

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 103

din 29.02.2024

Privind: Modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 130, aflat în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr.325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, poz. nr. 32**, conform raportului de evaluare nr. 59192/15.01.2024 și a raportului de expertiză tehnică nr. 159/2023.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 858 și 863 din Codul Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, art. 10 alin. (2), art. 27 alin. (1) și (2) art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și alin. (4), art.290 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂSTE:

Art.1 Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 130, aflat în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr.325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, «Terenurile și clădirile instituțiilor publice – teatre, case de cultură, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de bătrâni», poz. nr. 32**, conform raportului de evaluare nr. 59192/15.01.2024 și a raportului de expertiză tehnică nr. 159/2023, prevăzute în **anexa nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre, se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN OANCEA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1

LA HCLM NR. 103/29.02.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets

Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Green Services
Market Studies
Project Monitoring
Agribusiness Consulting

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 6, sectorul 1, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare - Active din conturile 211 și 212, terenuri și construcții aparținând patrimoniului Domeniului Public Primăria Municipiului Brăila – situate în loc. Brăila, județul Brăila, Calea Galați, nr. 130

Având în vedere cerințele dumneavoastră din Comanda nr. 29 cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii este următoarea:

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	Valoare justa (lei)
	Spatii administrative											
1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598			258,601
2	C1- P+M		FN	85164	P+M	1952	medie			142	279	382,544
3	C2 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4	2,679
4	C3 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4	2,679
TOTAL										150	287	646,503

Valoarea justă a fost stabilită de către un Evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă, Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA



H. Bărbănuș
09.02.2024

13.02.2024
1031/09.02.2024

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării	8
6. Tipul valorii	8
7. Data evaluării :	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative	10
11. Tipul raportului	12
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
13. Declararea conformității cu SEV	12
DEFINIȚII	14
III. PREZENTAREA DATELOR	16
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	19
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	23
VI. EVALUAREA ACTIVELOR	25
1. Metodologia de evaluare	25
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	38
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE	39
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	40
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	48

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	59192																																																																											
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila																																																																											
Client:	Primaria Municipiului Braila																																																																											
Activ evaluat:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. crt.</th> <th>Denumire</th> <th>Adresa si acces</th> <th>Nr. cad.</th> <th>Nr. CF</th> <th>Regim inaltime</th> <th>PIF</th> <th>Stare constructie</th> <th>Suprafata teren (masurata)</th> <th>Suprafata teren (acte)</th> <th>Sc (mp)</th> <th>Scd (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>TEREN INTRAVILAN</td> <td rowspan="4">Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila</td> <td>85164</td> <td>85164</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td>598</td> <td>598</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>C1- P+M</td> <td>FN</td> <td>85164</td> <td>P+M</td> <td>1952</td> <td>medie</td> <td></td> <td></td> <td>142</td> <td>279</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>C2 - Anexa</td> <td>FN</td> <td>85164</td> <td>P</td> <td>-</td> <td>medie</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>C3 - Anexa</td> <td>FN</td> <td>85164</td> <td>P</td> <td>-</td> <td>medie</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">TOTAL</td> <td>150</td> <td>287</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598			2	C1- P+M	FN	85164	P+M	1952	medie			142	279	3	C2 - Anexa	FN	85164	P	-	medie			4	4	4	C3 - Anexa	FN	85164	P	-	medie			4	4	TOTAL										150	287						
Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)																																																																	
1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598																																																																			
2	C1- P+M		FN	85164	P+M	1952	medie			142	279																																																																	
3	C2 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4																																																																	
4	C3 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4																																																																	
TOTAL										150	287																																																																	
Adresa:	loc.Braila, județul Braila, Calea Galati, nr. 130																																																																											
																																																																												
Valoare justă:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. crt.</th> <th>Denumire</th> <th>Adresa si acces</th> <th>Nr. cad.</th> <th>Nr. CF</th> <th>Regim inaltime</th> <th>PIF</th> <th>Stare constructie</th> <th>Suprafata teren (masurata)</th> <th>Suprafata teren (acte)</th> <th>Sc (mp)</th> <th>Scd (mp)</th> <th>Valoare justa (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>TEREN INTRAVILAN</td> <td rowspan="4">Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila</td> <td>85164</td> <td>85164</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td>598</td> <td>598</td> <td></td> <td></td> <td>258.601</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>C1- P+M</td> <td>FN</td> <td>85164</td> <td>P+M</td> <td>1952</td> <td>medie</td> <td></td> <td></td> <td>142</td> <td>279</td> <td>382.544</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>C2 - Anexa</td> <td>FN</td> <td>85164</td> <td>P</td> <td>-</td> <td>medie</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2.679</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>C3 - Anexa</td> <td>FN</td> <td>85164</td> <td>P</td> <td>-</td> <td>medie</td> <td></td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2.679</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">TOTAL</td> <td>150</td> <td>287</td> <td>646,503</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	Valoare justa (lei)	1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598			258.601	2	C1- P+M	FN	85164	P+M	1952	medie			142	279	382.544	3	C2 - Anexa	FN	85164	P	-	medie			4	4	2.679	4	C3 - Anexa	FN	85164	P	-	medie			4	4	2.679	TOTAL										150	287	646,503
Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	Valoare justa (lei)																																																																
1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598			258.601																																																																
2	C1- P+M		FN	85164	P+M	1952	medie			142	279	382.544																																																																
3	C2 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4	2.679																																																																
4	C3 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4	2.679																																																																
TOTAL										150	287	646,503																																																																
Marketabilitate	Medie																																																																											
Data evaluării:	15.01.2024																																																																											
Data inspecției:	27.12.2023																																																																											
Curs valutar:	1 EUR = 4.9731 LEI																																																																											
Appraisal & Valuation SA Evaluator Sorin Mihail Huidu, legitimatie nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.	 																																																																											

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular

Sorin Mihail Huidu,
legitimație nr. 13179
E.I., E.P.I., E.B.M.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 6, sectorul 1, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Braila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:						
Tip imobil	Comercial			Primaria Braila		
Adresa poștală	loc.Braila, județul Braila, Calea Galati, nr. 130					
Carte Funciară	Teren			Construcții		
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Denumire	Suprafață M.P
Primaria Municipiului Braila	85164	598 mp	598 mp	FN	Spatiu administrativ	C1 –SC: 142 mp; SCD: 279 mp; C2 – SC 4 mp; C3 – SC 4 mp;
Total suprafață luată in calcul		598		C1 –SC: 142 mp, SCD: 279 mp; C2 – SC 4 mp; C3 – SC 4 mp;		
Observatii	Clientul nu a prezentat Extrase CF actualizat. Din informatiile primite de la client constructiile sunt edificate in anii 1952, iar in perioada 2014-2017 au suferit modificari.					
Drepturi de proprietate	Teren			Construcții		
Tip drept proprietate	proprietate publica			proprietate publică		
Sarcini	Nu a fost prezentat un extras CF actualizat. In evaluare am considerat proprietatea libera de sarcini.					
Mențiuni:	Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.					
Neconformități	In urma inspectiei s-a observat ca proprietatea nu este in conformitate cu extrasul de Carte Funciara emis urma cererii cu nr. 24703 din 23.04.2020, dar este in conformitate cu planul de amplasament din 23.04.2020					

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda națională (leu), cursul de schimb folosit fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9731 lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii juste a activelor în vederea înregistrării acestora în evidențele contabile ale domeniului public, Primăria Municipiului Brăila.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea justă, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 "Valoarea justă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți".

Conform IFRS 13 "valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării". Prezentul raport de evaluare corespunde celei de-a doua accepțiuni a termenului, prezentul raport de evaluare fiind întocmit în scopul utilizării pentru raportare financiară.

7. **Data evaluării :** 15.01.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 15.01.2024

8. **Natura și amploarea activităților evaluatorului**

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 27.12.2023. Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza numărului CF cu ajutorul site-ului: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, săpături sau decopertări), nu s-a realizat inspekția mansardei deoarece scara de acces era taiată. Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. **Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client:

- Nota de comandă cu nr. 212793/21.12.2023;
- Memoriu tehnic pentru actualizarea imobilului din 20.05.2020
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, avizat ANCPI;
- Extras de Carte Funciara nr. 85164 a loc. Braila, emis în urma cererii 24703/23.04.2020
- Calculul suprafetelor cu inventar de coordonate din data de 23.04.2020;
- Expertiza tehnica nr. 159 din noiembrie 2023, expert tehnic atestat MLPAT N04563, ing. Ciobotaru P. Dinu;

Limitări cu privire la informații sau documente: nu a fost pus la dispoziție un extras CF actualizat

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare,

au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

Datele de intrare utilizate

Standardele Internaționale de Raportare Financiară clasifică datele de intrare folosite în procesul de evaluare pe trei niveluri în funcție de gradul în care estimarea valorii s-a făcut în funcție de prețurile observabile sau de tranzacții recente.

Datele de intrare de nivel I sunt considerate cele mai relevante în determinarea valorii juste și constau în prețuri listate pe piețe active pentru active sau datorii identice. Piețele active trebuie să fie unele în care entitatea raportoare să aibă acces la prețurile cotate la momentul evaluării.

Datele de intrare de nivel II sunt prețuri listate pentru active sau datorii similare (altele decât cele de nivel I) care sunt fie direct, fie indirect observabile. Ele trebuie luate în considerare când prețuri pentru active sau datorii identice nu sunt disponibile. Acestea includ: prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe alte piețe active, prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe piețe puțin active, date de intrare altele decât prețuri listate care sunt observabile pentru activul sau datoria respectivă (rate de dobândă, curbe de randament observabile la intervale regulate, volatilități, viteze de rambursare, risc de credit, probabilitate de neplată, rate de default etc) și date de intrare derivate în principal din sau coroborate cu date de piață observabile care prin corelație sau alte mijloace, se determină ca fiind relevante pentru activul sau datoria de evaluat (date de intrare coroborate cu piața).

Date de intrare de nivel III sunt date neobservabile, necesare când activitatea pieței specifice activului sau datoriei respective este slabă sau inexistentă.

