

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 133
din 29.03.2021

Privind: Aprobarea vânzării locuinței situată în Municipiul Brăila, str. Cetății, nr. 15, conform Legii nr. 112/1995, coroborată cu Legea nr. 10/2001.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, raportul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată, H.G.R. nr. 11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr. 250/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr.474/17.09.2020;

În baza art. 129 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 363 alin. (1) 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 A R A S T E :

Art.1 Se aprobă prețul de vânzare în cuantum de **137.747 lei**, al apartamentului 1 situat în Municipiul Brăila, str. Cetății, nr. 15, apartament compus din 2 camere și dependințe în suprafață utilă de 57,75 mp (corpul C1, NCP 90891-C1-U1) și apartamentul 3 compus din hol, wc și magazie, în suprafață utilă de 10 mp (corpul C1, NCP 90891-C1-U3), precum și terenul aferent în suprafață de 84,00 mp indiviz din suprafața totală de 250,00 mp, beneficiară fiind [REDACTED] conform raportului de evaluare prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Terenul aferent curții imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Cetății, nr. 15, aparține domeniului privat al Municipiului Brăila și nu face obiectul vânzării imobilului.

(2) Pentru cota parte de teren, ce-i revine cumpărătorului, din terenul aferent curții imobilului, se va încheia un contract de închiriere, în funcție de suprafața cumpărată din imobil.

Art.3 În cazul în care solicitanta nu finalizează contractul de vânzare-cumpărare în termen de 1 lună de la data aprobării în Consiliul Local a prețului stabilit în raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului, în funcție de coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică sau alte modificări legislative.

Art.4 Contractul de vânzare – cumpărare având ca obiect apartamentele 1 și 3 situate în Municipiul Brăila, str. Cetății, nr. 15, se va încheia în formă autentică între solicitant, pe de o parte și Consiliul Local Municipal Brăila, prin reprezentantul delegat al Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, pe de altă parte, cu suportarea cheltuielilor de către cumpărător.

Art.5 Se împuternicește Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila să actualizeze prețul la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare,

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

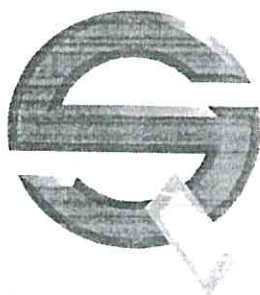
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GEORGE – MARIUS CARANICA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.03/rev.0



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

MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

București, Str. Alexandru Cel Bun Nr. 11A, 5500; tel 0234/510676, fax 0234/510624

e-mail: sierra.quadrant@xnet.ro

Capital Social: 20.000 lei, C.U.I. R10840960, Nr. Reg. Com. J 04/727/1998



RAPORT DE CALCUL

LOCUINTA STR. CETATII, NR. 15

PROPRIETAR: C.L.M. BRAILA – S.U.P.A.F.L.C

BENEFICIAR: C.L.M. BRAILA – S.U.P.A.F.L.C

CHIRIAS: [REDACTED]

FEBRUARIE 2021



NOTA DE PREZENTARE
A RAPORTULUI DE CALCUL

Prezenta lucrare a fost intocmita de catre o echipa de evaluatori delegati din cadrul S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A., in beneficiul clientului mentionat.

Inspectia proprietatii, culegerea datelor, evaluarea si elaborarea lucrarii s-au desfasurat in perioada 26.10.2018 – 31.10.2018. La cererea beneficiarului, raportul a fost actualizat la data de 26.02.2021. Data de referinta este 26.02.2021, cursul de referinta al Euro este de 4,87 lei.

Obiectul lucrarii il constituie constructia identificata cadastral sub numarul 90891-C1-U1 situata pe str. Cetății, nr. 15, municipiul Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii de vanzare a proprietatii in conformitate cu Contractul de Prestari Servicii nr.4174/29.03.2013.

