

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**  
**HOTĂRÂREA NR. 544**

**din 27.09.2024**

**Privind:** Aprobarea vânzării locuinței situată în Municipiul Brăila, str. Danubiului nr. 10, 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 Instituției 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, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 222/23.04.2024;

În baza art. 129 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (6) lit. b) 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 **199.384 lei** pentru locuința din imobilul situat în Municipiul Brăila, str. Danubiului nr. 10, compusă din 1 cameră, bucătărie și baie, în suprafață utilă de 28,00 mp, apartamentul 1 din construcția C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 77951 – C1 – U2, având NCP 77951 – C1 – U2, cameră în suprafață utilă de 29,00 mp, apartamentul 4 din construcția C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 77951 – C1 – U3, având NCP 77951 – C1 – U3, hol de acces în suprafață de 8,40 mp indiviz din totalul de 11,20 mp, apartamentul 2 din construcția C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 77951 – C1 – U4, având NCP 77951 – C1 – U4, hol de acces în suprafață de 9,08 mp indiviz din totalul de 54,50 mp, apartamentul 3 din construcția C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 77951 – C1 – U1, având NCP 77951 – C1 – U1, precum și pentru terenul aferent în suprafață de 110,76, reprezentând 56,66 mp teren aferent locuință și anexe iar 54,10 mp teren curte, necesar bunei folosințe a locuinței, indiviz din suprafața totală de teren de 1034,00 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 77951, având NCP 77951, beneficiari fiind [REDACTED] conform raportului de calcul prevăzut în **anexă**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** 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 calcul, 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.3** Contractul de vânzare – cumpărare având ca obiect imobilul menționat la art. 1, 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.4** 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.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 și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

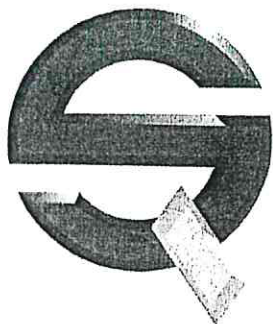
**CONSTANTIN SÎRBU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**

ANEXA LA HCLH NR. 544 / 27.09.2024



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

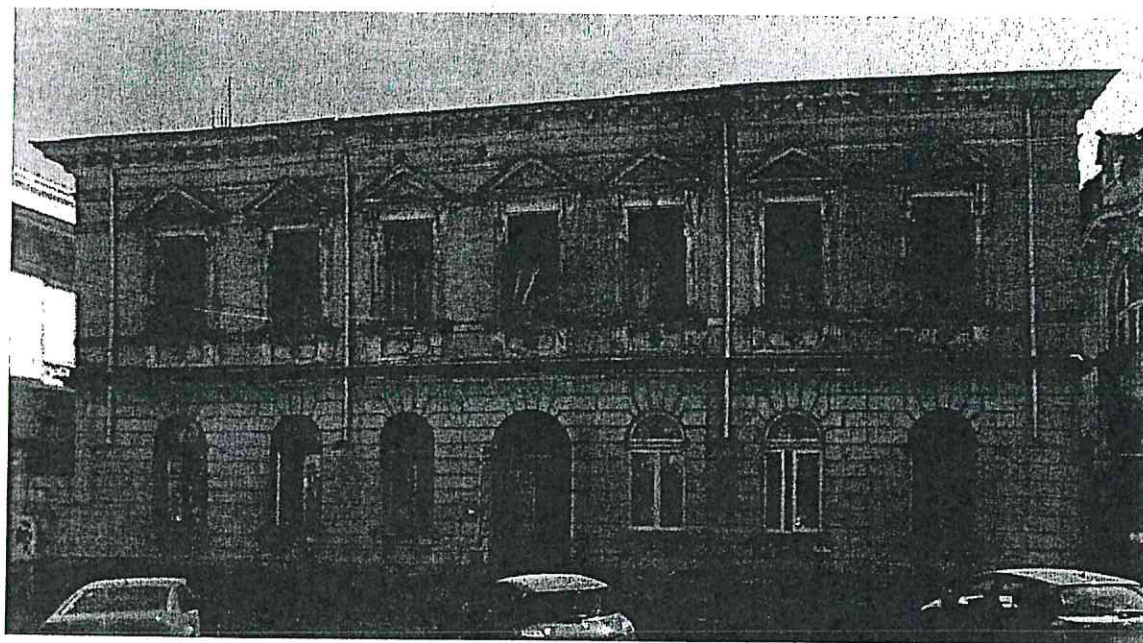
MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