Având în vedere sursele de informații folosite în evaluare și metodologia aplicată, evaluarea realizată este apreciată ca fiind bazată pe date de intrare de nivel II.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.

- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției
- › La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

11. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul.

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

DEFINIȚII

Valoarea justă	Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
Abordarea prin venit	Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație

profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activelor din tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafata teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)
	Spatii administrative										
1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598		
2	C1- P+M		FN	85164	P+M	1952	medie			142	279
3	C2 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4
4	C3 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4
TOTAL										150	287

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus.

Activele sunt deținute de către Municipiul Brăila.

1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară actualizat. Imobilele sunt amplasate pe terenul înscris în Cartea Funciara nr. 85164.

1.3. Sarcini

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară actualizat. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, proprietatea era liberă.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul numărului de carte funciara prin intermediul <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează din strada Walter Maracineanu sau din Calea Galati, drumuri publice, asfaltate, cu o bandă de mers pe sens.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km², reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona mediana a localității, în cartierul Brailita. Imobilul este situat într-o zonă în care predomină construcțiile rezidențiale cu regim de înălțime P, P+1E.

Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente.

Proprietatea beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Școala generală;
- Inspectoratul Jandarmeriei Brăilene;
- Parcul Brailita.

2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: mediană

2.5. Tip zonă: rezidențială

2.6. Împrejurimi

La data inspecției terenul era împrejmuit cu un gard din beton pe laturile de sud și de vest, parțial împrejmuit cu gard din beton pe latura de est și parțial împrejmuit cu gard metalic pe latura de nord.

5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Teren în suprafață de 598 mp.

3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul numărului de carte funciara prin intermediul <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o formă regulată și este plan.

3.4. Utilități

Utilități existente la limita terenului.

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Da ☐ Nu ☒	-
Termoficare ☐	Trifazic ☐				

3.5. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

V: Calea Galati; N: proprietate privata E: proprietate privata; S: str. Walter Maracineanu. Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidențială dezvoltată, cu puține terenuri libere.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

Construcții

C1 – clădire P+M cu suprafața construită la sol de 142 mp și suprafața construită desfășurată de 279 mp. Conform expertizei tehnice din noiembrie 2023, se estimează că imobilul a fost construit în jurul anului 1952. În perioada 2014-2017 imobilul a suferit modificări, au fost alipite unele corpuri, au fost construite unele noi și s-a realizat supraetajarea.

Fundațiile sunt liniare, din cărămidă, fără evazuri.

Structura de rezistență la parter este realizată din pereți de zidărie de cărămidă plină presată. La nivelul planșeului peste parter, pereții de zidărie sunt confiați cu o centură din beton armat pe care rează elementele din lemn ale planșeului.

Mansarda are structură din lemn, acoperis de tip șarpantă din lemn, astereala din scânduri de lemn, învelitoare din tablă.

Pe teren există următoarele utilități din rețeaua publică: electricitate, apă, gaz, canalizare. În urma inspecției s-a observat că utilitățile nu sunt funcționale.

Imobilul nu dispune de sistem de încălzire.

La Parter Construcția C1 are finisaje interioare ce constau în pardoseli acoperite cu gresie și pereți acoperiți cu vopsea lavabilă, sau parțial acoperiți cu faianță, finisajele exterioare constau în tencuieli și zugrăveli de exterior. Finisajele interioare prezintă urme de igrasie și necesită renovare, în timp ce finisajele exterioare se prezintă în stare medie.

Tămplăria interioară și exterioară este din PVC cu geam termopan.

La momentul inspecției nu s-a putut realiza accesul în mansardă, deoarece scara de acces din lemn era impracticabilă.

Conform expertizei tehnice realizate în noiembrie 2023, construcția este încadrată în clasa de risc seismic: RSII

Corpul C2, are regimul de înălțime parter, suprafața construită de 4 mp, este realizată din pereți de zidărie portantă din cărămidă. Fundațiile sunt de joasă adâncime din beton / fără fundații.

Corpul C3, are regimul de înălțime parter, suprafața construită de 4 mp, are structură metalică ușoară și pereți din gips carton, fundațiile sunt de mică adâncime din beton / fără fundații.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

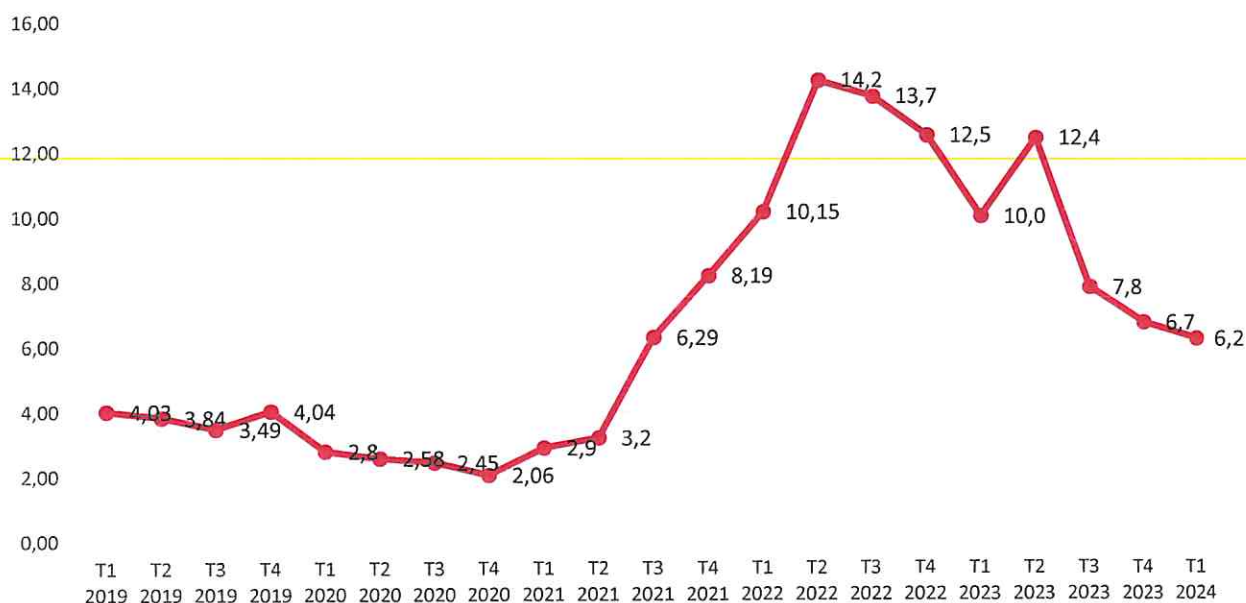
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

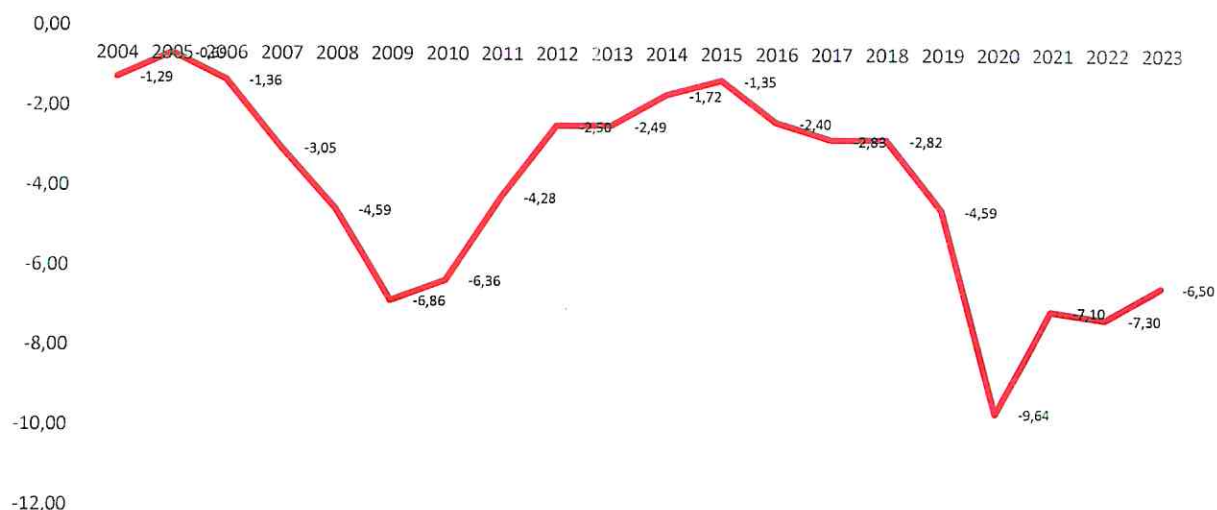
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

2. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri intravilane și construcțiilor rezidențial/comerciale din zona periferică și centrală a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte proiecte imobiliare cu destinație rezidențială/comercială. Apropierea de București, precum și nivelul mai ridicat al veniturilor medii ale populației față de alte zone urbane ale țării, precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele menținerii lichidității pieței imobiliare din zonă.

5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În prezent în zonă este funcțional un număr mediu de spații rezidențiale/comerciale, dar există loc pentru dezvoltări suplimentare de spații similare.

În acest context, pe piață sunt listate mai multe terenuri similare la vânzare. Astfel, apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind medie.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate bună. Atractivitatea pentru cumpărători este importantă, în condițiile unei oferte în creștere ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție de dimensiuni importante, marje medii de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților pe piață.

7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni-1 an.

8. Concluzii

CONCLUZII

Oferta de proprietăți similare	medie
Cererea de proprietăți similare	constantă
Definirea pieței	activă
	Echilibru relativ între cerere și ofertă
Echilibrul pieței	Terenuri comparabile la vânzare
	Minim 80 euro/mp
	Maxim 150 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă dezvoltată și acces facil fac posibilă utilizarea rezidențial/comercială, pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea rezidențială/comercială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială/comercială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială/ comercială.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietăților imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- **Posibilă fizic** - Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea lor rezidențială/ comercială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- **Permisă legal** - Se consideră construcțiile edificate în baza unei autorizații de construire și a unui proces

verbal de recepție la terminarea lucrărilor, într-o zonă pentru construcții rezidențială/ comercială, fiind permisă dezvoltarea lor cu destinația de spații administrative. De asemenea, se consideră dezvoltarea terenurilor conform indicatorilor urbanistici zonali. Proprietatea imobiliară este destinată a avea utilizare rezidențială/ comercială aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.

