

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 70

din 02.02.2023

Privind: Aprobarea vânzării în condițiile Legii nr.85/1992 coroborat cu Decretul Lege nr. 61/1990 și Legea nr.244/2011, a apartamentului nr.325 situat în Brăila, Aleea Cocorilor nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10.

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 Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, 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 Decretului Lege nr. 61/07.02.1990, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legea nr.85/22.07.1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art.16 din Legea nr.85/1992, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 474/17.09.2020;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (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 prețul de vânzare al apartamentului nr. 325 situat în Brăila, Aleea Cocorilor nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10, în cuantum de **151.000**, apartament compus din 3 camere cu o suprafață utilă de 47,00 mp, beneficiari fiind domnii **DÎRJAN PETRICĂ și DÎRJAN IONICA VERONICA**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Contractul de vânzare – cumpărare având ca obiect apartamentul nr.325 situat în Brăila, Aleea Cocorilor nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10, 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 cumpărători.

Art.3 În cazul în care solicitanții nu finalizează contractul de vânzare – cumpărare în termen de 1 lună de zile de la data aprobării în Consiliul Local a prețului stabilit prin raportul de evaluare, acesta va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare de evaluator în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 coroborat cu Decretul Lege nr. 61/1990 și Legea nr. 244/2011.

Art.4 Se aprobă atribuirea, prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, către cumpărători, a dreptului de folosință asupra cotei indivize de teren în suprafață de 15,63 mp, reprezentând 1,33% din suprafața terenului aferentă blocului.

Art.5 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, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IONEL ALEXANDRU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

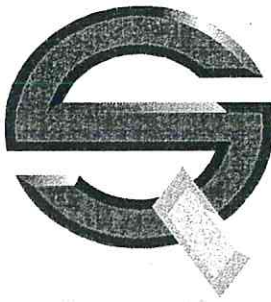
ION DRĂGAN

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Ion Drăgan", is written over the printed name.

F-PO-09-02.01.05/rev.0

LA HELM NR. 70/02.02.2023
ALEXA

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 138 / 20.12.2022

APARTAMENT

SITUAT ÎN BRĂILA, ALEEA COCORILOR, NR. 12, BL. E4, SC. 5, ET. 10, AP. 325

PROPRIETAR: C.L.M. BRĂILA
DESTINATAR: C.L.M. BRĂILA
CHIRIAȘ : DÎRJAN PETRICĂ

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU

DECEMBRIE 2022





Către,
Consiliul Local Municipal Brăila

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al apartamentului din patrimoniul C.L.M. BRĂILA, situat Brăila, aleea Cocorilor, nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10, ap. 325.

Scopul evaluării este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 20.12.2022, în vederea vânzării acestuia către titularul contractului de închiriere, respectiv Dirjan Petrică.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 08.12.2022 ÷ 20.12.2022. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 20.12.2022. Valoarea este raportată în lei, 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 drepturi depline.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a apartamentului supus evaluării, la data de 20.12.2022, este de:

$$\underline{V_{\text{APARTAMENT}} = 151.000 \text{ lei} ; 3.210 \text{ lei/mp}}$$

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

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

Ing. Dan Anghel - Expert Evaluator





CERTIFICAREA VALORII

20013 / 23. 12. 2022

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin expert evaluator ing. Dan Anghel, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2022 și confirm 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 proprietății 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 efectuat o inspecție personală a proprietăților.
- 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 DAN
Ing. DAN ANGHEL



A. Nicu
23.12.2022





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării de evaluare îl constituie apartamentul situat în Brăila, alea Cocorilor, nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10, ap. 325, din patrimoniul C.L.M. BRĂILA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării, este estimarea valorii bunului supus evaluării, la data de 20.12.2022, în vederea vânzării acestuia către titularul contractului de închiriere, respectiv Dirjan Petrică.

1.3. Definirea valorii și data estimării

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor, corespunzătoare pieței în anul 2022. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 20.12.2022.

