situate in zonele centrale ale mun. Brăila.

Piata proprietatilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimte tot mai tare si in Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuată de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspirii conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă

dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare, ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri), clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare, 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz și tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a orașului s-a demarat un amplu proces de modernizare și amenajare a numeroase străzi din oraș. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală și pietonală care deservește un oraș de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic și moral.

În ceea ce privește transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor orașe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze, minibuze și tramvaie, proces care va determina creșterea confortului călătorilor precum și scăderea duratei de transport în oraș.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **105 – 215 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **5 – 15,50 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului..

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai

buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

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

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

CMBU = comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 1**.

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

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

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Evaluarea pentru raportare financiară D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare D06- 2011;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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

Concluzii.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață a activelor este de:

- teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila, proprietatea S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila:

143.500 lei echivalent a 31.900 €

(acces strădal pe două laturi)

- teren din Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila:

157.000 lei echivalent a 34.900 €

- (stradă urbană cu acces pe o latură)

Valoarea NU conține TVA.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

Solicitant: S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila

Destinatar: UAT Municipiul Brăila

Data: 16.05.2016

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

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

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

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

Calculule evaluării

Anexa nr. 1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 1/1, jud. Brăila, proprietatea S.C. ORIENT COMPANY S.R.L. Brăila

Elemente de comparație	Subiect	1	2	3
Suprafața	595,00	310	392	210
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		145	148	209,5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		145	148	210
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		144,89	147,96	209,52
Condiții vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-21,73	-22,19	-31,43
Pret corectat (EURO)		123,15	125,77	178,10
Condiții de piață	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		123,15	125,77	178,10
Localizare	Central	similar	similar	superior
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	-17,81
Pret corectat (EURO)		123,15	125,77	160,29
Acces, deschidere (m)	direct 2 laturi	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		3%	3%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		3,69	3,77	4,81
Pret corectat (EURO)		126,85	129,54	165,09
Destinația (utilizarea terenului)	drum acces	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-44,40	-45,34	-57,78
Pret corectat (EURO)		82,45	84,20	107,31
Utilități	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		82,45	84,20	107,31
Suprafași dimensiuni	595,00	310	392	210
Corectie procentuala		-3%	-2%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,47	-1,68	-5,37
Pret corectat (EURO)		79,98	82,52	101,95
Altele	restricții de construire	superior	superior	superior
Corectie procentuala		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-27,99	-28,88	-35,68
Pret corectat (EURO)		51,99	53,64	66,26
Total corectie bruta		100,29	101,87	152,88
total corectie bruta cea mai mica		69,22%	68,85%	72,96%
Valoarea estimata	rotund	54	EUR/mp	
		241,22	lei/mp	
Curs euro		4,4974	lei	
\$ teren/mp	595,0	31.900 €	143.500 lei	

Brăila, str. Împăratul Traian nr. 32, Lot 2, Jud. Brăila proprietatea Municipiului Brăila				
Elemente de comparație	Subiect	1	2	3
Suprafata	595,00	310	392	210
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		145	148	209,5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		145	148	210
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		144,89	147,96	209,52
Condiții vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-21,73	-22,19	-31,43
Preț corectat (EURO)		123,15	125,77	178,10
Condiții de piață		< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		123,15	125,77	178,10
Localizare	Central	similar	similar	superior
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	-17,81
Preț corectat (EURO)		123,15	125,77	160,29
Acces, deschidere (m)	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		123,15	125,77	160,29
Destinația (utilizarea terenului)	strada	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		-33%	-33%	-33%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-40,64	-41,50	-52,89
Preț corectat (EURO)		82,51	84,26	107,39
Utilități	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		82,51	84,26	107,39
Suprafata dimensiuni	595,00	310	392	210
Corectie procentuala		-3%	-2%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,48	-1,69	-5,37
Preț corectat (EURO)		80,04	82,58	102,02
Altele	restricții de construire	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Corectie procentuala		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-28,01	-28,90	-35,71
Preț corectat (EURO)		52,02	53,68	66,31
Amenajări amplasament	pavaj piatra cubica	superior	superior	superior
Corectie procentuala	5 euro/mp	9,61%	9,32%	7,54%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5,00	5,00	5,00
Preț corectat (EURO)		57,02	58,68	71,31
Total corectie bruta		97,86	99,28	148,21
total corectie bruta cea mai mica		67,54%	67,10%	70,74%
Valoarea estimata	rotund	59	EUR/mp	
		263,89	lei/mp	
Curs euro		4,4974	lei	
\$ teren/mp	595,0	34.900 €	157.000 lei	