- **Fezabilă financiar** - Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială/ comercială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.

- **Maxim productivă** - Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială/ comercială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială/ comercială.

VI. EVALUAREA ACTIVELOR

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost. Abordarea prin piață nu a fost aplicată pentru întreaga proprietate deoarece nu am identificat tranzacții/oferte cu active similare. În cele mai multe cazuri informațiile despre tranzacții cu active similare sunt confidențiale. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru întreaga proprietate având în vedere relevanța metodei. Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată deoarece nu am găsit oferte de închiriere proprietăți similare aflate în stare de degradare iar estimarea costurilor de renovare este nesigură având în vedere faptul că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului o expertiză tehnică asupra construcțiilor sau un deviz de renovare.

2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor Comparabile a e, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2020) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente

sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte Comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Aceasta metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Metoda comparației directe reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și Comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții Comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății Comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile Comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima Comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai

mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare pentru loturi similare aflate în vecinătate, precum și informații de pe site-urile web de specialitate, din discuțiile cu agenții imobiliari și din baza de date proprie a evaluatorului. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile Comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Pentru teren, grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților compomparabile folosite.

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	598	180	521	290
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024
Localizare	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	Cartier Brailita, mun. Braila	zona Chercea, mun. Braila	zona Chercea, mun. Braila
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Acces	drum public	similar	similar	similar
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii
Suprafata	598	180	521	290
Deschidere (m)	dubla deschidere de 39.97 si 14.92	9.6	16	cca 16 m
Relieful/forma terenului	Regulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Utilizare	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	598.00	180	521	290
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		127.78	96.93	137.93
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-12.78	-9.69	-13.79
Pret corectat (EURO/mp)		115.00	87.24	124.14
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 15% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		115.00	87.24	124.14
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		115.00	87.24	124.14
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		115.00	87.24	124.14
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		115.00	87.24	124.14
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		115.00	87.24	124.14
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	Cartier Brailita, mun. Braila	zona Chercea, mun. Braila	zona Chercea, mun. Braila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, terenurile sunt amplasate in zone similare proprietatii subiect			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Toate utilitatile apa, curent, canalizare; gaze	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii	Toate utilitatile la limita proprietatii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Suprafata	598	180	521	290
Ajustare (%)		-20%	0%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-23.00	0.00	-24.83

Motivatie ajustare	Ajustari acordate comparabilelor functie de suprafata terenului. Conform analizei de piata, terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile.			
Deschidere (m)	dubla deschidere de 39.97 si 14.92	9.6	16	cca 16 m
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari, raportul laturilor este similar			
Relieful/forma terenului	Regulata, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilizare	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii	intravilan curti-constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Altele	nu	nu	nu	constructii demolabile
Ajustare (%)		0%	0%	2%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	2.48
Motivatie ajustare	Ajustare negativa pentru comparabila B, reprezentand costul proiectului si ajustare pozitiva pentru comparabila C, reprezentand costul demolarii constructiilor			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-23.00	0.00	-22.34
Pret ajustat (EURO/mp)		92.00	87.24	101.79
Numar de ajustări		1	0	2
Ajustare totală netă (EURO)		-23.00	0.00	-22.34
Ajustare totală netă (%)		-18%	0%	-16%
Ajustare totală brută (EURO)		23.00	0.00	27.31
Ajustare totală brută (%)		18.00%	0.00%	19.80%
Suprafata teren (mp)	598	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	87.24	EURO/mp	433.83	Lei/mp
VALOARE ESTIMATA (EURO)	52,000			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

Astfel, opinăm că valoarea justă a activului subiect, obținută prin metoda comparatiilor de piata, este de:

**52.000 euro, echivalent a
258,601 lei
Valoarea nu contine TVA**

Costul de înlocuire net constructie

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se face prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire s-a determinat prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea cataloagelor Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Cladiri Industriale, Comerciale și Agricole, Constructii Speciale și Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Cladiri cu Structuri pe Cadre, Anexe Gospodaresti, Structuri MiTek și Constructii Speciale, Editura IROVAL, Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare costuri 2022-2023.

a) Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Deprecierea fizică a fost estimată diferențiat pe elemente constructive ținând cont de observațiile de la momentul inspecției și de durata de viață economică a respectivului element constructiv.

Deprecierea (uzura) fizică poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp). Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere fizică recuperabilă.
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârstă cronologică - durată de viață fizică.
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârstă cronologică- durată de viață fizică.

b) Deprecierea funcțională constă în pierderea de valoare datorată progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă. Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere funcțională recuperabilă.
- nerecuperabilă. Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere funcțională nerecuperabilă.

c) Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională și economică).

În urma aplicării abordării prin cost, valorile juste ale imobilelor au fost estimate la:

Centralizator valori abordarea prin cost		
Denumire	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (lei)
C1	87,000	432,610
C2	600	3,030
C3	600	3,030
Total valoare constructii	88,200	438,670
Teren	52,000	258,601
Valoare de piață totală	140,200	697,271

Proprietar: Primaria Braila

Denumire și
adresă
obiectiv: Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila

C1 - P+M

Sc = 142.00
SCD 297.00

TVA = 19%
AN PIF 1952

SCD 297,00

ANUL 1

1992

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	I=ExFxGxH
					1.0000	1.0000	
c1							
Structura							
1	8CLBTIPB	297.00	2,144.12	636,804.0	1.0000	1.0000	636,804.0
	Total						636,804.0
Invelitoare							
1	INVTL	142.00	825.4	117,202.2	1.0000	1.0000	117,202.2
	Total						117,202.2
Finisaje interior si exterioare							
1	FICLBTIPB	297.00	1,980.3	588,135.9	1.0000	1.0000	588,135.9
2	FVINAR	300.00	269.5	80,850.0	1.000	1.000	80,850.0
	Total						668,985.9
Instalatii electrice							
1	IECLBTIPB	297.00	500.5	148,656.8	1.0000	1.0000	148,656.8
	Total						148,656.8
Instalatii sanitare							
1	ISCLBTIPB	297.00	211.7	62,866.7	1.0000	1.0000	62,866.7
	Total						62,866.7
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1	INCHALAC			0.0	1.0000	1.0000	0.0
	Total						0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							1,634,515.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							5,503.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							1,373,542.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							4,624.7
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizica) (lei)	4.9731 lei		
1	Structura	636,804.0	71%	184,673.2			
2	Invelitoare	117,202.2	13%	101,575.3			
3	Finisaje interior si exterioare	588,135.9	50%	294,067.9			
4	Instalatii electrice	148,656.8	27%	109,015.0			
5	Instalatii sanitare	62,866.7	27%	46,102.3			
6	Instalatii de incalzire si ventilatie	0.0	27%	0.0			
Total cost cu tva (Lei)		1,553,665.6		735,433.6			
Total cost cu tva (Lei/mp)		5,231.2		2,476.2			
Total cost fără tva (Lei)		1,373,542.6		618,011.4			
Total cost fără tva (Lei/mp)		4,624.7		2,080.8			
Depreciere functionala recuperabila		0%	0.00 LEI				
Depreciere functionala nerecuperabila		0%	0.00 LEI				
Depreciere functionala si economica		0%	0.00 LEI	618,011			
Depreciere economica		30%	185,403	432,608			
			432,610				
Valoare de piata LEI, rotunjita			1,457	/mp			
			87,000				
Valoare de piata EURO, rotunjita			293	/mp			

4.9731 lei

Proprietar: Primaria Braila

Denumire și
adresă
obiectiv: Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila

C2 Parter

Sc = 4.00

SCD 4.00

TVA =

19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	I=ExFxGxH
					1.0000	1.0000	
Anexa							
Magazie cu ziduri din caramida							
1	GARAJZID	4.00	2,144.12	8,576.5	1.0000	1.0000	8,576.5
	Total						8,576.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB)							8,576.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB/MP)							2,144.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB)							7,207.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB/MP)							1,801.8
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (lei)			
1	GARAJZID	8,576.5	40%	5,145.9			
Total cost cu tva (Lei)		8,576.5		5,145.9			
Total cost cu tva (Lei/mp)		2,144.1		1,286.5			
Total cost fără tva (Lei)		7,207.1		4,324.3			
Total cost fără tva (Lei/mp)		1,801.8		1,081.1			
Depreciere functionala recuperabila		0%	0.00 LEI				
Depreciere functionala nerecuperabila		0%	0.00 LEI				
Depreciere functionala si economica		0%	0.00 LEI	4,324			
Depreciere economica		30%	1,297	3,027			
Valoare de piata LEI, rotunjita			3,030				
			758	/mp			
Valoare de piata EURO, rotunjita			600				
			150	/mp			

4.9731 lei

Proprietar: Primaria Braila

Denumire și adresă
obiectiv: Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila

C3 Parter

Sc = 4.00
SCD 4.00

TVA = 19%

SCD 4.00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D 1.0000	E 1.0000	I=ExFxGxH
Anexa							
Magazie cu ziduri din caramida							
1	GARAJZID	4.00	2,144.12	8,576.5	1.0000	1.0000	8,576.5
	Total						8,576.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB)							8,576.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB/MP)							2,144.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB)							7,207.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB/MP)							1,801.8
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizica) (lei)	4.9731 lei		
1	GARAJZID	8,576.5	40%	5,145.9			
Total cost cu tva (Lei)		8,576.5		5,145.9			
Total cost cu tva (Lei/mp)		2,144.1		1,286.5			
Total cost fără tva (Lei)		7,207.1		4,324.3			
Total cost fără tva (Lei/mp)		1,801.8		1,081.1			
Depreciere functionala recuperabila		0%	0.00 LEI				
Depreciere functionala nerecuperabila		0%	0.00 LEI				
Depreciere functionala si economica		0%	0.00 LEI	4,324			
Depreciere economica		30%	1,297	3,027			
			3,030				
Valoare de piata LEI, rotunjita			758	/mp			
			600				
Valoare de piata EURO, rotunjita			150	/mp			

4.9731 lei

Deprecierea externa a fost estimata plecand de la costul de nou al constructiei de mai jos
<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhUUw1.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>



PRIVAT ⓘ

 Dan
 101.150,450 februarie 2012
 14.01.2024 16:23:27

Trimite mesaj

☎ 076 135 8913

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 15 ianuarie 2024



Spatiu comercial

95 000 €

 PROMOVEAZA  REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 150 m²

DESCRIERE

Cladire spatiu comercial de vanzare.
 Pretabil market, laborator cofetarie etc.

