

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 100
din 27.02.2023

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare din imobilul situat în Brăila, str. Pietății nr. 5, Bl. A6, sc. 1, parter, ap.15 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;
Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 10561/26.01.2023;

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. 695/10.11.2022 de pe urma , precum și de Raportul de evaluare întocmit de către ing. Ion Marcel, 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 , a imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Municipiul Brăila, str. Pietății nr. 5, Bl. A6, sc. 1, parter, ap.15, NCP 70181-C1-U62, cu plata unei sulte de către aceasta, în cuantum de **11.816,50 lei**, corespunzătoare cotei de 2/16 din valoarea totală a bunului stabilită la 94.532 lei, compus din construcția C1, reprezentând apartament cu 1 cameră și dependințe, cu o suprafață utilă de 23,89 mp și o suprafață construită de 32,76 mp, 1 balcon în suprafață de 2,82 mp, împreună cu dreptul de proprietate asupra părților comune din imobil de 1,25% și terenul în cotă indiviză de 1,25%, reprezentând 10,30 mp din terenul pe care este construit blocul, 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,

IONEL ALEXANDRU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

RAPORT DE EVALUARE

Evaluare apartamentul nr 15, situat in Braila, ans. Hipodrom, str. Pietatii nr 5, bloc A6, scara 1, parter, ap. nr. 15, jud Braila

Intocmit:ing. Ion Marcel

SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatii : Proprietate imobiliara –apartament cu 1 camera(garsoniera nr 15), situat in bloc de locuinte, P+4.

2. Localizare : Braila, ans. Hipodrom, str. Pietatii nr 5, bloc A6, scara 1, parter, ap. nr. 15, jud Braila

3. Proprietarul bunului: cota $\frac{3}{4}$ -cf CVC aut 1454 din 6.12.1996 si cota 2/16 cf CVC aut 244/11.03.1999. Cota de 2/16 din apartament are Certificatul de vacanta succesorală 695/10.11.2022.

4. Descrierea bunului: apartament cu 1 camera si dependinte, situat in bloc P+4, confort I, decomandata, suprafata utila conform schita 23,89, balcon de 2,82mp, suprafata construita 32,76mp, impreuna cu dreptul de proprietate asupra partilor comune din imobil de 1,25% si terenul in cota indiviza de 1,25% reprezentand 10,30mp din terenul pe care este construit blocul.

5. Situatia terenului: cota indiviza de 1,25% reprezentand 10.30mp din terenul pe care este construit blocul A6;

6. Destinatarul :

7. Scopul evaluarii: Valorificare.

8. Baza evaluarii: Valoarea de piata

9. Dreptul evaluat: Intregul drept de proprietate asupra apartamentului

10. Data evaluarii: 24.10.2022

11. Valori estimate:

Abordarea prin comparatii directe: $V_1 = 94.532\text{LEI}$ sau 19.238 EURO

Abordarea prin venituri: $V_2 = 108.036\text{LEI}$ sau 21.986 EURO

12. Valoarea de piata recomandata : $V = V_1 = 94.532\text{LEI}$ sau 19.238 EURO

din care cota de 2/16 corespunzatoare Certificatului de vacanta succesorală 695/10.11.2022 are valoarea de $V_{\text{cota } 2/16} = 11.816,50\text{Lei}$ sau 2405Euro

13. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: 1Euro=4,9139LEI

14.Evaluator ANEVAR: ing. ION MARCEL, Legitimatie 13349, valabila 2022



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

1. EVALUATOR	ION MARCEL
Legitimatie UNEAR	Nr. 13349;
Parafa	valabila 2022
Adresa evaluatorului	Orașul: BRAILA B-dul Dorobantilor nr.9,bloc A9, scara 3,etaj 4,apartament 53 Tel . 0744541251 E-mail: sad_marcel@yahoo.com

2. CLIENT	Persoană fizica
A dresa	Braila, ans. Hipodrom, str. Pietatii nr 5, bloc A6, scara 1, parter, ap. nr. 15, jud Braila
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartment cu 1 camera si dependinte , situat in Braila, in bloc P+4, parter
Proprietar	Persoană fizica: cota $\frac{3}{4}$ -cf CVC aut 1454 din 6.12.1996 si cota 2/16 cf CVC aut 244/11.03.1999 .
Adresa proprietății	Orașul:Municipiul Braila, ans. Hipodrom, str. Pietatii nr 5, bloc A6, scara 1, parter, ap. nr. 15, jud Braila

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	$V_1 = 94.532\text{LEI}$ sau 19.238 EURO din care: cota de 2/16 corespunzatoare Certificatului de vacanta succesorala 695/10.11.2022 are valoarea de <u>$V_{\text{cota } 2/16} = 11.816,50\text{Lei}$ sau 2.405Euro</u>
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Valorificare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	24.10.2022
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9136 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Ion Marcel la data de 24.10.2022



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Temei legal: cota $\frac{3}{4}$-cf CVC aut 1454 din 6.12.1996 si cota 2/16 cf CVC aut 244/11.03.1999 ANEXA nr. 5 este prezentată copia documentelor de proprietate. ▪ Dreptul de proprietate: cota $\frac{3}{4}$-cf CVC aut 1454 din 6.12.1996 si cota 2/16 cf CVC aut 244/11.03.1999 ▪ Cartea Funciară :Nu a fost prezentata; ▪ Număr cadastral : Nu;
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Documentatie cadastrală: Nu ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: S_u- Suprafata utila conf act 23,89mp ; Teren : cota indiviza de 1,25% reprezentand 10.30mp din terenul pe care este construit blocul A6;
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	Ocupat de proprietar
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Zona 2 a orasului Braila,
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -B-dul Dorobantilor, str. Albinei, str. Scolilor, str Pietatii; - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu 2 benzi pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier blocuri de locuințe În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun, tramvai pe B-dul Dorobantilor, maxi-taxi, autobuze; ▪ artera comerciala :str 1 Decembrie 1918, str. Scolilor, ▪ unitati de invatamant: Scoala generala; ▪ Unități comerciale in apropiere: magazine Profi, Piata Microhala, Piata Mare, Carrefour, Brico, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, etc
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare obisnuita, medie
	AMBIENT	Trafic auto intens pe B-dul Dorobantilor, str.Scolilor
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința zona 2 a orasului, amplasare favorabilă in cadrul zonei. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare medie.