Documentele evaluării



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea Comercială **ORIENT COMPANY S.R.L.** cu sediul în mun. Braila, str. RUBINELOR nr. 1, jud. Braila, înmatriculată la O.R.C. sub nr. J09/501/1991, CUI 2238239, reprezentată de **RADU IOAN** cetățean român, domiciliat în municipiul Braila, Bdul Dorobanților, nr.509, județul Braila, identificat cu C.I.seria XR nr.376095 /2011/SPCLEP Braila, CNP 1540608090073, în calitate de **VÂNZĂTOR**

și
ANTISTESCU GHEORGHE cetățean român, domiciliat în mun. BRAILA str. Ing. ANGHEL SALIGNY nr. 4, jud. BRAILA identificat cu CI seria XR nr. 287698/31.05.2008/SPCLEP BRAILA, CNP 1560810170345, căsătorit cu **ANTISTESCU LILIANA**, CNP 2581024170341, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subscrisa Societatea comercială **ORIENT COMPANY S.R.L.**, prin reprezentant declară că vând lui **ANTISTESCU GHEORGHE**, dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în mun. BRAILA, str. ÎMPĂRATUL TRAIAN nr. 32, Lot 1/2, jud. BRAILA, cu număr cadastral 87850 constând din teren categoria curți construcții în suprafață de 235 mp.

3. MOD DE DOBÂNDIRE.

Acest imobil a fost dobândit de **ORIENT COMPANY S.R.L.** prin cumpărare de la SC PAL SA în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1955/2015 de notarul public PAUL MIRCEA LOI din mun. BRAILA și deținut în exclusivitate în baza actului de dezmembrare autentificat cu nr. 6499/2015 de notarul public PAUL MIRCEA LOI din mun. BRAILA.

4. PREȚUL VÂNZĂRII

Prețul total al terenului este în sumă de 32.200 lei (treizeci și două mii două sute lei) în care este inclus TVA, care s-a achitat integral de către cumpărător, astăzi data autentificării prezentului contract prin virament bancar din contul cumpărătorului **ANTISTESCU GHEORGHE** deschis la BRD GSG SA în contul vânzătorului având IBAN RO38 BRDE 090S V024 3272 0900 deschis la BRD GSG SA, conform Ordinului de Plată anexat.

5. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea de drept și de fapt a proprietății bunului imobil are loc astăzi, data autentificării prezentului contract.

Predarea posesiei are loc în temeiul prezentului înscris, fiind îndeplinite astfel prevederile art. 1685 și următoarele Cod Civil, prezentul înscris fiind loc de proces verbal de predare-primire.

6. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

Vânzătorul declară și garantează că bunul imobil are la momentul autentificării prezentului contract și până la însușirea dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra terenului în Cartea Funciară următoarele caracteristici:

Scanned by CamScanner

6.1 asupra terenului nu există sarcini de nicio natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, drepturi de închiriere sau alte drepturi de folosință asimilate care să fi fost solicitate și constituite înainte de înscrierea dreptului de proprietate cumpărătorului asupra imobilului în Cartea Funciară, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară nr. 69693/09.10.2015 emis de Biroul de Carte Funciară Brăila.

6.2 asupra terenului nu există litigii sau orice alte proceduri judiciare având ca obiect imobilul.

6.3 terenul nu cade sub incidența Legii privind protecția monumentelor.

6.4 nu există niciun fel de obligații publice legale cu privire la teren, în special obligații legate de taxe sau alte obligații sau datorii așa cum reiese din Certificatul Fiscal nr. 2921/09.10.2015 emis de Primăria mun. Brăila.

6.5 nu există structuri sub suprafața terenului care ar îngreuna o viitoare construcție ca de exemplu buncăre sau rețele publice de utilități care să fie consemnate în planurile oficiale.

6.6 conform prevederilor aplicabile referitoare la protecția mediului, terenul nu este contaminat. Nu s-a dispus de către autorități sau alte instituții competente salubritatea sau reabilitarea terenului.

6.7 terenul are acces direct și ieșire directă la un drum public așa cum rezultă și din planul cadastral. De asemenea există și posibilitatea de a racorda terenul la toate conductele și rețelele de utilități necesare.

7. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORILOR

Vânzătorul a luat la cunoștință prevederile art. 1672 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora are următoarele obligații:

7.1. să predea proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului contract.

7.2 să predea bunul vândut la dispoziția cumpărătorului împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de a preda se întinde și la accesoriile sale și la titlurile privitoare la proprietate.

