

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A N R . 1 3 4

din 29.03.2021

Privind: Aprobarea vânzării locuinței situată în Municipiul Brăila, str. Rahovei nr.216, 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 **130.497 lei**, al apartamentului situat în Municipiul Brăila, str. Rahovei, nr. 216, apartament compus din 3 camere, bucătărie, baie și antreu, în suprafață utilă de 71,35 mp (corpul C1, NCP 17696-C1), magazie în suprafață utilă de 11,94 mp (corpul C3, NCP 17696), precum și terenul aferent în suprafață de 105,00 mp indiviz din suprafața totală de 368,00 mp, beneficiari 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. Rahovei, nr. 216, 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 solicitanții 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 apartamentul situat în Municipiul Brăila, str. Rahovei, nr. 216, se va încheia în formă autentică între solicitanți, 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,

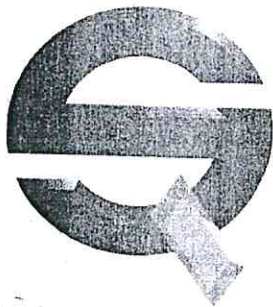
Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

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



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN**

F-PO-09-02.01.03/rev.0



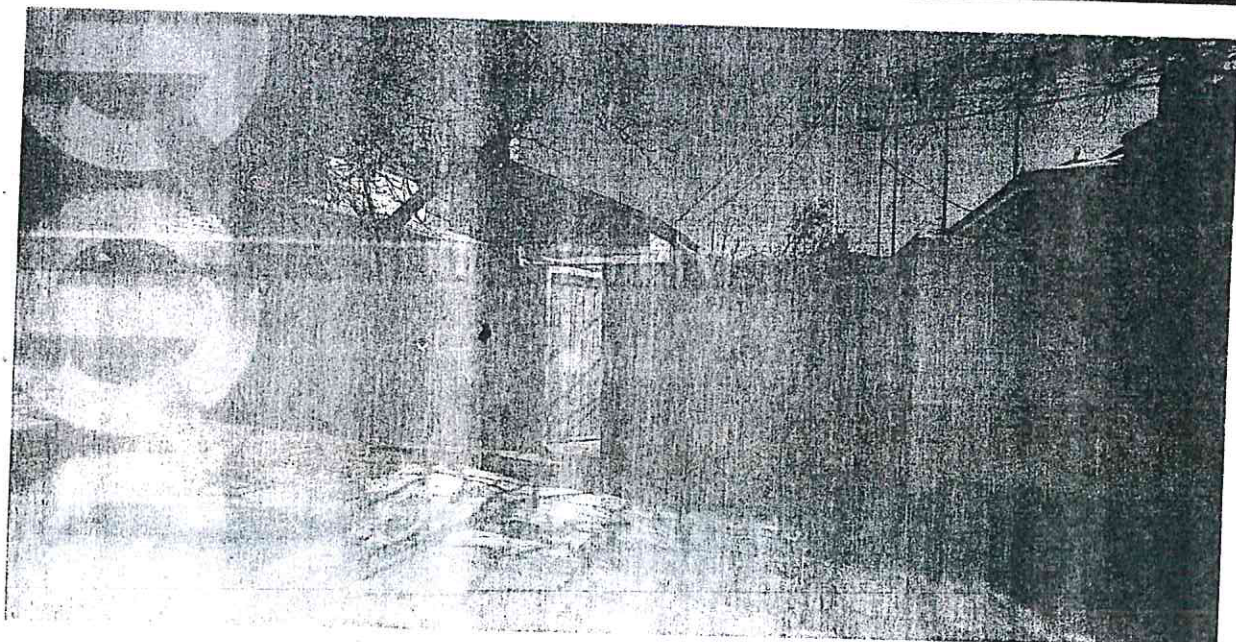
ANEXĂ
LA HCLM NR. 134/29.03.2021
Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

Bacău, 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

LOCUINȚA STR. RAHOVA, NR. 216

PROIECTANT: C.L.M. BRĂILA - S.U.P.A.F.L.C

BENEFICIAR: C.L.M. BRĂILA - S.U.P.A.F.L.C



MARTIE 2021





NOTĂ DE PREZENTARE
A RAPORTULUI DE CALCUL

Prezenta lucrare a fost întocmită de către o echipă de evaluatori delegați din cadrul SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A., în beneficiul clientului menționat.