ID: 264761267

Vizualizări: 253

 Raporteaza

Sc = 150.00
SCD 150.00

TVA = 19%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	I=ExFxGxH
					1.0000	1.0000	
c1							
Structura							
1	8CLBTIPB	150.00	2,144.12	321,618.2	1.0000	1.0000	321,618.2
	Total						321,618.2
Invelitoare							
1	INVTL	150.00	825.4	123,805.2	1.0000	1.0000	123,805.2
	Total						123,805.2
Finisaje interior si exterioare							
1	FICLBTIPB	150.00	1,980.3	297,038.3	1.0000	1.0000	297,038.3
2	FVINAR	100.00	269.5	26,950.0	1.000	1.000	26,950.0
	Total						323,988.3
Instalatii electrice							
1	IECLBTIPB	150.00	500.5	75,079.2	1.0000	1.0000	75,079.2
	Total						75,079.2
Instalatii sanitare							
1	ISCLBTIPB	150.00	211.7	31,750.9	1.0000	1.0000	31,750.9
	Total						31,750.9
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1	INCHALAC			0.0	1.0000	1.0000	0.0
	Total						0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB)							876,241.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB/MP)							5,841.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB)							736,337.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB/MP)							4,908.9

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (lei)
1	Structura	321,618.2	70%	96,485.5
2	Invelitoare	123,805.2	70%	37,141.6
3	Finisaje interior si exterioare	297,038.3	70%	89,111.5
4	Instalatii electrice	75,079.2	50%	37,539.6
5	Instalatii sanitare	31,750.9	50%	15,875.4
6	Instalatii de incalzire si ventilatie	0.0	50%	0.0
Total cost cu tva (Lei)		849,291.8		276,153.5
Total cost cu tva (Lei/mp)		5,661.9		1,841.0
Total cost fără tva (Lei)		736,337.6		232,061.8
Total cost fără tva (Lei/mp)		4,908.9		1,547.1
Valoare de piata LEI, rotunjita			232,060	
			1,547	/mp
Valoare de piata EURO, rotunjita			46,663	
			311	/mp

4.9731 lei

Pretul de vanzare EURO, exclusiv marja de negociere de 10% si valoarea terenului (de cca 15.000 euro)	70,500	
	470	/mp

Deprecierea externa	30%
---------------------	-----

2.1. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței. Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF). Pentru proprietatea evaluată se consideră oportună aplicarea capitalizării venitului considerând că proprietatea generează un venit fix, perpetuu pe o perioadă nedefinită de timp.

Pe piață există informații suficiente pentru aplicarea acestei metode. Nivelul chiriei este cuprinsă între 4 și 10 euro pe metru pătrat pe lună, iar conform informațiilor obținute de la agenții imobiliari gradul de ocupare este de 80-90%.

În ceea ce privește cheltuielile fixe pentru o proprietate imobiliare similară asigurarea pe an este de 41 euro. Conform informațiilor primite de la direcția taxe și impozite, impozitul pentru proprietate este de cca 352 euro pe an. Cheltuielile variabile cheltuielile sunt aproximativ 400 euro pe an, estimate din discuții cu persoane care lucrează în domeniu și cu proprietari.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un an, cu o rată totală de capitalizare corespunzătoare sau înmulțirea venitului brut potențial cu un multiplicator al venitului brut și se obține astfel indicația privind valoarea de piață a proprietății subiect. Rata de capitalizare este raportul dintre venitul net anual la momentul vânzării sau previzionat de-a lungul primului an sau al câtorva ani de deținere a proprietății și valoare de piață a proprietății.

Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății;

Venitul net din exploatare VNE – reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Comparabilele sunt prezentate în anexe.

Din analiza pieței, am stabilit o chirie cuprinsă între 5 și 8 Euro/mp de suprafață utilă. În evaluare am considerat o chirie lunară de 1450 euro. Pentru proprietatea supusă evaluării am ales o rată de capitalizare de 9% conform ratelor de capitalizare estimate prin piață și verificate cu cele publicate în revista „Valoarea oriunde este ea”.

VBP - Venit brut potential (euro)	17,400 €
chirie/luna spatiu comercial Parter	900
chirie/luna spatiu comercial Mansarda	550
chirii nete/an	17,400 €
alte venituri	0 €
Grad de ocupare (%)	85
VBE - Venit brut efectiv (%)	14,790 €
Cheltuieli de exploatare (euro)	693 €
FIXE	393 €
Taxe proprietate (euro)	352 €
Asigurare (euro)	41 €
Altele (euro)	0 €
VARIABLE	300 €
Management (euro)	150 €
Administrator (euro)	0 €
Salarii (euro)	0 €
Electricitate (euro)	0 €
Alte utilitati (euro)	0 €
Eeparatii-intretinere (euro)	150 €
Cheltuieli de consolidare / renovare (euro)	27,000 €
VNE - VENIT NET de EXPLOATARE (euro)	14,097 €
RATA DE CAPITALIZARE (%)	9.00%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	129,637 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	130,000 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (LEI)	646,503 lei

In urma aplicarii abordarii prin venit, valorile juste ale imobilelor au fost estimate la:

Centralizator valori abordarea prin venit		
Denumire	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
C1	76,939	382,544
C2	531	2,679
C3	531	2,679
Teren	52,000	258,601
	130,000	646,503

Valoarea justa rezultata in urma abordarii prin venit a fost defalcata pe fiecare constructie in functie de ponderea pe carea acestea o au la valoarea totala rezultata in urma aplicarii abordarii prin cost.

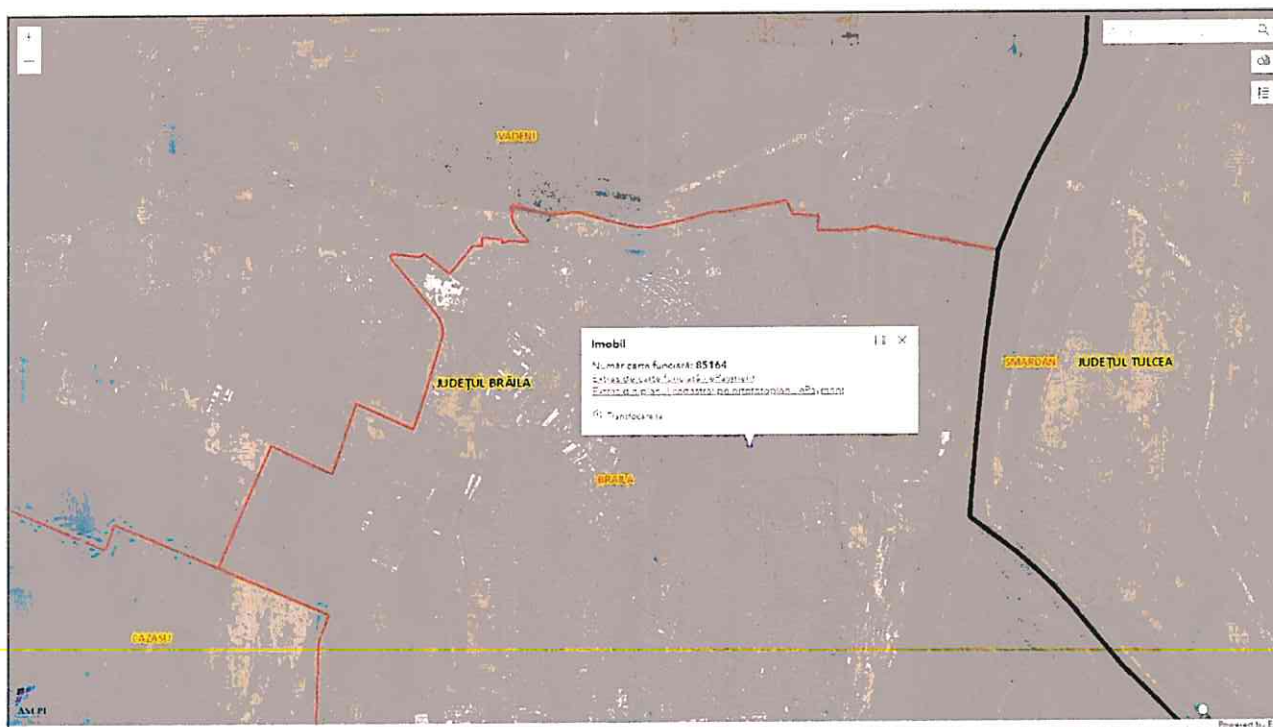
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Centralizator valori juste

Nr. crt.	Denumire	Adresa si acces	Nr. cad.	Nr. CF	Regim inaltime	PIF	Stare constructie	Suprafata teren (masurata)	Suprafat a teren (acte)	Sc (mp)	Scd (mp)	Valoare justa (lei)
Spatii administrative												
1	TEREN INTRAVILAN	Calea Galati, nr. 130, mun. Braila, jud. Braila	85164	85164	-			598	598			258,601
2	C1- P+M		FN	85164	P+M	1952	medie			142	279	382,544
3	C2 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4	2,679
4	C3 - Anexa		FN	85164	P	-	medie			4	4	2,679
TOTAL										150	287	646,503

