

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 757

din 27.12.2022

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str. Petre Ștefănescu Goangă nr. 19, ce aparține Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea solicitanților [REDACTAT] și [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 00002/10.11.2022,

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

Ținând cont de certificatul de vacanță succesorală nr. 483/05.08.2022 de pe urma defunctei Costof Ecaterina, precum și de Raportul de evaluare întocmit de către ing. Dan Anghel, expert ANEVAR;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art. 1138 și art. 1144 din Codul Civil, precum și ale Legii nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (2), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietate domnului [REDACTAT] și a doamnei [REDACTAT], a imobilului ce aparține Municipiului Brăila, situat în Municipiul Brăila, str. Petre Ștefănescu Goangă nr. 19, cu plata unei sulțe de către aceștia, în cuantum de **34.333 lei**, corespunzătoare cotei de 1/3 din imobilul compus din teren în suprafață totală real măsurată de 319,00 mp (conform acte 260,00 mp) și construcțiile C1, reprezentând locuință cu o suprafață construită de 69,44 mp și C2, reprezentând locuință, cu o suprafață construită de 21,55 mp, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sulte prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Arhitect Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DAN ANDREI VĂRZARU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0



Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

Str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacău, punct de lucru Bd. Al. I. Cuza, nr. 84, Brăila.

C.P. 810003; tel 0239 682944, fax 0239 682800

e-mail : office.evaluari@sierraquadrant.ro

Capital Social: 200.000.000 lei, C.F. R10840960, Nr.Reg.Com. J 04/727/1998

LA HELM NR. 757/27.12.2022



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 121 / 03.11.2022

PROPRIETATE
STR. PETRE ȘTEFĂNESCU GOANGĂ, NR. 19, BRĂILA, JUD.
BRĂILA

PROPRIETAR:

DESTINATAR:

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

NOIEMBRIE 2022





Către,

MUNICIPIUL BRĂILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății situate pe str. Petre Ștefănescu Goangă, nr. 19, mun. Brăila, jud. Brăila.

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață, la data de 03.11.2022, în vederea informării clientului.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 12.10.2022 ÷ 03.11.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 03.11.2022. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

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.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății supuse evaluării, la data de 03.11.2022, este de:

V_{PIAȚĂ - PROPRIETATE} = 103.000 lei

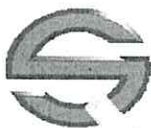
V_{COTĂ 1/3 - MUNICIPIUL BRĂILA} = 34.333 lei

Notă : Valoarile de mai sus nu conțin T.V.A.

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

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator atestat ANEVAR





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel, declară că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate;
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului ;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie proprietatea formată din teren și construcții situată pe str. Petre Țefănescu Goangă, nr. 19, mun. Brăila, jud. Brăila.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a proprietății la data de 03.11.2022, în vederea informării clientului.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 03.11.2022.

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 estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2022 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2022) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator 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.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului. În principiu aceasta se referă la:

În abordarea prin comparația vânzărilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash și nu cuprinde taxă 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 schițele 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 terenului identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de către proprietar. Orice



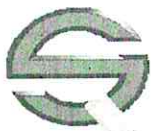
neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

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

1.6.1. Ipoteze:

- 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 s-a 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. Condiții limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pieței specifice, se recomandă să se țină cont de tipul proprietății, de cererea curentă pentru astfel de proprietăți, de piața specifică precum și de nevoia de expunere mai îndelungată pe piață.
- 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 cu privire la patrimoniul 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- 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.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar / destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar / utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv "Estimarea valorii de piață a proprietății menționate, la data de 03.11.2022, în vederea informării clientului."

Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți și bunuri similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piața specifică și din mass-media de specialitate.



- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro, www.homzzz.ro, www.storia.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. Petre Ștefănescu Goangă, nr. 19, mun. Brăila, jud. Brăila. Beneficiarului a prezentat următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport:

- Încheierea O.C.P.I. nr. 77729 din data de 05.08.2022;
- Memoriu tehnic pentru deschidere de carte funciară
- Schițe și relevee.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

2.2.1. Considerente generale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc..
- În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu un echilibru.
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu sunt întocmite în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Puține proprietăți sunt cumpărate cu lichidități, de obicei în cazul finanțării externe procesul de vânzare este lung.