7.3 vânzătorul garantează cumpărătorului și pe toți subdobânditorii acestuia contra evicțiunii conform art. 1695-1706 Cod Civil.

7.4 vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse conform art. 1707-1715 Cod Civil.

8. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul a luat la cunoștință prevederile art. 1719 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora are următoarele obligații:

8.1 să preia bunul cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de a prelua se întinde și la accesoriile sale și la titlurile privitoare la proprietate. Preluarea imobilului se face în starea în care se află la momentul încheierii contractului. De asemenea, au luat cunoștință de prevederile art. 1690 al. 2 și 3 Cod Civil potrivit cărora au obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului și să îi informeze pe vânzători fără întârziere de existența eventualelor vicii aparente, în caz contrar se consideră că vânzătorii și-au executat obligația de predare.

8.2 dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

9. DISPOZIȚII FINALE

În cazul în care o prevedere din prezentul contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parțial sau în cazul în care în prezentul contract există lacune contractuale celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod întârziat cu una convenită de vânzare cumpărare care să corespundă sensului și scopului celei lovite de nulitate.

IL NOTAR

Subsemnatul **ANTISTESCU GHEORGHE**, declar că am cumpărat de la vânzător dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în mun. **BRĂILA**, str. **ÎMPĂRATUL TRAIAN** nr. 32, Lot 1/2, jud. **BRĂILA**, cu număr cadastral 87850 constând din teren categoria curți construcții în suprafață de 235 mp, cu prețul și în condițiile menționate cu care mă declar întrutotul de acord.

Eu, cumpărătorul, declar că am preluat de la vânzător toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare.

Eu, cumpărătorul, declar că bunul imobil ce face obiectul prezentului contract devine proprietatea devalmașă a mea și a soției mele **ANTISTESCU LILIANA**, CNP 2581024170341, în cadrul regimului matrimonial al comunității legale conform art. 339 – art.359 Cod Civil.

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de prevederile legale ce reglementează încheierea prezentului act juridic precum și de consecințele juridice ale încheierii acestui act, pe care le înțelegem și le acceptăm pe deplin, fiind de acord cu încheierea prezentului act juridic în condițiile menționate mai sus.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și că prețul din contract este cel real.

În temeiul prevederilor Codului Fiscal, noi, părțile, ne obligăm să depunem în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris o declarație fiscală la compartimentul de specialitate a autorității publice locale în a cărei competență se află imobilul.

În conformitate cu prevederile Legii nr.677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

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

Notarul va face toate formalitățile pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială **VARGA & ASOCIAȚII** într-un exemplar original și în patru duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului, un duplicat a fost depus la biroul de carte funciară, iar două duplicate s-au eliberat părții.

VÂNZĂTOR:
SC ORIENT COMPANY SRL
prin reprezentant
RADU IOAN

CUMPĂRĂTOR:
ANTISTESCU GHEORGHE

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 58/2054/12.02.2015

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.inregistrare 7727

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 6500

14.10.2015

În fața mea **PAUL MIRCEA LOI** notar public la sediul biroului s-au prezentat:

RADU IOAN cetățean român, domiciliat în municipiul Braila, Bdul Dorobanților, nr.509, județul Braila, identificat cu C.I.seria XR nr.376095 /2011/SPCLEP Braila, CNP 1540608090073, în calitate de reprezentant al SC ORIENT COMPANY S.R.L.

ANTISTESCU GHEORGHE cetățean român, domiciliat în mun. BRAILA str. Ing. ANGHEL SALIGNY nr. 4, jud. BRAILA identificat cu CI seria XR nr. 287698/31.05.2008/SPCLEP BRAILA, CNP 1560810170345;

care, după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicată **SE DECLARĂ
AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Taxa O.C.P.I. (0,15%) în suma de 247 lei cu chitanța nr. 81856

S-a perceput onorariul de 2.375 lei (inclus TVA) achitat cu POS

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de notar public **PAUL MIRCEA LOI**, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