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

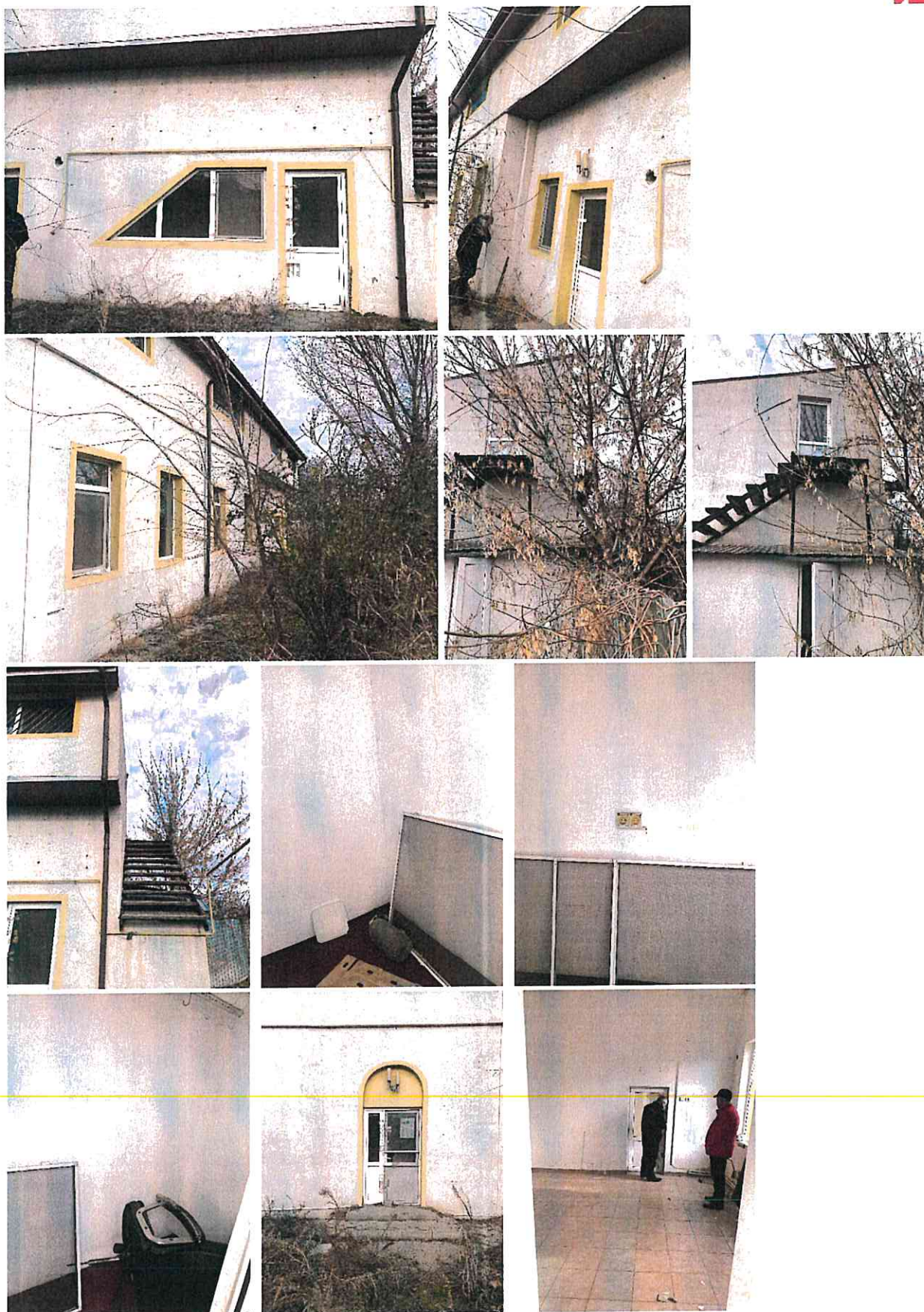
Drum de acces si exterior imobil

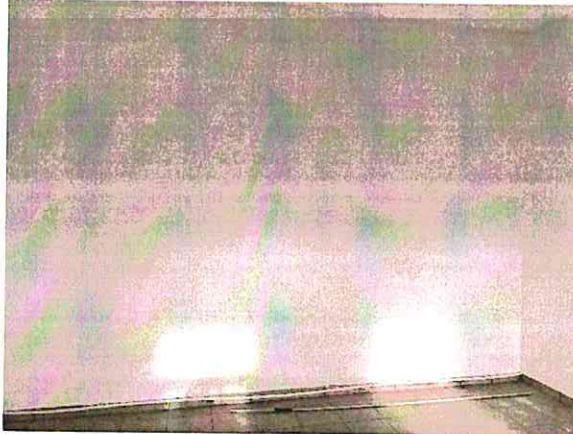
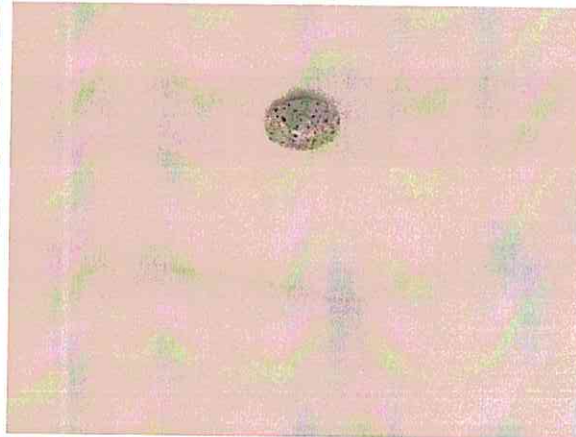
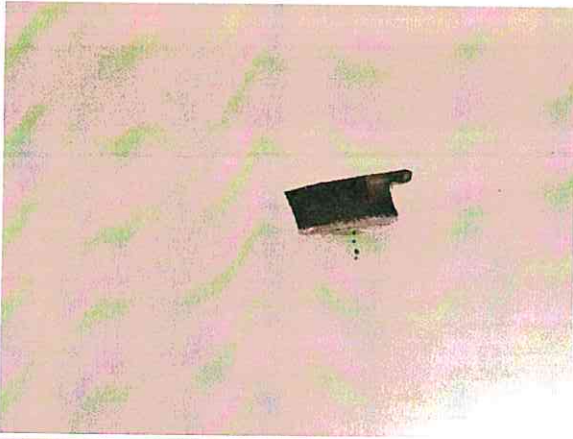


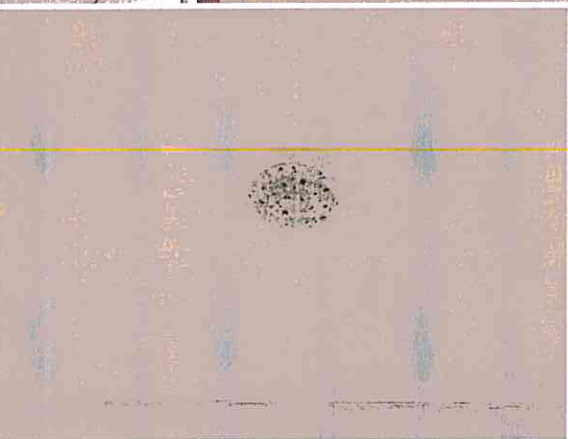
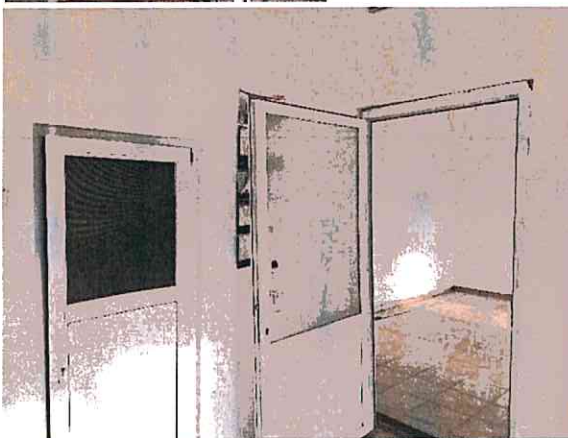


C1











C2



C3



ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile terenuri

Comparabila A

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/f9eh77i2d7757797d3d2h6198e9d2e53.html>

Teren intravilan

23 000 EUR negociabil

0722987585

Brăila, Brăila  Văzi pe hartă

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Iată este valabilă?

Adauga fisier ?

Fa oferta

Vizualizări: 1250

Raporteaza



Dany

Văzi toate anunțurile

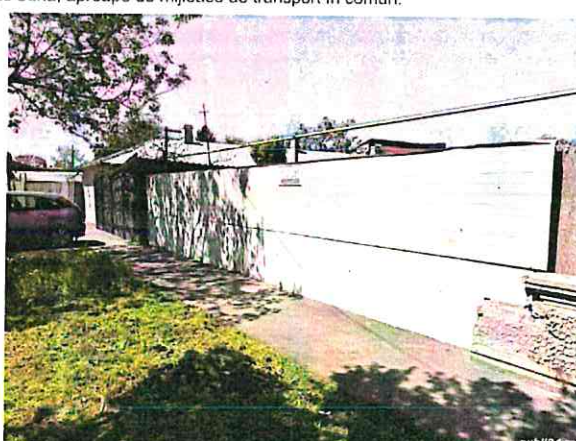


Distribuie anunțul pe



Descriere

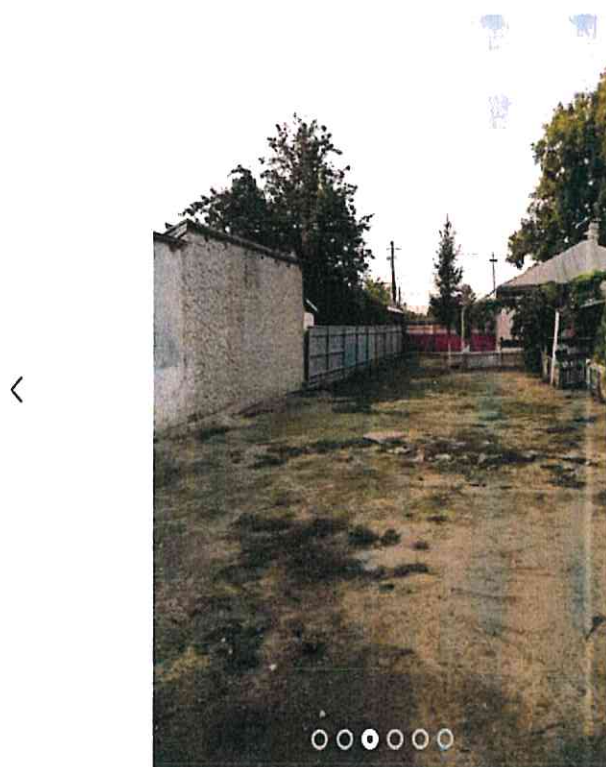
Vând teren intravilan, în Brăila, cartier Brăilița, ST 180 mp, D 9,6 m, poziție bună, aproape de mijloace de transport în comun.