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 cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea comparației de piață, pentru estimarea valorii apartamentului subiect. În principiu acestea se referă la:

În abordarea prin comparația vânzarilor 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 vandute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare al valorii

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

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

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 se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;



- ca urmare a solicitării clientului, evaluarea a fost făcută pentru apartamentul în starea în care acesta a fost preluat de către chiriaș, fără a se ține cont de amenajările făcute de către acesta. Starea apartamentului la acea dată a fost probată cu poze, precum și din declarațiile chiriașului și ale reprezentanților clientului;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune ca proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- se presupune că proprietățile sunt în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, structurilor construcțiilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietăților corespunde granițelor și nu există nici o 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 a depista astfel de substanțe.
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietățile în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcțiilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat, iar evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici, se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv " *estimarea valorii proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de 20.12.2022, în vederea vânzării către titularul contractului de închiriere, respectiv Dirjan Petrică.*", 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-iumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.homzzz.ro, www.zf.ro.





CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către C.L.M. BRĂILA.

Beneficiarului a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Documentație cadastrală;

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

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată este de tip locativ.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată nivelul Municipiului Brăila, în zona cartierului Viziru 3. Piața specifică a proprietății este cea a apartamentelor, cu o dinamică în creștere, pe parcursul ultimului an, cu o activitate moderată ca număr al tranzacțiilor.

La data evaluării, piața imobiliară pe acest segment înregistrează un trend în creștere pe fondul relaxării restricțiilor impuse de epidemia cauzată de COVID-19, dar la fel ca în cazul crizei din 2008, efectele se văd puțin mai târziu. În urma acestor aspecte, prețurile apartamentelor sunt în creștere față de anul 2021 cu ușoare variații.

Epidemia de coronavirus și măsurile luate de către autorități precum și instabilitatea cauzată de conflictul din Ucraina, au afectat piața rezidențială specifică proprietății subiect, aceasta având are o abordare mai prudentă din cauza nesiguranței economice.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Apartamentul ce face obiectul evaluării, este amplasat în cartierul Viziru 3, pe aleea Cocorilor. Zona are caracter preponderent rezidențial. Traficul rutier în zonă este moderat, sistemul rutier și pietonal este asfaltat. Zona este intens populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii și mici. Nu sunt surse de neplăceri în imediata apropiere.

Utilitățile amplasamentului:

- rețea de apă și canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale.

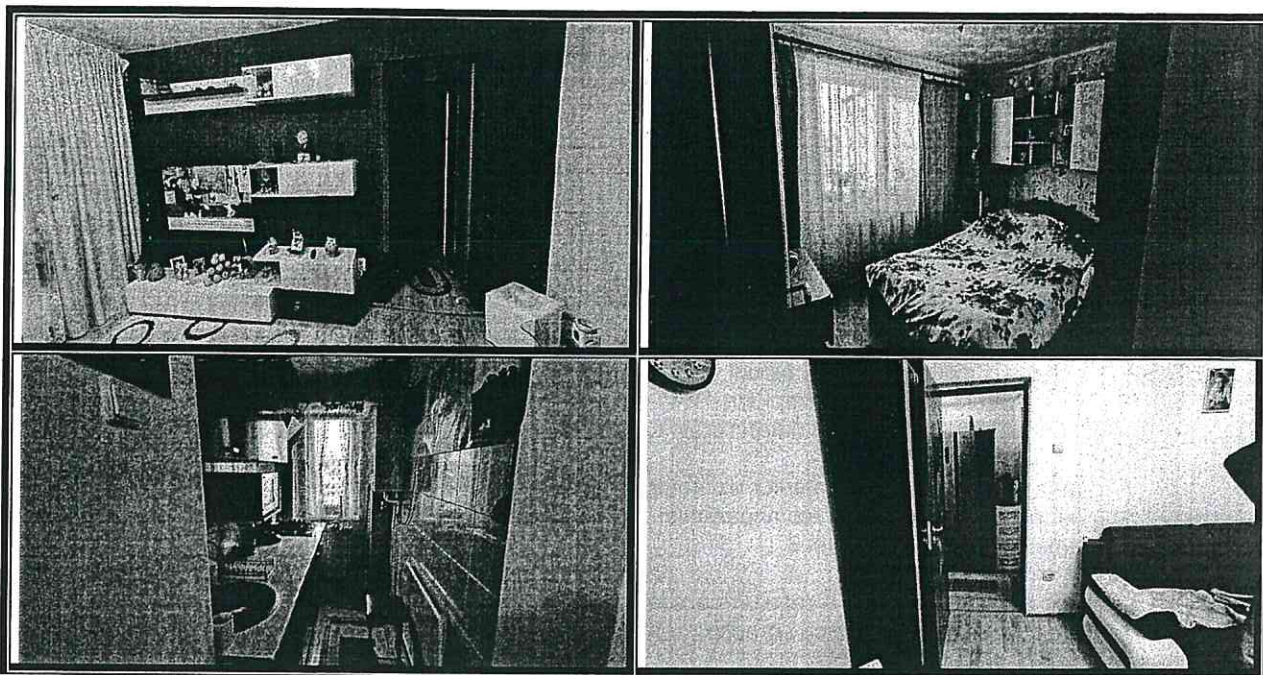
2.4. Descrierea proprietății

Imobilul este amplasat în Brăila, aleea Cocorilor, nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10, ap. 325.