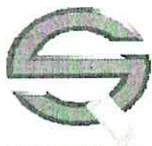
Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată nivelul Municipiului Brăila, în zona periferică.

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul pandemiei declanșate de COVID-19 și a crizei mondiale, la





nivel național s-a simțit, din luna aprilie 2020, o tendință de scădere a prețurilor, ulterior piața autohtonă și-a menținut tendința de creștere în anul 2021, prețurile și în prima jumătate a anului 2022.

2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii și a ofertei

În cazul proprietății subiect piața imobiliară specifică este cea a terenurilor intravilane, situate în municipiul Brăila, o piață în general relativ activă, cu tranzacții moderate numeric.

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare, a rezultat că cererea pentru astfel de proprietăți este în stagnare, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietăți, prudență manifestată pe fondul crizei cauzate de epidemia de COVID-19. Prețurile de vânzare diferă de la o proprietate la alta, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei cauzate de epidemia de COVID-19, cererea pentru asemenea proprietăți se situa la un nivel echilibrat în comparație cu oferta, iar prețurile de tranzacționare erau ținute sub control, acestea înregistrând în ultimele 12-18 luni niveluri în creștere.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că, pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele fizice dar și persoanele juridice.

La momentul actual cererea în ceea ce privește terenurile intravilane, este orientată către terenurile aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto să fie principalele criterii de selecție.

Piața specifică a proprietății de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru locuințe și dezvoltare, amplasate în municipiul Brăila.

Terenurile similare proprietății subiect stau foarte mult pe piață înaintea unei tranzacționări, unele chiar și șase sau peste șase luni, de aceea proprietățile comparabile folosite în prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzător.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formată din teren și construcții și este amplasată în zona periferică a municipiului Brăila, pe str. Petre Ștefănescu Goangă, în zona Chercea. Accesul pe proprietate se face din str. Petre Ștefănescu Goangă. Traficul rutier în zonă este redus, sistemul rutier și pietonal este asfaltat.

Utilitățile amplasamentului:

- Energie electrică – la gard
- Apă și canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard



2.4. Descrierea proprietății

Proprietatea analizată și evaluată este formată din teren intravilan din categoria curți-construcții în suprafață de 319 mp, Nr. Cad. 14204, C.F. 90241 Brăila și construcții: C1 locuință în suprafață de 69,44 mp, C2 locuință în suprafață de 21,55 mp.

În urma studiului documentației puse la dispoziția evaluatorului de către proprietari rezultă că Municipiul Brăila deține o cotă de 1/3 din total proprietate, iar [redacted] deține o cotă de 2/3 din total proprietate.

2.4.1. Descrierea construcțiilor

Caracteristici constructive

- ☞ structura de rezistență: C1 -zidărie din chirpici, C2 – zidărie din paintă;
- ☞ suprafața: C1=69,44 ; C2=21,55;
- ☞ regimul de înălțime al imobilului: parter;
- ☞ închiderea perimetrală: pereți din chirpici, paintă, lemn;
- ☞ acoperiș: șarpanta din lemn învelită cu tablă;
- ☞ finisajele interioare: inferioare în stare avansată de degradare;
- ☞ finisajele exterioare: inferioare în stare avansată de degradare;
- ☞ tamplărie: lemn;
- ☞ utilități: fără;

La data inspecției pe teren, evaluatorul a constatat starea de degradare avansată a imobilului. Structura de rezistență a clădirii este afectată având fisuri și crăpături majore, unele zone din acoperis lipsesc, unele porțiuni ale tavanului s-au prăbușit, marea majoritate a pereților interiori ale clădirilor sunt afectați de igrasie și mucegai. De asemenea construcția C2 este parțial prăbușită.

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 seama de faptul că analiza și evaluarea se fac asupra întregii proprietăți (teren+construcții), cea mai bună utilizare se va estima în situația terenului construit.