Comparabila B

Conform schitei atasate la anunt, terenul are o suprafata de 213 mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-proiect-casa-IDfOA5n.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>



Postat: 06 ianuarie 2024

Teren +proiect casa.

26 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 220 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 220m2 in acte+ bonus 180m2 cu proiect de casa , cu toate utilitățile, terenul este gol se poate construi imediat. pozitie- pod brailita, str. Fundătura crangului

ID: 233700157

Vizualizări: 4197

Raportează

PRIVAT



braila

Pe OLX din Iulie 2017

Activ pe 06 ianuarie 2024

Trimite mesaj

0758 316 672

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR



Postat: 06 ianuarie 2024

Teren +proiect casa.

26 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 220 m²

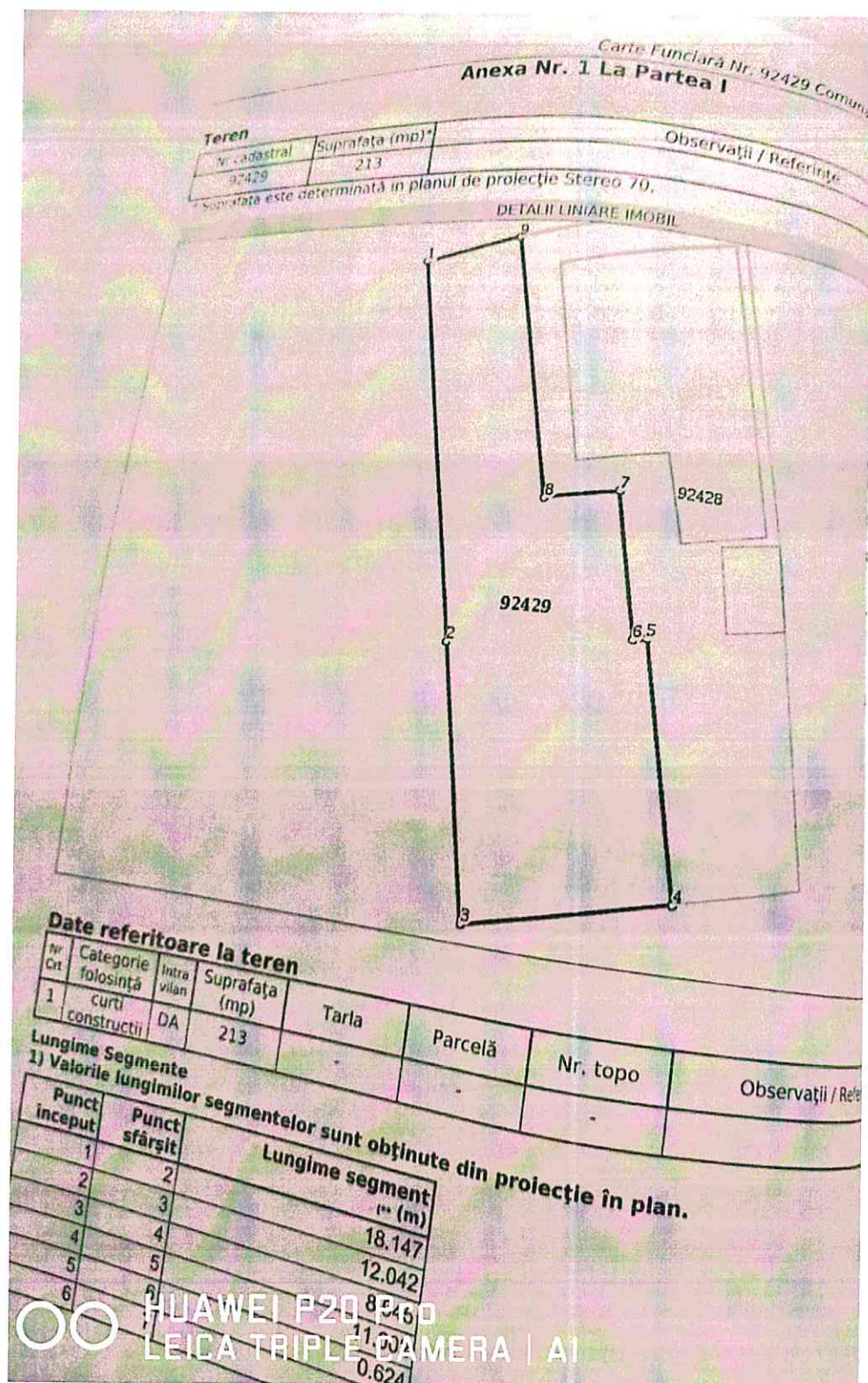
Extravilan / Intravilan

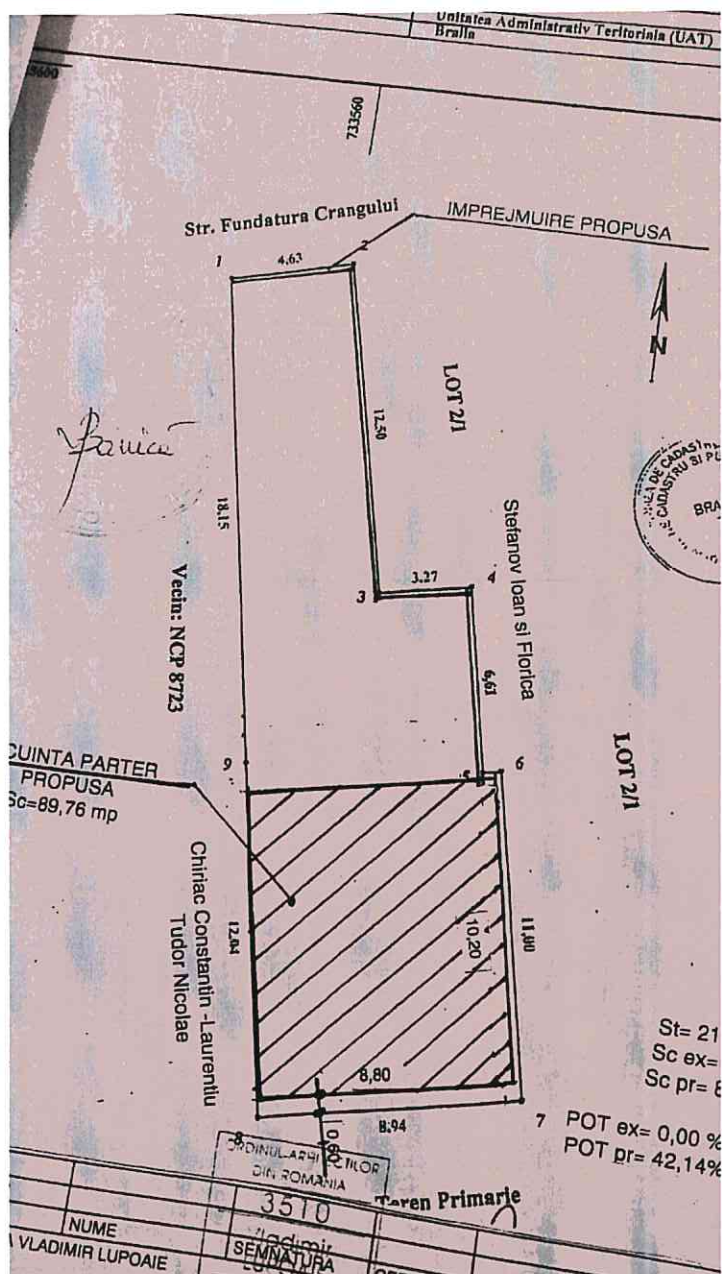
DESCRIERE

Vand teren 220m2 in acte+ bonus 180m2 cu proiect de casa , cu toate utilitățile, terenul este gol se poate construi imediat. pozitie- pod brailita, str. Fundătura crangului

ID: 233700157

Vizualizări: 4197

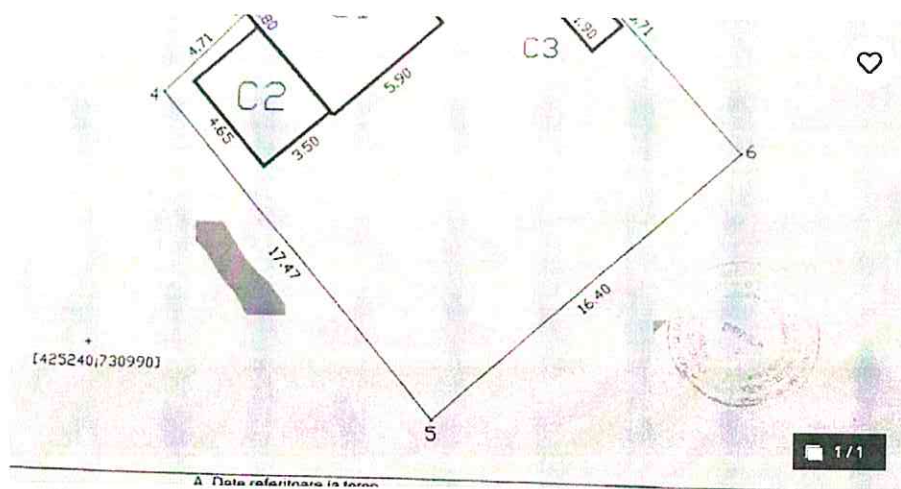




Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/chercea-teren-290-mp-dubla-deschidere-IDtMwG>
[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Braila > Braila > Cherces -Teren 290 mp - dubla deschidere


 Topala Florinel II
 Agentie

1733-402-443



+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 1000

 Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Chercea -Teren 290 mp - dubla deschidere

[Braila](#) [Braila](#)

40 000 €

138 €/m²

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă

290 m²



Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

urbana



Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)


Tip vânzător

agentie

Descriere

Teren 290 mp , dubla deschidere, toate utilitățile, conține construcție demolabila. Pret:40.000 euro

Particularități

Gard

da

Media

gaz, electricitate, canalizare, apă curentă

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-chercea-suprafata-521-mp-deschidere-16-mp-IDh3JdZ.html>


PRIVAT ⓘ



Alexandra

Pe OLX din mai 2018

Activitate 13:55

☎ 074 495 1134

Trimite mesaj

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

 Braila,
Braila


DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 29 iunie 2023



Teren chercea suprafața 521 mp deschidere 16 mp

50 500 €
 (P) Creditele ipotecare vor la ING

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 512 m²

(P) Mega Image: Hai in echipa noastra!