În urma inspecției la fața locului, a analizei documentației și a solicitării clientului, în evaluarea apartamentului nu s-a ținut cont de amenajările și de îmbunătățirile aduse de actualul chiriaș. Evaluarea a fost făcută pentru apartamentul în starea sa inițială, în care a fost preluat de către chiriaș.

Caracteristici constructive

- ☞ structura de rezistență: stâlpi și grinzi din beton armat;
- ☞ suprafața utilă: 47 mp;
- ☞ închiderea perimetrală: B.C.A. și prefabricate din beton armat;
- ☞ acoperișul imobilului: terasă din beton armat;
- ☞ finisajele interioare: inferioare;
- ☞ finisajele exterioare: medii;
- ☞ tamplăria: lemn;
- ☞ utilități: toate utilitățile;
- ☞ compartimentare: 3 camere + dependințe.



CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ediția 2022, CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Din datele obținute, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este de spațiu locativ, respectiv apartament. În concluzie, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii apartamentului, 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 cantitativă 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 apartamentului din patrimoniul C.L.M. BRĂILA au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile.

COMPARABILA 1: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Viziru, în suprafață de 44 mp, în stare bună, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 2 din 4, este la vânzare la data evaluării cu 4.138 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 2: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Viziru, în suprafață de 45 mp, în stare bună, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul P din 4, este la vânzare la data evaluării cu 4.046 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.





COMPARABILA 3: Apartament cu 3 camere situat în Brăila, cartier Viziru 3, în suprafață de 46 mp, în stare bună, amenajat și dotat cu toate utilitățile, la etajul 1 din P, este la vânzare la data evaluării cu 4.065 lei / mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

Explicarea corecțiilor:

1. Având în vedere că unele tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
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. Valoarea amenajărilor proprietăților comparabile, a fost determinată conform tarifelor practicate pe piața specifică la momentul actual, luându-se în calcul prețuri unitare estimative, preluate de la furnizori pentru : centrală termică ; tâmplărie PVC cu geam termopan ; uși interioare PVC ; uși interioare lemn ; ușă metalică ; parchet laminat ; gresie ; faianță ; diverse amenajări (placări exterioare, rulouri exterioare, aer condiționat, etc.).

În urma studiului amenajărilor existente în apartamentele comparabile s-a obținut o valoare totală de 12.200 lei pentru amenajările comparabilei 1 ; 0 lei pentru amenajările comparabilei 2 și 12.200 lei pentru amenajările comparabilei 3 .

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cea mai mică corecție.

Desfășurarea calculului este prezentată în anexele raportului.

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 apartamentului supus evaluării, următoarea valoare :

$$\underline{V_{\text{APARTAMENT}} = 151.000 \text{ lei ; } 3.210 \text{ lei/mp}}$$

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă astăzi 20.12.2022, urmând a fi corectată 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