Drepturile evaluate

In urma inspectiei pe teren si a investigatiilor realizate, Evaluatorul a identificat amplasamentul si utilitatile existente. Proprietarul a furnizat actele care atesta proprietatea asupra cladirii si documentatia cadastrala aferenta.

Beneficiarul lucrarii: Lucrarea a fost solicitata de proprietarul cladirii. .

In urma aplicarii algoritmului de calcul prevazut de Legea 10/2001, Legea 112/1995, Decret 256/14.07.1984 si a criteriilor cu nr.2665/1C/311 , pretul de vanzare a proprietatii este de :

$P_v = 137.747 \text{ lei}$

Nota: Valoarea de mai sus nu contine T.V.A.

Ing. Dan Anghel – Expert evaluator atestat ANEVAR

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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A., societate de evaluare si consultanta, membra ANEVAR, prin DAN ANGHEL, in calitate de Presedinte C.A., expert evaluator membru ANEVAR, certifica ca stabilirea pretului de vanzare a fost facuta in concordanta cu solicitarile beneficiarului fara a aplica Standardele Internationale de Evaluare.

De asemenea certificam ca:

- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii si nici o alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

Ing. DAN ANGHEL
PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR MEMBRU ANEVAR



10.03.2021





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie construcția identificată cadastral sub numărul 90891-C1-U1 situată pe str. Cetatii, nr. 15, municipiul Braila.

1.2. Scopul lucrării

Este estimarea valorii de vânzare a proprietății în conformitate cu Contractul de Prestări Servicii nr.4174/29.03.2013.

1.3. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNL valabil la data de 26.02.2021 respectiv: 1 EURO = 4,87 lei.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise întreg drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2: Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

1.5. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost extrase din documentațiile cadastrale pentru proprietate;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de depistare astfel de substanțe;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de calcul nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat în nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de calcul este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop;



Sursele de informare

1. Legea 10/2001;
2. Legea 112/1995;
3. Decret 256/14.07.1984;
4. Criteriile nr.2665/1C/311 din 28.02.1992;
5. Indicii medii de crestere a preturilor precizati in Buletinele Comisiei Nationale pentru Statistica.

NOTA: Toate preturile din structura acestui raport nu includ TVA..

1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de calcul, in intregime, partial sau referinte, nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publice si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului, referitor la forma si contextul in care ar putea aparea.

1.7. Responsabilitatea fata de terti

Raportul de calcul este destinat pentru scopul mentionat in lucrare si numai pentru uzul destinatarilor; consultantul nu accepta nici o responsabilitate pentru nici o alta persoana, niodata si in nici o circumstanta.

1.8. Clauza de responsabilitate

Acest raport de calcul a fost efectuat pe baza datelor puse la dispozitie de beneficiar iar evaluatorul nu este raspunzator de exactitatea informatiilor si opiniilor prezentate in lucrare, daca acestea au fost determinate de informatiile primare primite.

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau, declara si certifica pe propria raspundere ca evaluarea imobilului a fost facuta in conformitate cu legislatia prevazuta in contract fara respectarea standardelor profesionale de evaluare adoptate de ANEVAR Romania.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre C.L.M. BRAILA prin S.U.P.A.F.L.C. BRAILA.

S.U.P.A.F.L.C. BRAILA a prezentat ca si documente aferente proprietatii ce face obiectul prezentei lucrari urmatoarele:

- Documentatii cadastrale pentru teren si cladire.
- Relevu pentru cladire.
- Contract de inchiriere nr. 30.326 din 27.07.2016 si anexe.

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





2.2. Informații despre zonă

Proprietatea este amplasata in zona centrala a localitatii Braila.

2.3. Descrierea spatiului

Imobilul este amplasat in Braila, str. Cetatii, nr. 15.

Destinatia initiala nu se cunoaste. La data evaluarii spatiul este utilizat ca locuinta .