DESCRIERE

Teren chercea strada câmpului nr 80 strada asfaltata utilități pe ei mai multe Detalii la tel accept schimb cu auto sau schimb cu apartament ++ diferența sau plata în rate

Postat 29 iunie 2023

Teren chercea suprafața 5

50 500 €
 (P) Creditele ipotecare vor la ING

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 512 m²

(P) Mega Image: Hai in echipa noastra!

DESCRIERE

Teren chercea strada câmpului nr 80 strada asfaltata u auto sau schimb cu apartament ++ diferența sau plata



Comparabile chirii

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-sau-de-birouri-de-inchiriat/669d05978geg75002e085899h6fhe0g9.html>

Spatiu comercial sau de birouri de inchiriat

1 000 EUR negociabil

0745452417

Braila, Braila Vidin, Progresul Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă în listă

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 145

Raportează



Arina

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata utila

200.0 m²

Descriere

Persoana fizica ofera spre inchiriere un spatiu excelent pentru activitati comerciale sau birouri.

Suprafata totala utila: 200 mp.

Spatiu se afla la etajul 1.

Zona VIDIN, Calea Galati, nr 370i, Braila, cu iesire catre pod (200m), centura Brailei si sat Baldovenesti.

Energie electrica 220V si 380V, 2 grupuri sanitare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0745452417

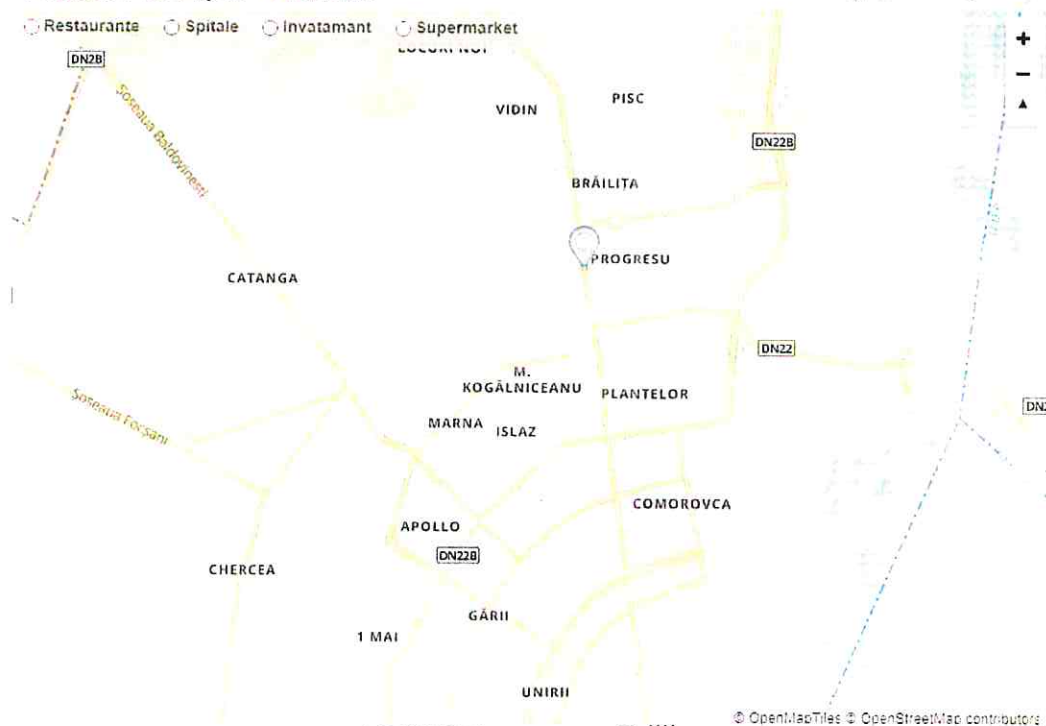


Spatiu comercial sau de birouri de inchiriat

1 000 EUR negociabil

📍 Braila, Braila Vidin- Progresu 📍 Închide harta

🍽️ Restaurante 🏥 Spitale 🎓 Invatamant 🛒 Supermarket



https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/braila/brailita/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCDV1400J?lista=12506768&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4127011356&gl=1*bb0pt2*up*MQ..*ga*NTk1NDIyMzQ0LjE3MDU0MDE3NjU.*ga_OGSJES104K*MTcwNTQwMTc2NC4xLjAuMTcwNTQwMTc2NC4wLjAuMA..

Spatiu comercial zona Brailita

50 m² / m² / luna **1.500 RON / luna**

Braila, zona Brailita - Vezi hartă

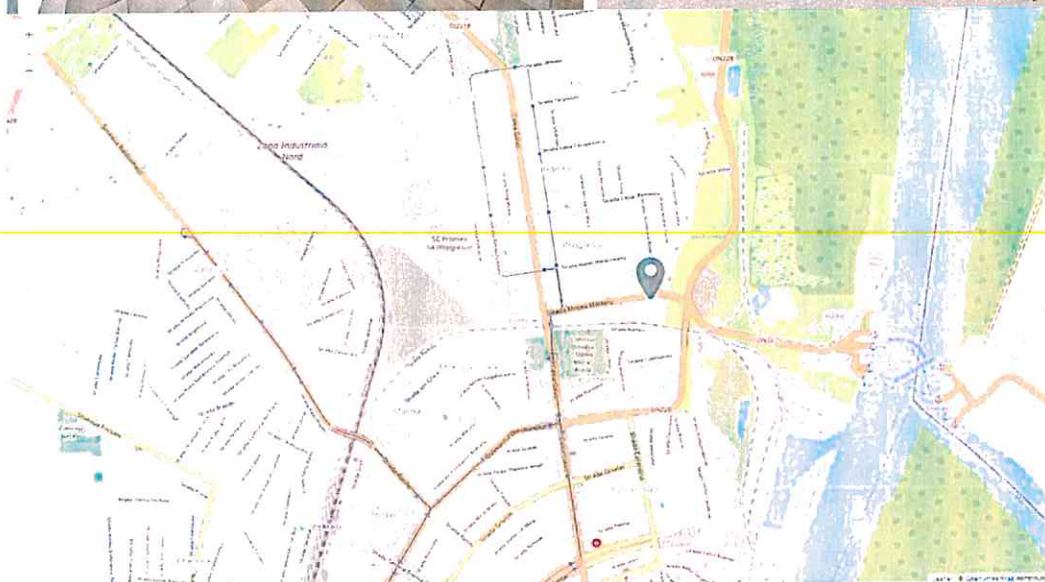


Radu Ungureanu
RADU UNGUREANU
PERSONAL PROPERTY
ADVISOR

0728 873 400
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-cu-etaj-500-euro/77g863hg47g2710de84d6de090i27f19.html>

Spatiu comercial cu etaj 500 EURO

500 EUR

Braila, Braila Vezi pe harta

0730457763



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă oferta

Vizualizări: 305

Raportează



BLASOVA.COM

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Umărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata utila 70.0 m²

Descriere

DE INCHIRIAT CLADIRE 120 MP

PARTER + Mansardă (JOS 70MP)

Zona Str. Celulozei nr 16, Lot 1, (aproape de Santierul VARD)

Avans 2 chirii

Vezi detalii pe www.rominio.ro

0730457763

<https://www.olx.ro/d/oferta/140-mp-bd-dorobantilor-514-IDhOvsQ.html>


FIRMA ⓘ

Lucia
Pe OLX din octombrie 2020
Activ din 11.11.19

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



LOCALITATE

📍 **Braila,**
Braila



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: S.C. MALRASEN PREST S.R.L.
CUI: 41639266
Număr de telefon: 0734389009



Postat 08 ianuarie 2024

140 mp Bd Dorobantilor 514

4 € Prețuri negociabile

🔖 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 140 m²

DESCRIERE

Direct de la PROPRIETAR - va propunem spre inchiriere spațiu comercial în suprafața de 140 mp situat într-un imobil modern (dotat cu camere video, interfon, curte generoasă, proaspăt varuit, la cerere posibilitate depozitare subsoi etc), amplasat pe Bulevardul Dorobanților nr. 514 (vizavi de Hotel Orient), lângă Academia de Soferi.

Pe lângă suprafața utilă de 140 mp dispune și de o curte generoasă în suprafața de 400 mp, curte intimă, ferită de ochii trecătorilor sau a vecinilor, unde pot fi organizate ocazional evenimente, inaugurări etc.

Spațiu complet utilat, toate instalațiile sanitare, electrice și termice funcționale.