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



# **RAPORT DE CALCUL**

**LOCUINȚĂ STR. DANUBIULUI, NR. 10**

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

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

**CHIRIAȘ:** [REDACTED]

**AUGUST 2024**





## **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.

Inspecția proprietății, culegerea datelor, evaluarea și elaborarea lucrării s-au desfășurat în perioada 24.07.2024 – 12.08.2024. Data de referință este 12.08.2024, cursul de referință al Euro este de 4,98 lei.

**Obiectul** lucrării, îl constituie construcția, identificată cadastral sub numărul 77951-C1-U2, 77951-C1-U4, 77951-C1-U1, 77951-C1-U3, situată pe str. Danubiului, nr. 10, 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 inspecției 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 112/1996, Decretul 256/14.07.1984 și a criteriilor cu nr.2665/1C/311, prețul de vânzare a proprietății este de :

**Pv = 199.384 lei**

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

Ing. Anghel Emil Dan – Expert evaluator, atestat ANEVAR

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.** Bacău, certifică obiectivitatea rezultatului lucrării, precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor, în legătură cu proprietatea evaluată.





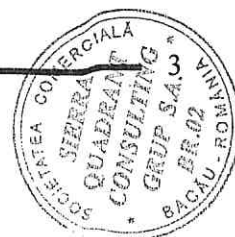
## **DECLARATIE DE CONFORMITATE**

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A., societate de evaluare și consultanță, membră ANEVAR, prin ANGHEL EMIL DAN, expert evaluator, membru ANEVAR, certifică că stabilirea prețului de vanzare **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**  
**EXPERT EVALUATOR MEMBRU ANEVAR**





## **CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII**

### **1.1. Obiectul lucrării**

Obiectul lucrării, îl constituie construcția, identificată cadastral sub numărul 77951-C1-U2, 77951-C1-U4, 77951-C1-U1, 77951-C1-U3, situată pe str. Danubiului, nr. 10, municipiul Brăila.

### **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 BNR, valabil la data de 09.08.2024, respectiv: 1 EURO = 4,98 lei.

### **1.4. Drepturile de proprietate evaluate**

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1- 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 se presupune valabil și tranzactionabil, dacă nu se specifică altfel.
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi 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 o servitute, în afara celor descrise în raport.
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăți 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 sub 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 său și evaluatorul nu-și asumă nici 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 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 răspunzător 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.
- Releveu pentru clădire.
- Contract de Închiriere nr. 30357 din data de 16.05.2023 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. Danubiului, nr. 10.

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

Elementele particulare ale zonei și ale imobilului:

Zona:

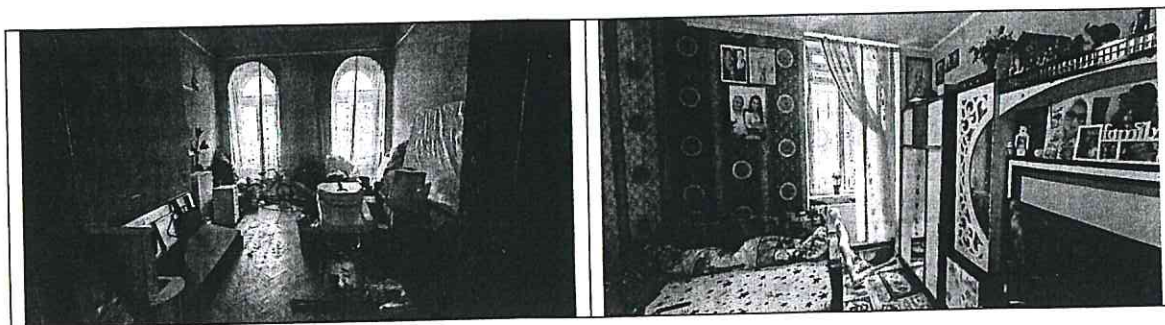
- ☞ amplasare în zona centrală a municipiului Brăila;
- ☞ densitatea populației în zonă este medie;
- ☞ zona este mai ales rezidențială;