Inspekția proprietății, culegerea datelor, evaluarea și elaborarea lucrării s-au desfășurat în perioada 23.02.2021 – 02.03.2021. Data de referință este 02.03.2021, cursul de referință Euro este de 4,87 lei.

Obiectul lucrării, îl constituie construcția, identificată cadastral sub numărul 17696-C3, situată pe str. Rahova, nr. 216, municipiul Brăila.

Scopul lucrării, este estimarea valorii de vânzare a proprietății în conformitate cu Contractul de Prestări Servicii nr.4174/29.03.2013.

Drepturile evaluate

În urma inspekției pe teren și a investigațiilor realizate, Evaluatorul, a identificat amplasamentul și utilitățile existente. Proprietarul a furnizat actele care atestă proprietatea asupra clădirii și documentația cadastrală aferentă.

Beneficiarul lucrării, Lucrarea a fost solicitată de proprietarul clădirii.

În urma aplicării algoritmilor de calcul, prevăzuți de Legea 10/2001, Legea 112/1990, Decretul 256/14.07.1984 și a criteriilor cu nr.2665/1C/311, prețul de vânzare a proprietății este de:

Pv = 130.497 lei

Notă: Valoarea de mai sus nu conține T.V.A.

Ing. Anghel Emil 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 proprietatea evaluată.



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A., societate de evaluare și consultanță, membră ANEVAR, prin ANGHEL EMIL DAN, în calitate de Președinte C.A., expert evaluator, membru ANEVAR, certifică că stabilirea prețului de vânzare a fost făcută în concordanță cu solicitările beneficiarului, fără a aplica Standardele Internaționale de Evaluare.

De asemenea, certificăm că:

- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate;
- 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 efectuat inspecția personală a proprietății și nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Ing. ANGHEL EMIL DAN
PREȘEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR, MEMBRU ANEVAR

Anghele
10.03.2021





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂ

1.1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării, îl constituie construcția, identificată cadastral sub numărul 17696-C-17696-C3, situată pe str. Rahova, nr. 216, municipiul Brăila.

1.2. Scopul lucrării

Este estimarea valorii de vânzare a proprietății, în conformitate cu Contractul de Pres 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 BN valabil la data de 02.03.2021, respectiv: 1 EURO = 4,87 lei.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integ drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2. Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate, sunt drept 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 a 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 proprietății evaluate. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația, de a depista astfel de substanțe.
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie 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 sau folosit în altă 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 său și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, se 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 creștere a prețurilor precizați în Buletinele Comisiei Naționale pentru Statistică.

NOTĂ: Toate prețurile din structura acestui raport, nu includ TVA..

1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de calcul, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publice și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

1.7. Responsabilitatea față de terți

Raportul de calcul este destinat pentru scopul menționat în lucrare și numai pentru uzul destinatarilor: consultantul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o circumstanță.

1.8. Clauza de responsabilitate

Acest raport de calcul a fost efectuat pe baza datelor puse la dispoziție de beneficiar, iar evaluatorul nu este responsabil de exactitatea informațiilor și opiniilor prezentate în lucrare, dacă acestea au fost determinate de informațiile primare primite.

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău, declară și certifică pe propria răspundere că, evaluarea imobilului a fost făcută în conformitate cu legislația prevăzută în contract, fără respectarea standardelor profesionale de evaluare adoptate de ANEVAR România.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către C.L.M. BRĂILA, prin S.U.P.A.F.L.C. BRĂILA.

S.U.P.A.F.L.C. BRĂILA a prezentat ca și documente aferente proprietății ce face obiectul prezentei lucrări, următoarele:

- Documentații cadastrale pentru teren și clădire.
- Relevu pentru clădire.
- Contract de închiriere nr. 20311 din 13.05.2019 și anexe.

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. Informații despre zonă

Proprietatea este amplasată în zona centrală a municipiului Brăila.

2.3. Descrierea spațiului

Imobilul este amplasat în Brăila, str. Rahova, nr. 216.

Destinația inițială nu se cunoaște. La data evaluării, spațiul este utilizat ca locuință.