CARTE FUNCİARA NR. 87849 Comuna/Oras/Municipiu: Braila



ANCP
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	13583
Ziua	03
Luna	03
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Braila, Strada Împaratul Traian, nr. 32, LOT 1/1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	87849	3.933	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
71001 / 15.10.2015		
Act administrativ nr. 18079, din 17.03.2015, emis de OCPI BRAILA		
B2	se noteaza documentatia cadastrala avizata sub nr. 18079/17.03.2015 de OCPI Braila, ce are ca obiect actualizarea informatiilor cadastrale	A1 pozitie transcrisa din CF 86960/Braila, Inscrisa prin incheierea nr. 22661 din 01/04/2015;
Act notarial nr. CVC AUT NR 1955, din 03.04.2015, emis de Lol Paul Mircea		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) -SC ORIENT COMPANY SRL BRAILA, CIF: 2238239	A1 pozitie transcrisa din CF 86960/Braila, Inscrisa prin incheierea nr. 23606 din 06/04/2015; +Act notarial nr. 6499, din 14.10.2015, emis de Lol Paul Mircea
Act administrativ nr. 147, din 20.07.2015, emis de PRIMARIA BRAILA, proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1/21.07.2015, documentatia cadastrala avizata sub nr. 57143/17.08.2015 de OCPI Braila		
B4	se noteaza desfiintarea constructiilor notate de la C1 la C17	A1 pozitie transcrisa din CF 86960/Braila, Inscrisa prin incheierea nr. 57143 din 17/08/2015;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 87849 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

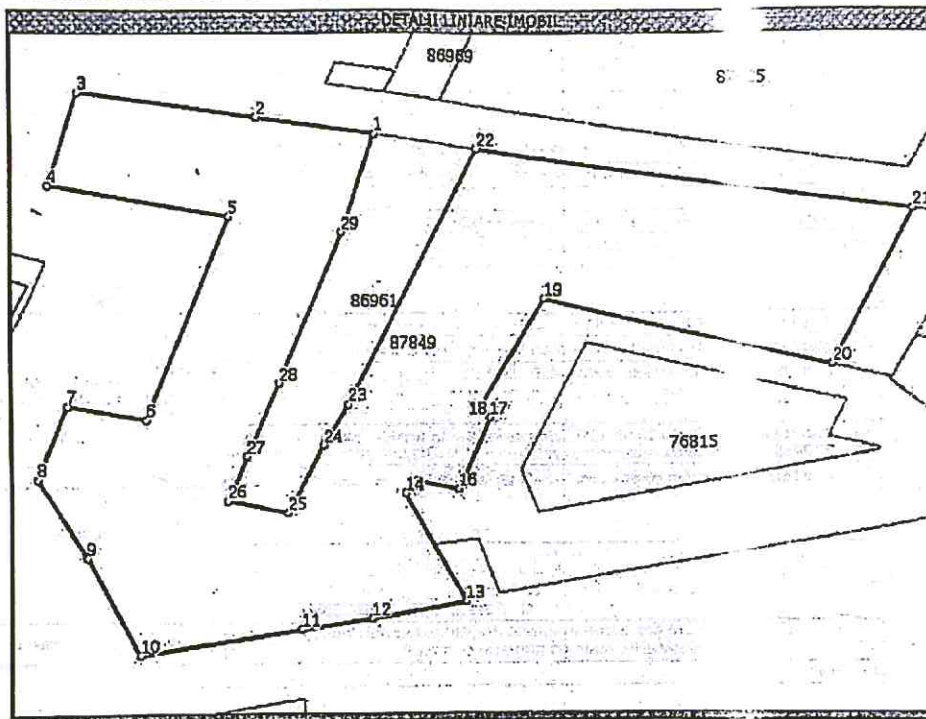
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Braila, Strada Imparatul Tralan, nr. 32, LOT 1/1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
87849	3.933	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	3.933	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,6
3	4	15,9
5	6	35,5
7	8	12,7
9	10	17,3
11	12	8,2
13	14	19,5
15	16	5,1
17	18	1,8
19	20	34,2
21	22	49,7
23	24	7,4

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	20,2
4	5	20,7
6	7	9,2
8	9	14,3
10	11	18,4
12	13	11,2
14	15	2,4
16	17	12,5
18	19	20,6
20	21	27,2
22	23	45,2
24	25	12,0

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

Pagina 2 din 3

Scanned by CamScanner

CARTE FUNCİARA NR. 87849 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
25	26	7,0
27	28	12,7
29	1	16,7

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
26	27	7,9
28	29	26,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbateră succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

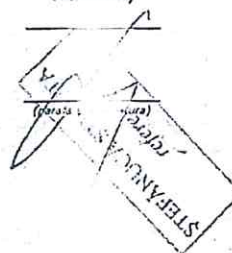
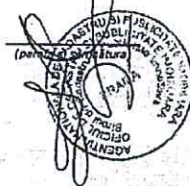
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC82097/03-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
07/03/2016Asistent-registrator,
FELICIA SIDER

Referent,

Data eliberării,

07. 03. 2016



MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului : Județul Brăila, municipiul Brăila str. Împăratul Traian nr.32, lot 1.