VALOAREA APARTAMENTULUI ESTIMATĂ PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Braila, Aleea Coconilor, nr. 12, bl. E4, sc. 5, et. 10, ap. 325	Braila, cartier Viziru	Braila, cartier Viziru	Braila, cartier Viziru 3
Provenientia informatii comparabile		OLX - PROPRIETAR	OLX - PROPRIETAR	OLX - PROPRIETAR
Pret de vanzare (lei/mp)		4.138	4.046	4.065
Conditii ale pietei	azi	la ofertă	la ofertă	la ofertă
Corectie *		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret corectat		3.724.38	3.641.61	3.658.73
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		3.724.38	3.641.61	3.658.73
Conditii de finantare	la piață	la piață	la piață	la piață
Pret corectat		3.724.38	3.641.61	3.658.73
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		3.724.38	3.641.61	3.658.73
Restricții de utilizare	fără	fără	fără	fără
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		3.724.38	3.641.61	3.658.73
Cheltuieli dupa cumparare		0.00	0.00	0.00
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		3.724.38	3.641.61	3.658.73
Corectii pentru:				
Amplasament		la fel	mai bun	la fel
Corectie		0.00%	-5.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	-182.08	0.00
Suprafata (mp)	47.00	44.00	45.00	46.00
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00%	0.00%
Utilitati	da	da	da	da
Corectie**		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00%	0.00
Etaj	10 / 10	2 / 4	P / 4	1 / 10
Corectie		-10.00%	-10.00%	-5.00%
Valoare corectie		-372.44	-364.16	-182.94
Stare tehnica amenajari	stare nesatisfăcătoare	Stare bună: C.T., faianță, gresie, parchet laminat, lămpărie exterioră PVC cu geam termopan, ușă metalică.	Stare satisfăcătoare: fără îmbunătățiri	Stare bună: convector, faianță, gresie, parchet laminat, lămpărie interioară term., lămpărie exterioră PVC cu geam termopan, ușă metalică, mobilier, aer condiționat, termozolație
Corectie***		-12.200	0	-12.200
Valoare corectie		-277.27	0.00	-265.22
NUMAR TOTAL DE CORECTII		2.00	3.00	2.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		649.71	546.24	448.15
TOTAL CORECTIE NETA		-649.71	-546.24	-448.15
PRET CORECTAT		3.074.67	3.095.37	3.210.58
Valoare apartament(lei/mp) rotunjit		3.210		
Valoare apartament (lei) rotunjit		151.000		

* corectiile s-au stabilit in urma discutiarii cu agentia a marelui de neocriere stabilita cu vanzatorul





100120141514

Incheiere Nr. 100146 / 19-10-2022



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

Dosarul nr. 100146 / 19-10-2022

INCHEIERE Nr. 100146

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent: FELICIA SIDER

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

Asupra cererii introduse de SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICĂ DE ADMINISTRARE A
FONDULUI LOCATIV ȘI A CIMITIRELOR BRĂILA domiciliat în - privind Prima înregistrare a
imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.473/31-08-2022 emis de CLM BRAILA;
-Act Administrativ nr.adeverinta nr.11681/17-10-2022 emis de SUPAFLC BRAILA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 70018-C1-U202
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea
MUNICIPIUL BRAILA, -domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 70018-C1-U202 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:

COJOCARU RAMONA MARIA
MUNICIPIUL BRAILA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Braila, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

09-11-2022

Registrator,

DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent Registrator,

FELICIA SIDER

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în
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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70018-C1-U202 Brăila

Nr. cerere	100146
Ziua	19
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120141514



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Braila, Cartier Viziru Iii, Al Cocorilor, Nr. 12, Bl. E4, Sc. 5, Et. 10, Ap. 325. Jud. Braila

Părți comune: nespecificate in CF hartie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70018-C1-U202	-	47	133/10000	133/10000	Apartament format din 3 camere si dependinte. Balcon1 cu S =1.9mp, balcon 2 cu S= 1.8mp. Drept de folosinta asupra terenului in suprafata de 15.63 mp, reprezentand cota indiviza de 1.33% din terenul aferent Bl. E4.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
100146 / 19/10/2022	
Act Administrativ nr. adeverinta nr.11681, din 17/10/2022 emis de SUPAFLC BRAILA; Act Administrativ nr. 473, din 31/08/2022 emis de CLM BRAILA;	
B1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA , -domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Braila, Cartier Viziru Iii, Al Cocorilor, Nr. 12, Bl. E4, Sc. 5, Et. 10, Ap. 325, Jud. Braila

Părți comune: nespecificate în CF hartie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70018-C1-U202	-	47	133/10000	133/10000	Apartament format din 3 camere și dependințe. Balcon 1 cu S = 1.9mp, balcon 2 cu S = 1.8mp. Drept de folosință asupra terenului în suprafața de 15.63 mp, reprezentând cota indiviză de 1.33% din terenul aferent Bl. E4.