Elementele particulare ale zonei și ale imobilului:

Zona:

- ☐ amplasare în zona centrală a municipiului Brăila;
- ☐ densitatea populației în zonă este medie;
- ☐ zona este mai ales rezidențială;

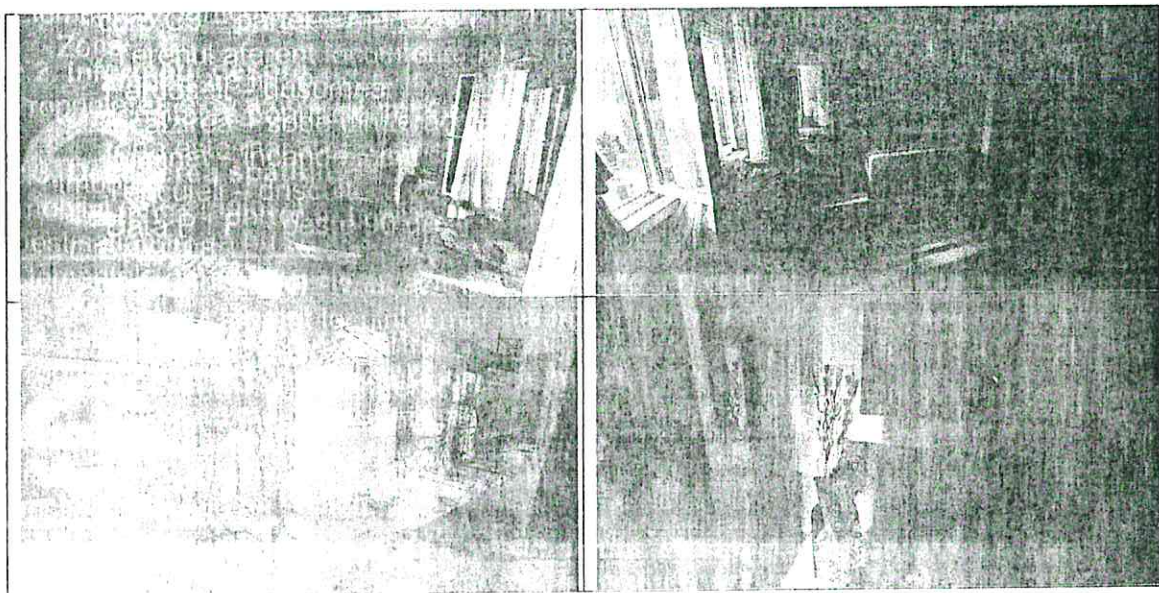
Imobilul:

- corp C1 – parter – 3 camere, bucatărie, baie, antreu Su=71,35 mp; nr. cad. 17696-C1, C.F. 89398;

- corp C3 – parter – magazie Su=11,94 mp; nr. cad. 17696-C3, C.F. 89398.

Terenul aferent locuinței mai sus menționate, are suprafața totală de 105 mp;

- ☐ Pardoseli – dușumea;
- ☐ Încălzirea -- sobe din teracotă;
- ☐ Iluminat – incandescent;
- ☐ Ferestrele – drișcuite și zugrăveli cu var degradate;
- ☐ Data P.I.F. – peste 90 de ani.



Imobilul se prezintă în condiții satisfăcătoare.

Conținutul prezentei evaluări este rezultatul analizei documentației și a solicitării clientului, în condițiile în care nu s-a ținut cont de modificările și de îmbunătățirile aduse de

Evaluarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluate pe bază de de către comisii de spacilaști).

B. SE SCAD

0.00 (lei)

Învelitoarea de carton bitumat, sita, șindrilă, stuff sau paie.

Val.	(mp)		(lei/mp)		(lei)
0.00	x		-35.00	=	0.00

Lipsa unor instalații:

Cadă de baie	-3,740.00 lei/buc
Lavoar	0.00 lei/buc
Chiuveta bucătărie	0.00 lei/buc
Total	-3,740.00 lei

Lipsa tencuielilor exterioare.

Val.	(mp)		(lei/mp)		(lei)
0.00	x		-92.00	=	0.00

Lipsa fundațiilor

Val.	(mp)		(lei/mp)		(lei)
0.00	x		-92.00	=	0.00

Pardoseli de pământ.