	Ambient civilizat .
10 DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINȚE P+4E ▪ Etaj :parter
ANUL PIF	1970
LOCUINȚE PE PALIER	4
ORIENTARE	▪ Fațada blocului ▪ Cardinal: Est
CARACTERISTICI	▪ Structură: beton armat, ▪ Închideri perimetrale: panouri mari, acoperiș: terasa ▪ Aspect exterior: bine intretinut, ▪ Aspect interior: curat, Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu sunt
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Nu sunt probleme cu alimentarea cu utilități si nici cu infiltrații ape meteo la balcon .
11 DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: S_u- Suprafata utila conf act 23,89mp; Teren : cota indiviza de 1,25% reprezentand 10.30mp din terenul pe care este construit blocul A6;;
GRADUL DE CONFORT	Confort: I, decomandata , 1 camera si dependinte, 1 balcon
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: lemn, balcon inchis cu tamplarie metalica, usa din lemn la intrare; ▪ Interioară:lemn;
FINISAJE	Medii, ▪ - var in hol si in camera; ▪ -vopsea in baie si bucatarie; ▪ pardoseli: - parchet in camera, - mozaic in hol,baie si balcon,
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Este racordat la gaze, ▪ Incalzirea:CT;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului ; ▪ nu;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ;
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Stare tehnica si de intretinere rea;
12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale amplasate în blocuri de locuințe
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de blocuri de locuințe ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ În scadere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 25.000 EURO echivalent 125.000 LEI ▪ Maxim: 35.000 EURO echivalent 175.000 LEI
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 130 EURO/luna ▪ Maxim: 200 EURO/luna
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor ANEXA nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR –2018	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	

13.1.a Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparațiilor de piață.

Metoda comparației directe utilizează analiza pieței în vederea identificării unor tranzacții cu spații similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Prețurile și informațiile referitoare la tranzacții sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat și cuantificarea acestora. În tabel sunt prezentate datele de piață și analiza pe perechi de date.

Ajustări efectuate:

-pentru tip tranzacție, marja de negociere 3%;

-pentru condițiile pieței: 0;

- pentru localizare :0% pentru comparabila A, B si C situate in apropiere, Hipodrom;
- pentru etaj :5% pentru un etaj;
- pentru vechime:corectie 0% , toate comparabilele au aproximativ acelasi an de construire, 1970,
- pentru stare fizica :ajustare de -10% pentru toate comparabilele care au stare tehnica buna, garsoniera de evaluat are stare tehnica rea.
- pentru numar de camere 0%, toate comparabilele au 1 camera;
- pentru suprafata:aproximativ 1% pentru 1mp suprafata utila diferenta;
- pentru dotari -20% pentru comparabilele A , B si C, dotari mai bune ca garsoniera de evaluat.
- pentru eficienta energetica este de -3% pentru izolatia exterioara, 0% fara izolatia.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	94.532LEI sau 19.238 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

din care: cota de 2/16 corespunzătoare Certificatului de vacanță succesorală 695/10.11.2022 are valoarea de: $V_{cota\ 2/16}=11.816,50\text{Lei sau }2.405\text{Euro}$

13.2 Abordarea (evaluarea) prin venituri

În ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor.

S-a utilizat o chirie de piață (a se vedea extrasele) situată între 130 și 200 Euro și o rată de capitalizare de 7% în ipoteza unui grad de neocupare de 10% și cu cheltuieli aferente proprietarului de 5%/an.

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA VENITURILOR	108.036LEI sau 21.986 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte.
6. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
7. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
8. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii (ANEXA 3) din care rezultă încadrarea blocului în zona în care se află proprietatea și fotografii din interiorul apartamentului. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și Lei.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse-ANEXA 4:
 - pentru COMPARABILA A: internet /publi24.ro:garsoniera Hipodrom, 30mp, et decomandata, balcon, mobilata, f,g,TM, CT, AC, aproape de parcul Monument, 30.500Euro;
 - pentru COMPARABILA B: internet/lajumate.ro: garsoniera confort 1, zona Hipodrom, parter, Su=24mp, um, f,g,p, TM, AC, CT, fara izolatie, 31.000Euro;
 - pentru COMPARABILA C: internet/lajumate.ro: garsoniera, Hipodrom, Scoala 23, parter, 24mp, CT, TM, balcon, 29.000lei;

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 24.10.2022.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	<u>94.532LEI sau 19.238 EURO</u> din care: cota de 2/16 corespunzătoare Certificatului de vacanță succesorală 695/10.11.2022 are valoarea de <u>$V_{cota\ 2/16}=11.816,50\text{Lei sau } 2.405\text{Euro}$</u>
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Ion Marcel




ANEXE

- ANEXA nr 1- Determinarea valorii de piata prin comparatii
- ANEXA nr 2 - Determinarea valorii de piata prin venituri
- ANEXA nr 3- Fotografii
- ANEXA nr 4- Oferte proprietati comparabile(extrase)
- ANEXa nr 5- Documente de proprietate .