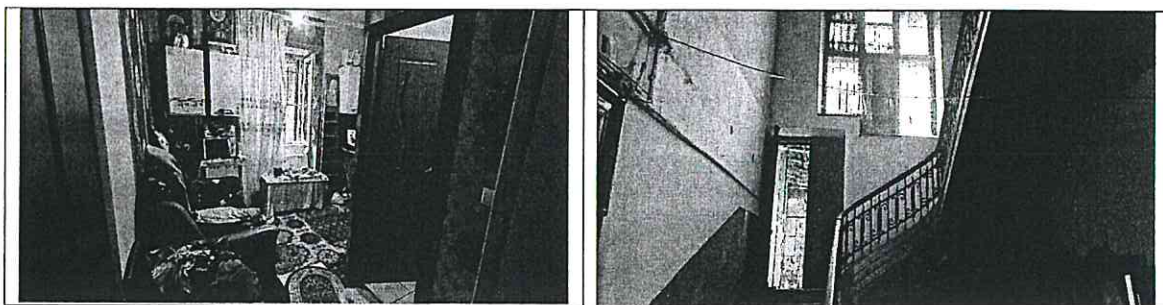
Imobilul:

- corp C1 - apartament 1 – parter – 1 cameră, bucatărie și baie Su=28,00 mp; nr. cad. 77951-C1-U2, C.F. 77951-C1-U2;
- corp C1 - apartament 2 – parter – cotă indiviză din hol acces Su=8,40 indiviz din total 11,20 mp; nr. cad. 77951-C1-U4, C.F. 77951-C1-U4;
- corp C1 - apartament 3 – cotă indiviză din hol acces Su=9,08 indiviz din total 54,50 mp; nr. cad. 77951-C1-U1, C.F. 77951-C1-U1;
- corp C1 - apartament 4 – parter – 1 cameră Su=29,00 mp; nr. cad. 77951-C1-U3, C.F. 77951-C1-U3.

Terenul aferent locuinței mai sus menționate, are suprafața totală de 110.76 mp;

- ☞ Pardoseli – dușumea;
- ☞ Incălzirea – sobe cu lemne;
- ☞ Iluminat – incandescent;
- ☞ Tencuieli – drișcuite și zugrăveli cu var degradate;
- ☞ Data P.I.F. – peste 90 de ani.





**Starea fizică estimată**

La data inspecției, imobilul se prezintă în condiții satisfăcătoare.

În urma inspecției la fața locului, a analizei documentației și a solicitării clientului, în evaluarea imobilului, nu s-a ținut cont de amenajările și de îmbunătățirile aduse clădirii de actualul chiriaș.

Evaluarea a fost făcută pentru imobilul în starea sa inițială, în care a fost preluat de către chiriaș.

**Utilități:**

☞ Cu utilități

**Considerații ecologice**

Evaluatorul nu are cunoștință despre existența unei contaminări naturale sau chimice, ce afectează imobilul analizat și nici proprietățile vecine, cu impact asupra valorii.

**Aspecte juridice**

Imobilul este în proprietatea C.L.M. BRĂILA, prin S.U.P.A.F.L.C. BRĂILA.  
Beneficiarul are drept de proprietate asupra terenului aferent.

### **3. STABILIREA PREȚULUI DE VÂNZARE**

În urma aplicării algoritmului de calcul prevăzut de Legea 10/2001, Legea 112/1995, Decretul 256/14.07.1984 și a criteriilor cu nr.2665/1C/311, prețul de vânzare a proprietății este de :

**Pv = 199.384 lei** **PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

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

Ing. Anghel Emil Dan – Expert evaluator, atestat ANEVAR

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.** Bacău, certifică obiectivitatea rezultatului lucrării, precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor, în legătură cu proprietatea.