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

09-11-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

FELICIA SIDER

(parafa și semnătura)

Referent,

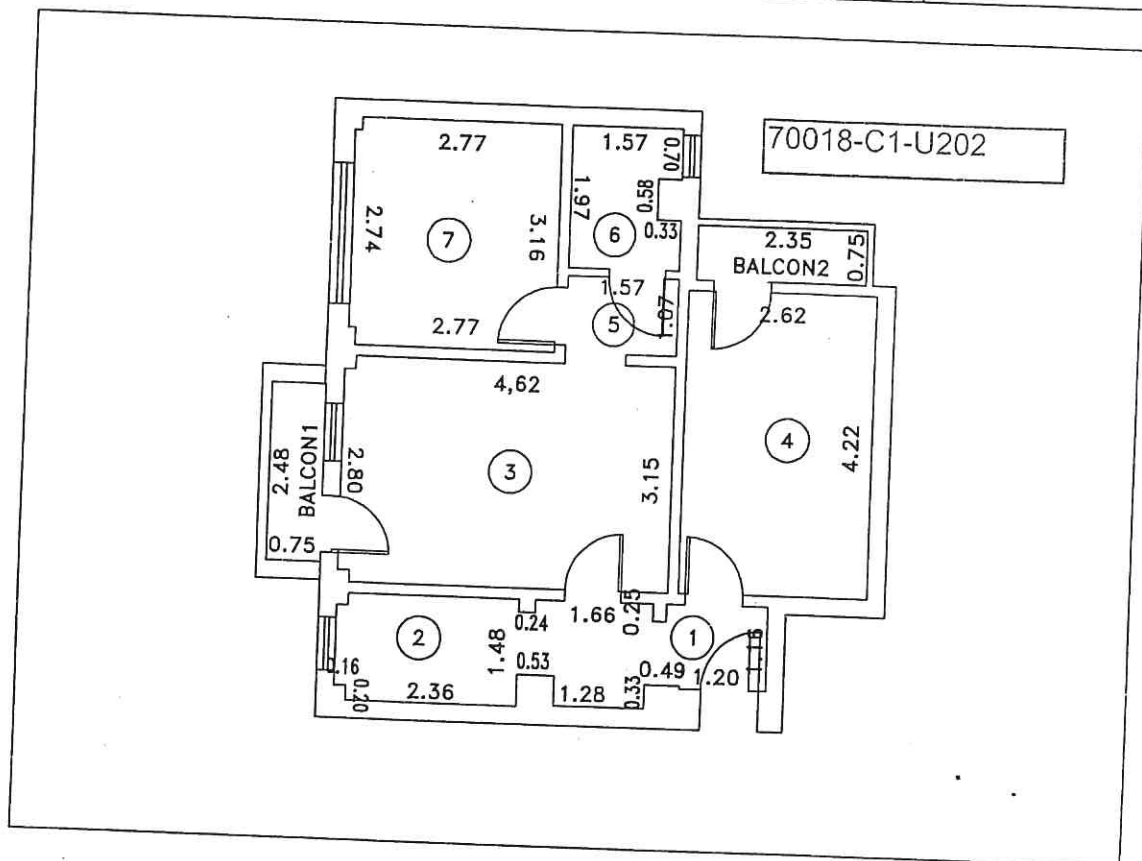
(parafa și semnătura)

Relevu Apartament

Scara 1:100

RG1 100146/2022

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
70018	47.0	Mun. Braila, Cartier Viziru III, Alea Cocorilor, nr.12	
Cartea Funciara colectiva nr.		BI E4, sc.5, et. 10, ap 325	
Cod unitate individuala (U)	70018-C1	UAT	BRAILA
		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	hol	4.1
2	bucatarie	3.7
3	sufragerie	14.5
4	dormitor	11.1
5	hol	1.7
6	bale	2.9
	dormitor	9.0
TOTAL SUPRAFATA UTILA:		47.0
SUPRAFATA BALCON1:		1.9
SUPRAFATA BALCON2:		1.8
TOTAL:		50.7
Drept de folosinta asupra terenului in suprafata de 15.63mp, reprezentand cota indiviza de 1.33 % din terenul aferent BI E4		

Executant: SC VADRAM PROIECT SRL

SERIA: RO-B-J, NR1475, CLASA III

Data: 19.10.2022

Ramona-Maria
Cojocar

Digitally signed
by Ramona-Maria
Cojocar
Date: 2022.10.19
12:08:56 +03'00'

PFA COJOCARU RAMONA MARIA
SERIA: RO-BR-F, NR 0019, CATEG. B

Receptionat,

Fanica
Geangos

Semnat digital de
Fanica Geangos
Data: 2022.10.26
13:55:58 +03'00'