2. Beneficiarul lucrării : SC ORIENT COMPANY SRL, cu sediul în municipiul Brăila, str. Rubinelor nr.1

3. Tipul lucrării :dezlipire cartea funciară nr. 86960.

4. Scurtă prezentare a situației din teren : Imobilul este situat în municipiul Brăila str. . Împăratul Traian nr.32, lot 1, teren liber, curți construcții

Suprafața totală a imobilului este de 4168 mp, conform acte și conform măsurători.

Prin dezlipire se formează 2 loturi, astfel:

Lotul nr. 1/1, teren liber, curți construcții cu suprafața totală de 3933mp:

Amplasamentul imobilului :

Vecin	Natura hotar	Lungime hotar
Nord str. Pietrei	gard tabla ondulata	93.22
str. Prelungirea Mărfurilor	nematerializat	135.24
Est Lotul nr.1/2	gard plasa	27.22
nr. cadastral 18860	gard beton	91.22
nr. cadastral 18871	gard beton	9.50
Sud str. Danubiu	gard tabla ondulata	37.84
Vest proprietate privată	construcție, nematerializat	31.56
Teren Primărie	nematerializat	78.19
Proprietate privată	nematerializat	15.89

Lotul nr. 1/2, teren liber, curți construcții cu suprafața totală de 235mp

Amplasamentul imobilului :

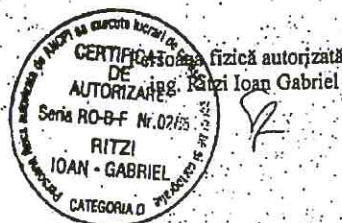
Vecin	Natura hotar	Lungime hotar
Nord str. Pietrei	gard plasa	9.70
Est nr. cadastral 72345	nematerializat	16.80
nr. cadastral 79136	nematerializat	5.30
nr. cadastral 79135	nematerializat	7.24
Sud nr. cadastral 18870	nematerializat	6.96
Vest lotul nr.1/1	gard plasa	27.22

5. Situația juridică a imobilului :

Extras de carte funciară nr. 57143/17.08.2015, emis de OCPI Brăila

6. Operațiuni topo-cadastrale efectuate : Lucrările de teren au fost executate cu aparatul GPS. Calculul suprafețelor pentru teren și construcții a fost executat analitic cu ajutorul calculatorului.

05.09.2015



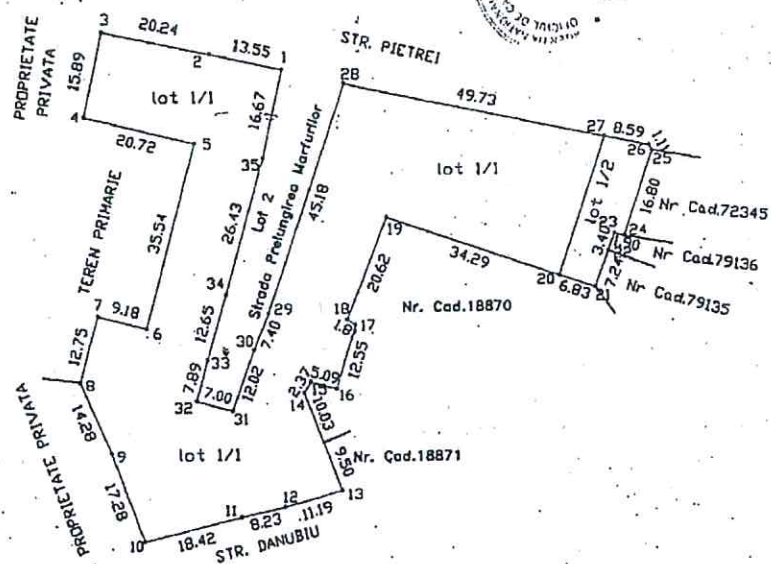
Scanned by CamScanner

CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE SCARA 1 + 1000			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	
68960	4168	STR. IMPARATUL TRAIAN NR.32, LOT 1	
Cartea funciara		U.A.T. Municipiul Braila	42682-2

D.C.P.I. BRAILA

Nr. RG. 65624

23 SEP 2015



Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire imobil				Situatia vitoare (după dezlipire)			
Situatia actuală (înainte de dezlipire)							
Număr cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Număr cadastral	Suprafața	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
86960	4168	CC	TDI		3933	CC	lot 1/1
					235	CC	lot 1/2
Total	4168				4168		