Elemente particulare ale zonei si ale imobilului:

Zona:

- ☞ amplasare in zona centrala a municipiului Braila;
- ☞ densitatea populatiei in zona este medie;
- ☞ zona este mai ales rezidentiala;

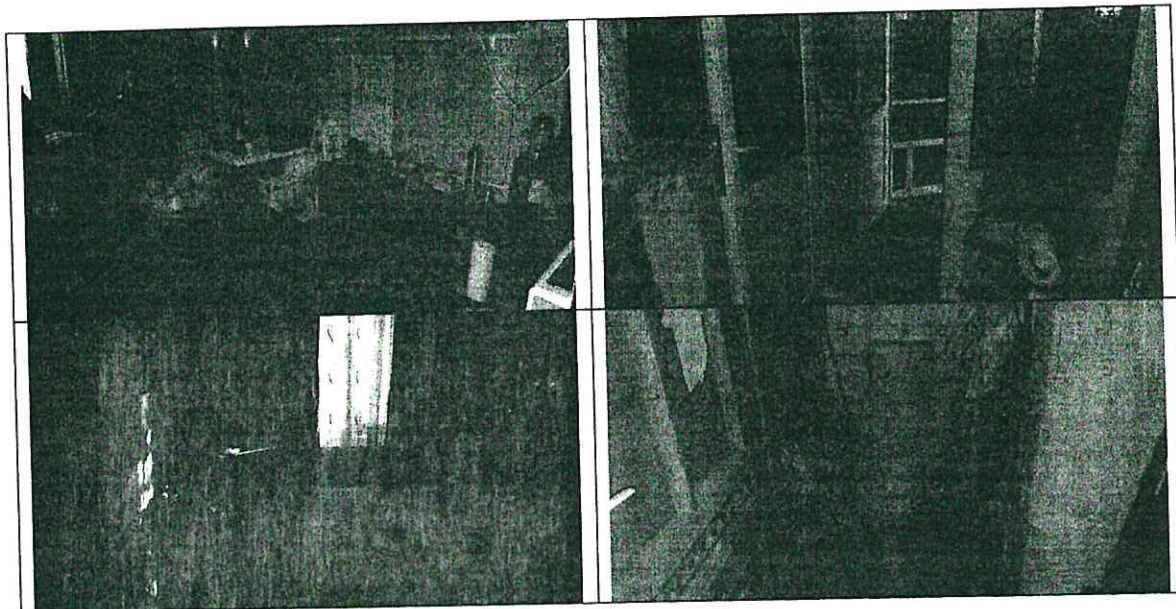
☞ Imobilul:

- corp C1 – ap. 1, parter – 2 camere, holuri, casa scarii S=57.75 mp; nr. Cad. 90891-C1-U1, C.F. 90891;

- corp C1 – ap. 3, parter – hol, wc, magazie S=10 mp; nr. Cad 90891-C1-U3, C.F. 90891.

Terenul aferent locuintei mai sus mentionate are suprafata totala de 84 mp;

- ☞ Pardoseli – ciment, dusumea;
- ☞ Incalzirea - fara
- ☞ Iluminat - incandescent;
- ☞ Tencuieli - driscuite si zugraveli var degradate;
- ☞ Data P.I.F. – mai veche de 90 de ani.



Starea fizica estimata

La data inspectiei imobilul se prezinta in conditii satisfacatoare.



Utilitati:

☐ Cu utilitati

Consideratii ecologice

Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta unei contaminari naturale sau chimice ce afecteaza imobilul analizat si nici proprietatile vecine cu impact asupra valorii.

Aspecte juridice

Imobilul este in proprietatea C.L.M. BRAILA.

Beneficiarul are drept de proprietate asupra terenului aferent.

3. STABILIREA PRETULUI DE VANZARE

In urma aplicarii algoritmului de calcul prevazut de Legea 10/2001, Legea 112/1995, Decret 256/14.07.1984 si a criteriilor cu nr.2665/1C/311 , pretul de vanzare a proprietatii este de :

Pv = 137.747 lei

Nota: Valoarea de mai sus nu contine T.V.A.

Ing. Dan Anghel – Expert evaluator atestat ANEVAR

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

PRESEDINTE DE SEDINTA