Practic, 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. această 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 proprietății, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

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 și al construcțiilor au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Proprietate intravilană situată în Brăila, str. Petru Rareș, zona Chercea, în suprafață de 230 mp, construcții 85 mp, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 174.000 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Proprietate intravilană situată în Brăila, zona Chercea, în suprafață de 256 mp, construcții 100 mp, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 174.000 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Proprietate intravilană situată în Brăila, zona Chercea, în suprafață de 268 mp, construcții 133 mp, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 164.000 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere ca tranzacțiile 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 să fie de acord cu scăderea semnificativă a prețurilor.
2. În funcție de localizare 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 forma, deschiderea la stradă, suprafața, utilități, finisaje, utilitate funcțională, stare tehnică, prețul suferă modificări semnificative, diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect au fost corectate corespunzător.

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 proprietății supuse evaluării la data de 03.11.2022 următoarea valoare :

V_{PIAȚĂ} - PROPRIETATE = 103.000 lei

V_{COTĂ 1/3} - MUNICIPIUL BRĂILA = 34.333 lei

Notă 1: Valorile de mai sus nu conțin TVA.

Notă 2: Valorile propuse sunt valabile astăzi 03.11.2022, urmând a fi corectate 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.



PREȘEDINTELE COMISIEI



**GRILA DATELOR DE PIATA
METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Str. Petre Ștefănescu Goangă, nr. 19, Brăila	Str. Petru Rareș, zona Chercea, Brăila	Zona Chercea, Brăila	Zona Chercea, Brăila
Provenienta informatii comparabile		PROPRIETAR	AGENTIE	AGENTIE
Pret de vanzare (lei/mp)		174,000.00	174,000.00	164,000.00
Conditii ale pietei	azi	la oferta	la oferta	la oferta
Corectie *		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret corectat		156,600	156,600	147,600
Drepturi proprietate transmise	cu restrictii	liberă	libera	libera
Pret corectat		156,600	156,600	147,600
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		156,600.0	156,600.0	147,600.0
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		156,600	156,600	147,600
Stadiul tranzactiei		ofertă la vânzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		156,600	156,600	147,600
CORECTII PENTRU:				
Amplasament / Locatie	Zona Chercea, Brăila	mai bun	mai bun	la fel
Corectie		-15.00%	-10.00%	0.00%
Valoare corectie		-23,490.00	-15,660.00	0.00
Arie utila (mp)	70.00	85.00	100.00	133.00
Corectie		-27,635.29	-46,980.00	-69,915.79
Valoare corectie		-27,635.29	-46,980.00	-69,915.79
Suprafata teren aferenta	319	230	256	268
Corectie		350	350	350
Valoare corectie		31,150.00	22,050.00	17,850.00
Amplasament	parter	parter	parter	parter
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Finisaje	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Beci	nu	nu	nu	nu
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Utilitate functionala	nesatisfăcătoare	nesatisfăcătoare	nesatisfăcătoare	nesatisfăcătoare
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Stare tehnica	nesatisfăcătoare	mai bun	mai bun	mai slab
Corectie		-15%	-10%	5%
Valoare corectie		-23,490.00	-15,660.00	7,380.00
TOTAL CORECTIE NETA		-43,465	-56,250	-44,686
TOTAL CORECTIE BRUTA		105,765	100,350	95,146
PRET CORECTAT		113,135	100,350	102,914
Numar corectii		5	3	3
Valoare de piata	103,000			



0484312193

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

Dosarul nr. 77729 / 05-08-2022

INCHEIERE Nr. 77729**Registrator:** DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent: PETRUTA TURIACSemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA domiciliat in Loc. Braila, Piata
Independentei, Nr. 1, Jud. Braila privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in
baza:
-Act Notarial nr.483/05-08-2022 emis de Varga Vasile Constantin;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu
documentul de plata:

-Chitanta externa nr.342443/05-08-2022 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 14204

...PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/3 asupra A.14,
favoarea MUNICIPIUL BRAILA, sub B.15 din cartea funciara 90241 UAT Brăila;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/3 asupra A1.1,
A1.2 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, sub B.16 din cartea funciara 90241 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA

VARGA VASILE CONSTANTIN

DITL

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

Data soluționării,

08-09-2022

Registrator,

DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent Registrator,

PETRUTA TURIAC

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90241 Brăila

Nr. cerere 77729
Ziua 05
Luna 08
Anul 2022

Cod verificare
100117955445



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

Nr. CF vechi:32433

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Braila, Str Petre Stefanescu Goanga, Nr. 19, Jud. Braila, (fosta 6 MARTIE)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 14204	Din acte: 260 Masurata: 319	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 14204	Loc. Braila, Str Petre Stefanescu Goanga, Nr. 19, Jud. Braila, (fosta 6 MARTIE)	S. construita la sol:69 mp; C1-LOCUINTA;S=69,44 MP.
A1.2	CAD: 14204	Loc. Braila, Str Petre Stefanescu Goanga, Nr. 19, Jud. Braila, (fosta 6 MARTIE)	S. construita la sol:22 mp; C2-LOCUINTA;S=21,55 MP.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
98537 / 08/11/2021			
Act Notarial nr. 3502, din 05/11/2021 emis de Ralea Sorin Dan;			
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3		A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3		A1.1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3		A1.2
77729 / 05/08/2022			
Act Notarial nr. 483, din 05/08/2022 emis de Varga Vasile Constantin;			
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3		A1
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3		A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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
CAD: 14204	Din acte: 260 Masurata: 319	

* 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	curti constructii	DA	Din acte: 260 Masurata: 319	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14204	construcții de locuințe	69	Cu acte	S. construita la sol: 69 mp; C1-LOCUINTA; S=69, 44 MP.
A1.2	CAD: 14204	construcții de locuințe	22	Cu acte	S. construita la sol: 22 mp; C2-LOCUINTA; S=21, 55 MP.

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.342443/05-08-2022 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
05-09-2022

Data eliberării,
//____

Asistent Registrator,
PETRUTA TURIAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