04.09.2015 Executant: Ing. G. Ritzl

Parafa

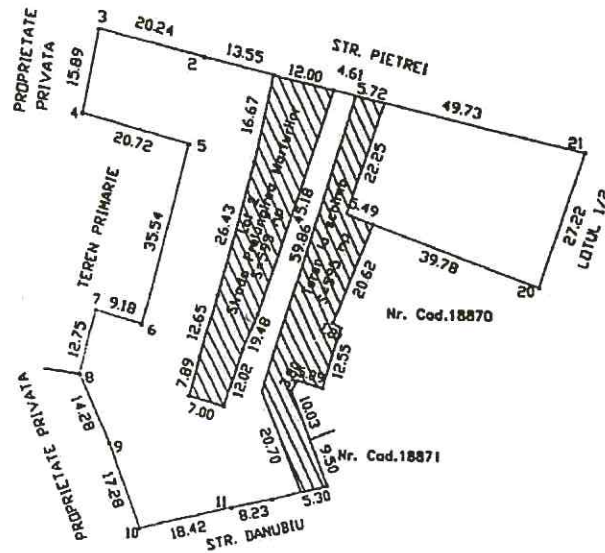
Data:

CERTIFICAT DE AUTORIZAȚIE
 Seria RO-8-F nr. 100/2015
 Autoritatea de autorizare: Direcția de cadastru și publicitate imobiliară
 Director: Ing. G. Ritzl

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
 STRADA 13
 100100 BUCURESTI
 ING. GABRIELA RITZL
 Consilier

Scanned by CamScanner

PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1 : 1000
IMOBIL DIN BRAILA
SCHIMB DE TERENURI
BRAILA, STR. IMPARATUL TRAIAN NR.32



LEGENDA

- STRADA ACTUALA
- VIITOAREA STRADA

Data : 23.03.2016

Executant : Ing. G. Ritzi



Scanned by CamScanner

SC ORIENT COMPANY SRL

BRAILA

NR. 126/13.05 2016

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BRAILA
Registratura Generală
Braila, Piața Independenței nr.1
COD 810210

21689/13.05.2016

CATRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

P-TA INDEPENDENTEI NR. 1

În atenția domnului primar AUREL GABRIEL SIMIONESCU

Subscrisa S.C. ORIENT COMPANY SRL BRAILA, cu sediul social în Municipiul Braila, str. Dorobanților nr. 509, reprezentată legal prin administrator RADU IOAN, prin prezenta, va solicităm să supuneți spre aprobare Consiliului Local Municipal Braila perfectarea unui schimb de terenuri, conform documentației tehnice anexate.

Facem precizarea că, societatea noastră este titularul dreptului de proprietate privată asupra terenului în suprafață de 3933,00 mp, situat în Brăila str. Împăratul Traian nr. 32 lot. 1, fiind înscris în Cătea funciară 86960 cu nr. Cadastral 86960.

Schimbul de terenuri solicitat este necesar societății noastre în vederea construirii pe terenul mai sus menționat, a unui ansamblu de apartamente – hotel cu funcțiuni complementare D+P+4E+M.

Totodată, prin perfectarea schimbului de terenuri în forma propusă de societatea noastră, se va facilita realizarea unui drum public între str. Pietrei și str. Danubiului.

S.C. ORIENT COMPANY SRL BRAILA

prin administrator,

RADU IOAN



Scanned by CamScanner

MEMORIU TEHNIC

Pentru "Construire ansamblu apartamente-hotel cu funcțiuni complementare D+P+4E+M". str. Împăratul Traian nr.32, beneficiarul- SC ORIENT COMPANY S. R. L. Brăila, împreună cu proiectantul investiției, a hotărât mutarea străzii Prelungirea mărfurilor din poziția actuală în zona limitei de Est a proprietății, asigurând ieșirea în str. Danubiului.

Mutarea se poate face numai cu acordul ambilor proprietari, respectând suprafața actuală, după mutare.

ing. Ioan Gabriel Ritzi



Scanned by CamScanner

Comparabile



Teren zona Centrala 310 mp

Braila, Judet Braila | Adaugat La 11 iul, 10 marți 2016, Marcat anunt 62940916

Vand teren intravilan de constructii, zona Centrala, cu o suprafata de 310 mp si o deschidere de 10 m, cu apa, gaze si curent electric pe teren si posibilitati de canalizare. Teren ingradit, cu cadastru facut, pret 150 Eur/mp.