Val.	(mp)		(lei/mp)		(lei)
0.00	x		-58.00	=	0.00

TOTAL CAPITOL 1 - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE

3. Corecție de nivel (tabelele nr.2 și 3, din anexa nr.2 la Decretul 61/1990).

Val.	116,484.75	x	0.00	=	0.00
------	------------	---	------	---	------

TOTAL

4. Aplicarea coeficientului de uzură în timp (tabelul nr.3, din anexa nr.2, la Decretul nr.93/1977).

Val.	116,484.75	x	0.40	=	46,593.90
------	------------	---	------	---	-----------

TOTAL CAPITOLUL III

IV. VALOAREA LUCRĂRIILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR

Evaluata de specialiști – se va anexa modul de calcul

TOTAL CAPITOLUL IV

V. EVALUAREA ANEXELOR LOCUINȚEI

(Tabelul Nr.7 din anexa Nr.4 la Decretul 256/1984 și pentru uzura, tabelul Nr.8 din anexa Nr. 2 la Decretul 93/1977)

Val.	11.94	x	800.00	x	0.20	=	1,910.40
------	-------	---	--------	---	------	---	----------

TOTAL CAPITOLUL V

VI. TOTAL GENERAL LOCUINȚE ȘI ANEXE

VII. PREȚ CONTRACT PENTRU AMPLASAREA CLĂDIRII ÎN LOCALITATE

Val	48,504.30	x	1.00	=	48,504.30
			INDICE I.N.S.	=	59,480.19 lei

VIII. PREȚ CONTRACT CU COEFICIENTUL DE INDEXARE ÎN LUNĂ

IX. VALOAREA TERENULUI CALCULATĂ ÎN BAZA CRITERIILOR PRIVIND STABILIREA ȘI EVALUAREA TERENURILOR NR. 2665/1C/311 DIN 28.02.1992

X. VALOAREA TEREN CORECTATĂ CU INDICILE DE INFLAȚIE

TOTAL GENERAL

24.95 lei
71,016.48 lei
130,497 lei



FISA TEHNICA DE CALCUL TEREN IN CONFORMITATE CU CRITERIILE 2665/1C/311

Str. Rahova, nr. 216

BENEFICIARI : Antipa Constantin

EVALUARE TEREN

		105.00	mp
Suprafața terenului ce aparține locuinței este de			
Cu o valoare actuală după cum urmează :			
Prețul pe metru pătrat conform "Criteriilor" nr. 2665/1C/311/28.02.1992, este de :			
$V_t = V_b * (1 + N)$		495	lei/mp
În care	V_b		
$N = \text{suma criteriilor de mai jos} :$			
h)	Categoria localităților :	1.00	
-	municipiu reședință de județ		
i)	Amplasarea terenului :		
-	teren în afara localității		
-	teren în zona periferică a localității		
-	teren în zona mediană a localității	1.00	
-	teren în zona centrală a localității		
j)	Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității :	0.80	
-	localități cu funcție economică limitată în industrie și prestări servicii		
k)	Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport :	0.20	
-	transport rutier		
l)	Echiparea tehnico-edilărie a zonei în care se află terenul :	0.50	
-	rețele apă canal	0.50	
-	rețele energie electrică	0.00	
-	rețele energie termică	0.50	
-	rețele gaze naturale	0.50	
-	rețele de telefonie	0.50	
-	rețele de transport urban		
m)	Caracteristicile geotehnice ale terenului		
-	terenuri dificile de fundare, care necesită îmbunătățiri, compactări, perne de pământ	-0.20	
n)	Restricțiile de folosire a terenului conform planului urbanistic general și regulamentar, aferente:		
-	funcțiune compatibilă cu planul urbanistic cu restricții	-1.50	
TOTAL sumă criterii N =		3.80	
De unde rezultă un preț pe metru pătrat inițial de:		2376	lei/mp
$V_t = 495 * (1 + N) =$		0.2376	ron/mp
De unde rezultă o valoare a terenului real măsurat ținând cont de coeficientul de actualizare :			
Valoare totală teren		24.95	lei
Valoare totală teren actualizată (2.846,58)		71,016.48	lei