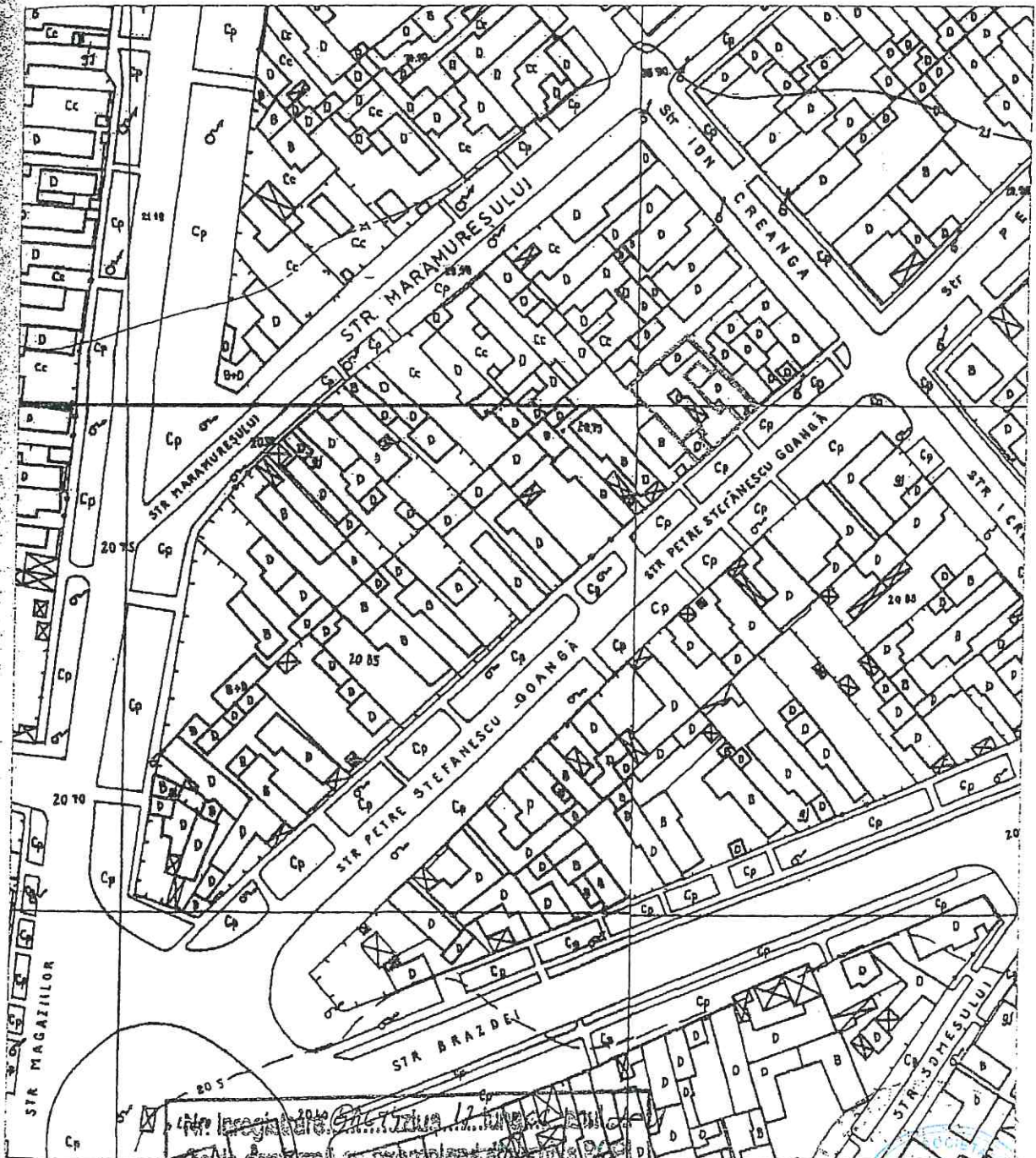
PLAN DE AMPLASAMENT

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA	
Nr.inreg. 1795	data 15 FEB 1995
VERIFICAT SI RECEPTIONAT	
Inspector,	

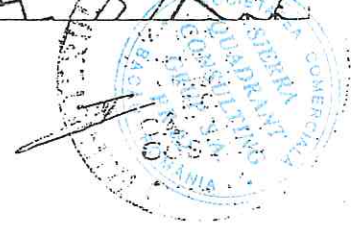
Judetul: BRAILA
Teritoriul administrativ: BRAILA
Cod SIRUTA: 42682
Cod intravilan/extravilan: 2

IMOBIL:
str.P.STEFANESCU-GOANGA (fosta 6 Martie) nr.19

PLANSĂ 65-77



Nr. Inregistrare	1795
data	15 FEB 1995
elaborata la data de 22.02.1995	
Tutid. 20.00.00, cu continutul nr. 42682	
Referent	
L.6	



MEMORIU TEHNIC

PENTRU DESCHIDERE DE CARTE FUNCARA

IMOBIL: BRAILA, str.Petre STEFANESCU-GOANGA (fosta 6 Martie) nr.19

PROPRIETAR::

domiciliata in

ACTE DE DOBANDIRE:

- Certificat de mostenitor nr.124 din 26.02.1998 eliberat de Biroul Notarilor Publici Asociati V.Varga si A.M.Plasoianu din Braila.

OBIECTUL CONTRACTULUI:

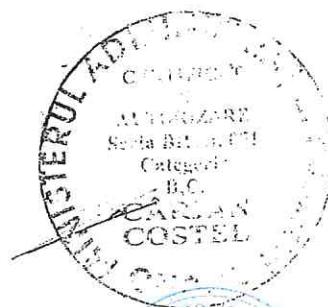
Imobilul din Braila, str.Petre Stefanescu-Goanga nr.19,este alcatuit in totalitate din:

- teren intravilan in zona D a municipiului Braila, cu categoria de folosinta curti-construcții, in suprafata totala de 319mp real masurat (in acte 260mp)
- Constructiile situate pe acest teren, astfel:
 - o C1 – locuinta – suprafata construita = 69.44mp.
Caracteristici tehnice: constructie parter, realizata din chirpici, acoperita cu tabla, avand trei camere si dependinte..
 - o C2 – locuinta – suprafata construita = 21.55mp.
Caracteristici tehnice: constructie parter, realizata din paanta, acoperita cu tabla, avand o camera si antreu.

Imobilul este racordat la rețeaua de apă si energie electrica.

	NORD	EST	SUD	VEST
Vecin			Str.P.Stefanescu-Goanga	
Lungime	15.30	7.43+12.50	4.73+8.44+3.46	5.23+15.15

Prezenta documentatie a fost intocmita prin masuratori pe baza actelor de proprietate si a declaratiilor proprietarilor.