Extremitate / Interviu	intrevedere
Suprafata	310 m ²
Pret	202 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Viorel
Telefon: 0784 233 262

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila



Teren 392 mp- Zona Centrala

Braila, Judet Braila | Adaugați La 12:40, 10 martie 2010, Numar ordine 72100000

Zona Centrala, teren in suprafata de 392 mp, front strada de 10 m, posibilitati utilitati, nu contine constructii, Pret:58,000 euro

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	392 m ²
Pret	58 000 €

Contact data

Persoana de contact: Florin

Locul de intalnire: Braila, Judet Braila

Telefon: 0720 861 612



Teren intravilan zona Centrale

Braila, Judet Braila | Adresa: La 1247, 9 martie 2016, Nr. 1625000

Teren intravilan de constructii, zona Centrale, cu o suprafata totala de 219 mp si o deschidere de 20 m, cu apa, canalizare si curant electric pe teren si posibilitati de gaze. Pe teren se afla si o casa demolabila.

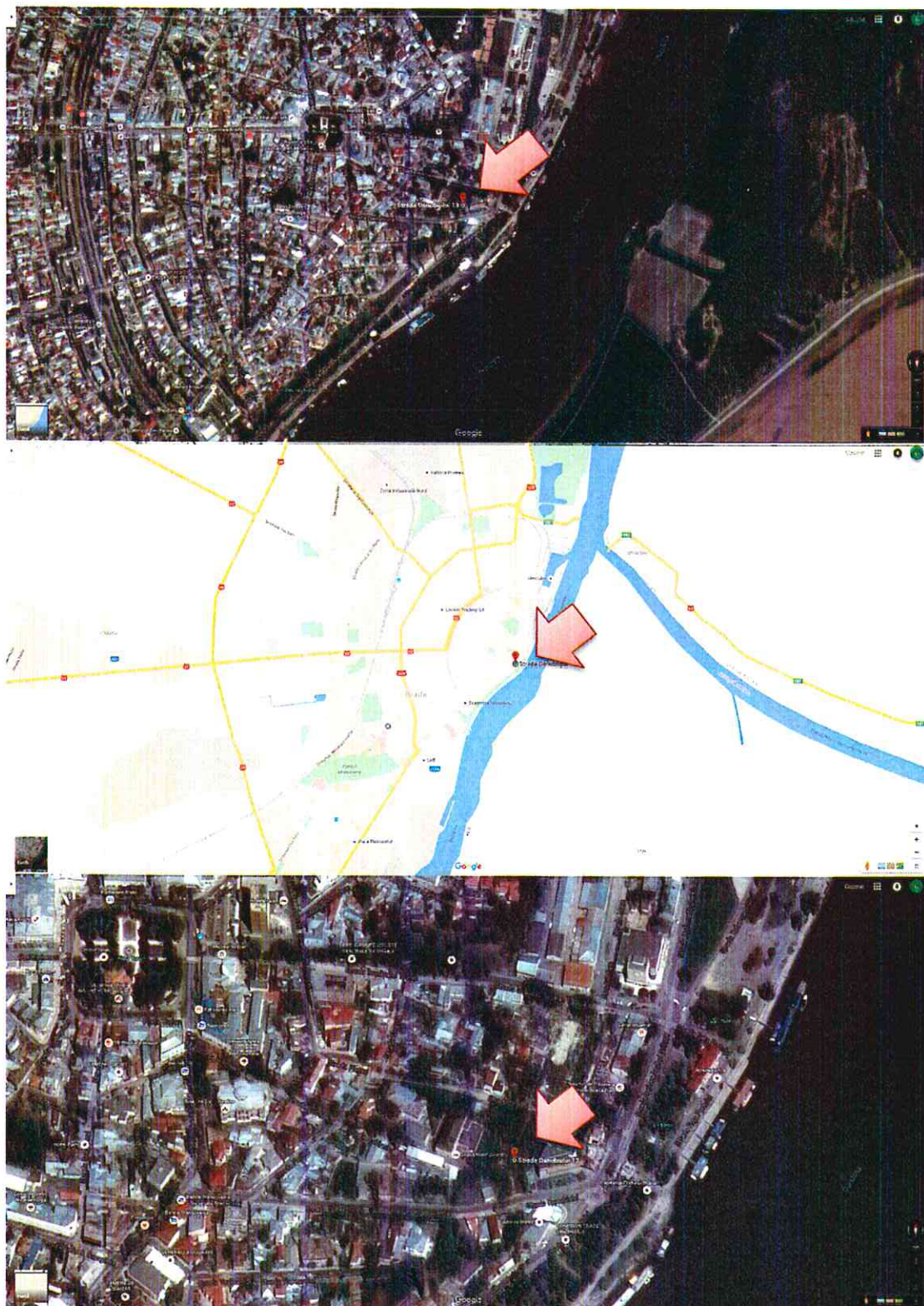
Estimarea intravilan	intravilan
Suprafata	219 m²
Pret	44 900 € (Negotiable)