OPERATOR 865

CONFIDENTIAL

DATE CU CARACTER PERSONAL PRELUCRATE IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII 677/2001



PLAN DE DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Scara 1:200

IMOBIL:

str.Petre Stefanescu-Goanga nr.19

Adetul: BRAILA
 Teritoriul administrativ: BRAILA
 Cod SIRUTA: 42682
 Cod intravilan/extravilan:2

OFICIUL DE CADASTRU
 SI PUBLICITATE IMOBILIARA

BRAILA

Nr.inreg. 1795 data 5

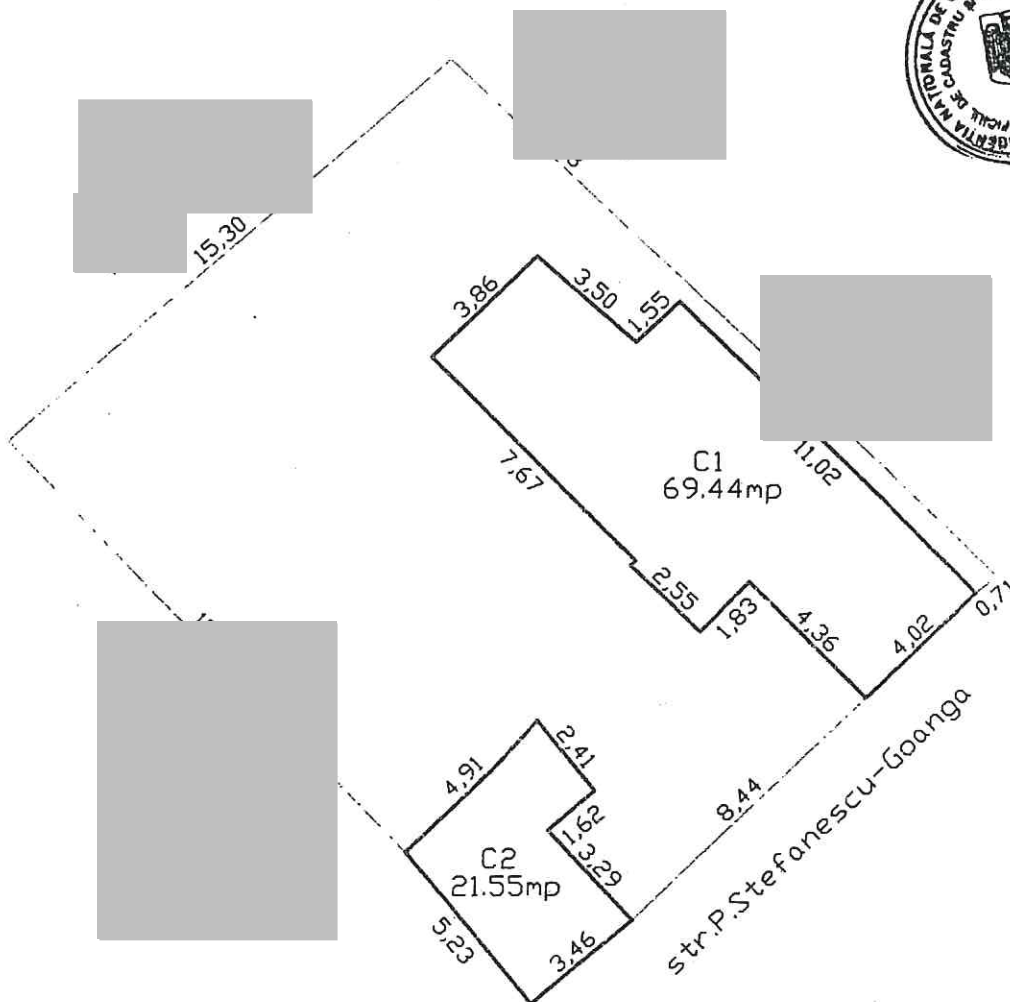
VERIFICAT SI RECEPTIONAT

Inspector,



N

17204



area 319.5279
 X=730998.1893 Y=425003.7843
 X=731009.7410 Y=425013.8141
 X=731015.1545 Y=425008.7211
 X=731024.2420 Y=425000.1350
 X=731023.6855 Y=424999.6901
 X=731020.7746 Y=424996.9152
 X=731014.7130 Y=424991.0370
 X=731012.0376 Y=424988.8484
 X=731008.6898 Y=424992.8605
 X=730998.1893 Y=425003.7843