Contact data

Persoana de contact: Roman
Telefon: 0769 626 662

Locul de interes: Braila, Judet Braila

Amplasament



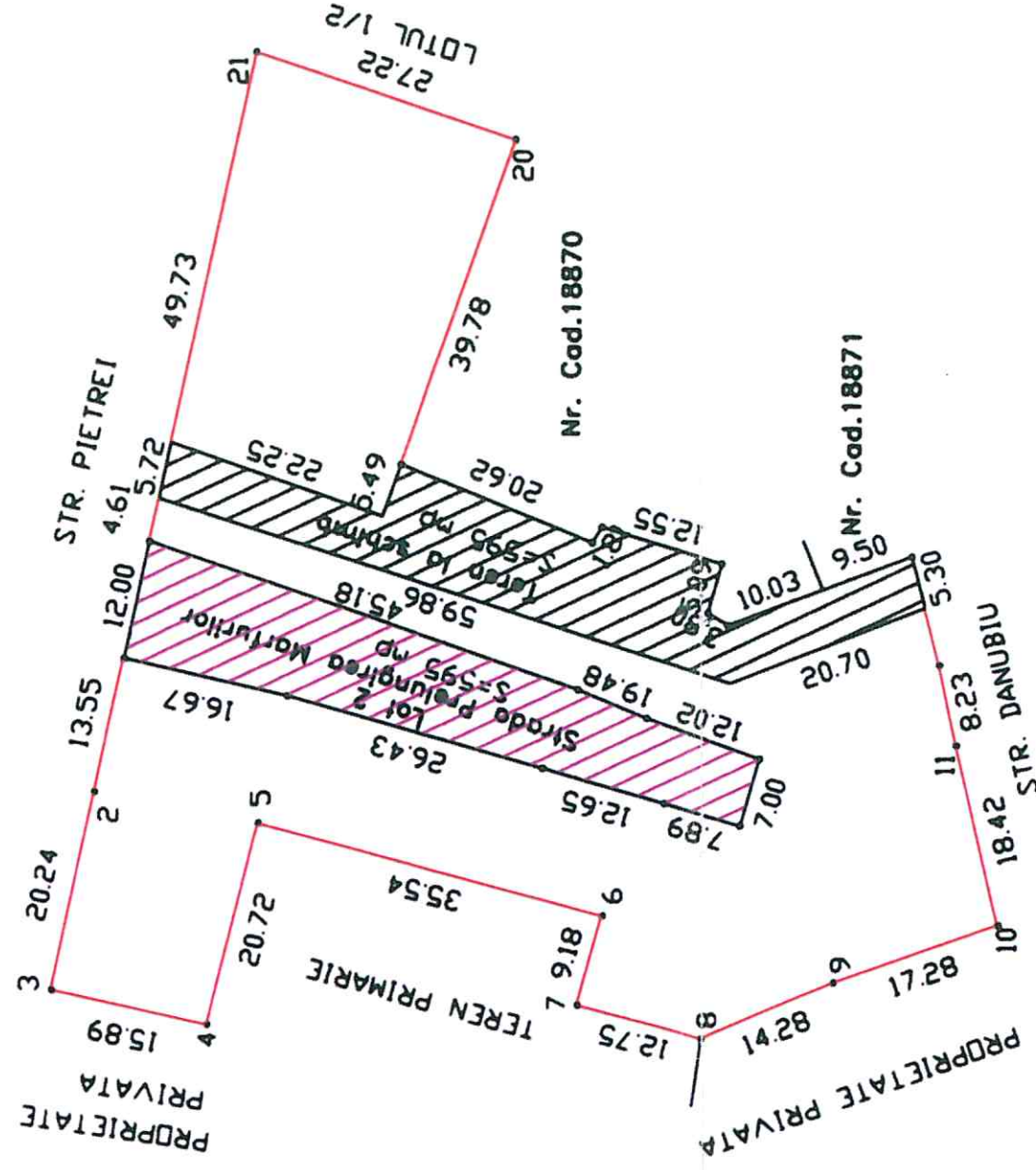
Foto



ANEXA NR.2

PLAN DE SITUATIE la HCLM nr. 335/30.09.2016

SCARA 1 : 1000
IMOBIL DIN BRAILA
SCHIMB DE TERENURI
BRAILA, STR. IMPARATUL TRAIAN NR.32



LEGENDA

- STRADA ACTUALA
- VIITOAREA STRADA

Data : 23.03.2016

Executant : Ing. G. Ritzi