Grup sanitar și bucatarie - amplasate în suprafața de 140 mp

Dotări spațiu imobil:

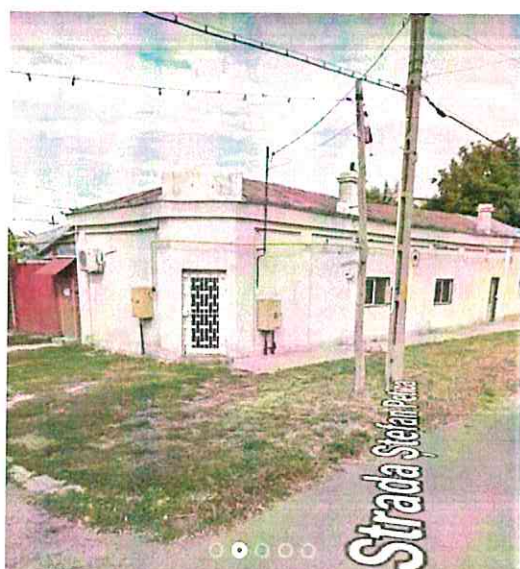
centrala termică proprie, aer condiționat, termostat, tâmplărie PVC, gresie, uși PVC, camere video, interfon acces, sistem armare, cablu TV, Net și telefon, etc

Pretabil pentru orice tip de activitate:

After School, Cabinet medical, birouri, activitate sportivă, cabinet cosmetic, infrumusetare corporală etc

Spațiu îndeplinește toate condițiile pentru obținerea tuturor avizelor de funcționare

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhUUw1.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>

PRIVAT ⓘ

Dan

Revenit în februarie 2012
Anunțat în 15.03.2024

Trimite mesaj

☎ 076 135 8913

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 13 ianuarie 2024



Spatiu comercial

95 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 150 m²

DESCRIERE

Cladire spatiu comercial de vanzare.
Pretabil market, laborator cofetarie etc.

ID: 264761267

Vizualizări: 233

🚩 Raportează

EXPERTIZĂ TEHNICĂ

EXPERTIZĂ TEHNICĂ PRIVIND INTRAREA ÎN LEGALITATE

IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130

NR. 159 (11.2023)

IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130, BRĂILA, JUD. BRĂILA



EXPERT TEHNIC ATESTAT MLPAT N04563
ING. CIOBOTARU P. DINU

NOIEMBRIE 2023



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

RAPORT SINTETIC DE EXPERTIZA TEHNICA

Denumirea lucrării:	EXPERTIZĂ TEHNICĂ PRIVIND INTRAREA ÎN LEGALITATE IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130				
Scopul expertizei:	Evaluarea seismică în vederea intrării în legalitate a lucrărilor realizate ulterior situației înscrise în Cartea Funciară, în vederea utilizării viitoare a clădirilor de pe teren și stabilirea unei destinații funcționale corespunzătoare pentru clădirea Corp C1				
Data expertizei:	NOIEMBRIE 2023				
Expert tehnic:	Ciobotaru P.DINU	Legitimatie:	B/N 04563 din 04.06.1998		
Adresa:	CALEA GALAȚI NR. 130, BRĂILA, JUD. BRĂILA				
Categoria de importanță (HG 766/1997):			C		
Clasa de importanță și expunere la cutremur (P 100-1):			III		
Anul construirii:	Aprox. 1952				
Funcțiunea clădirii:	Școală de Subofițeri de Pompieri și Protecție Civilă				
Înălțimea suprateană totală (m):	7.58	Număr de niveluri:	P+ Mansarda		
Suprafața construită (mp):	142.35	Suprafața desfășurată (mp):	287		
Sistemul structural:	Structura de rezistența a clădirii este realizata din pereți de zidărie plină presată confinata la partea superioara cu centură din beton armat. Planseu din lemn				
Componente nestructurale:	Pereți de zidărie				
Acțiunea seismică (probabilitate de depășire în 50 de ani)		SLS:	70%	ULS:	20%
Verificarea la Starea Limită Ultimă:					
Metodologia de evaluare folosită (P 100-3):			1	2	3
Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică, R_1 :			R1=55		
Gradul de afectare structurală, R_2 :			R2=80		
Gradul de asigurare structurală seismică, R_3 :			R3=46		
Clasa de risc seismic în care a fost încadrată construcția, R :			I	II	III IV
Descrierea clasei de risc seismic:	Cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore.				
Concluzii:	Pe baza rezultatelor evaluării calitative și prin calcul, structura de rezistență se încadrează în clasa de risc seismic RsII si necesită lucrări de consolidare				
Necesitatea lucrărilor de intervenție: Se vor realiza lucrări de interventii structurale			Da		Nu
Clasa de risc seismic după efectuarea lucrărilor de intervenție, R :			I	II	III IV



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

1. DATE GENERALE

- **INVESTIȚIA:** EXPERTIZĂ TEHNICĂ PRIVIND INTRAREA ÎN LEGALITATE - IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130
- **ADRESA:** CALEA GALAȚI NR. 130, BRĂILA, JUD. BRĂILA
- **BENEFICIAR:** MUNICIPIUL BRĂILA
- **EXPERT TEHNIC ATESTAT :** ING. CIOBOTARU P.DINU NR 04563
- **DATA :** NOIEMBRIE 2023

2. SCOPUL EXPERTIZEI TEHNICE

La solicitarea beneficiarului, se dorește întocmirea unui raport tehnic de expertiză privind intrarea în legalitate – imobil Calea Galați nr. 130, pentru determinarea gradului de degradare al construcției în raport cu exigențele esențiale de performanță prevăzute în legea calității în construcții, în vederea stabilirii posibilităților de consolidare sau demolare a clădirii.

Expertiza tehnică are ca scop stabilirea condițiilor tehnice în care se pot executa lucrările solicitate, astfel încât să nu fie afectată structura de rezistență a clădirii care se reabilitează / consolidează și amenajează și nici celelalte construcții și proprietăți alipite.

3. DATE PE CARE SE BAZEAZĂ EXPERTIZA TEHNICĂ

3.1. Legislație

- Legea 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii 10/1995 – Legea calității în construcții
- HGR nr.925/1995 – Regulamentul de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor
- HGR nr. 766/1997- Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

3.2. Reglementari tehnice

- SR EN 1990:2004 – Eurocod: Bazele proiectării structurilor;
- SR EN 1990:2004/NA:2006 – Eurocod: Bazele proiectării structurilor. Anexa națională
- CR 0-2012 (cu completările din 2013 – anexele B și C) – Bazele proiectării structurilor. Clasificarea și gruparea încărcărilor
- SR EN 1991-1-1:2004 – Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale, greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile pentru clădiri;
- SR EN 1991-1-1:2004/NA:2006 – Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile pentru clădiri. Anexa națională;
- SR EN 1991-1-3:2005 – Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-3: Acțiuni generale. Încărcări date de zăpadă
- SR EN 1991-1-3:2005/NA:2006 – Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-3: Acțiuni generale. Încărcări date de zăpadă. Anexa națională;
- SR EN 1991-1-4:2006 – Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-4: Acțiuni generale. Acțiuni ale vântului;
- SR EN 1991-1-4:2006/NB:2007 – Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-4: Acțiuni generale - Acțiuni ale vântului. Anexa națională;
- CR 1-1-3/2012 – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor
- CR 1-1-4/2012 – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor
- P100-1/2013 – Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- P 100-3/2008 – Cod de proiectare seismică - Partea a III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente;
- SR EN 11100/1-93 – Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României;
- SR EN 1992-1-1:2004 – Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1992-1-1:2004/NB:2008 – Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexa națională;
- CP 012/1 – 2007 – Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat – Partea I – Producerea betonului;



- NE 012/2 – 2010 – Normativ pentru producerea betonului si executarea lucrarilor din beton, beton armat si beton precomprimat – Partea II – Executarea lucrarilor din beton;
- CR 6 - 2013 – Cod de proiectare pentru structurile din zidarie
- SR EN 1996-1-1 – Proiectarea structurilor din zidarie
- NE006-1997 – Normativ pentru postutilizarea constructiilor – Interventii la compartimentarile spatiilor interioare
- NP005-2003 – Normativ privind calculul structurilor din lemn
- NP 019-1997 – Ghid pentru calculul la stari limita a elementelor din lemn
- ST 009-2011 – Specificatie tehnica privind produse din otel utilizate ca armaturi: cerinte si criterii de performanta;
- SR 438-1:2012 – Produse de oțel pentru armarea betonului. Partea 1: Oțel beton laminat la cald. Mărci și condiții tehnice de calitate;
- SR 438-3:2012 – Produse de oțel pentru armarea betonului. Partea 3: Plase sudate;
- P59 - 86 - Instructiuni tehnice pentru proiectarea si folosirea armarii cu plase sudate a elementelor de beton;
- SR EN 1997-1:2004 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 1: Reguli generale;
- SR EN 1997-1:2004/NB:2008 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica. Partea 1: Reguli generale. Anexa națională;
- NP 112 – 2014 – Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata;
- STAS 6054/1985 – Terenuri de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei

3.3. Alte date:

- Vizionarea construcției;
- Releveul construcției;
- Releveu fotografic;
- Caiet de sarcini privind procedură de achiziție de servicii pentru elaborarea expertizei tehnice a imobilului «Calea Galați Nr. 130, Brăila, Jud. Brăila» ;
- Dezveliri fundații;

4. AMPLASAMENT

În ceea ce privește încărcările din vânt amplasamentul se situează în zona caracterizată printr-o valoare de referință a presiunii dinamice a vântului de 0.6 kPa, conform CR 1-1-4/2012.

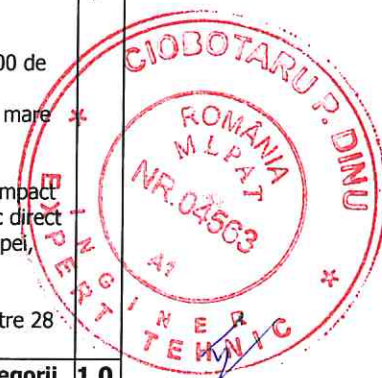


5. ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN CATEGORII SI CLASE

Din punct de vedere al normativului P100/1-2013 privind proiectarea seismică a construcțiilor, clădirile analizate se încadrează în **clasa a - III - a importanță-expunere**.

Clase de importanță și de expunere la cutremur pentru clădiri conform P100-1/2013 :

Clasa de importanță	Tipul de clădiri	y1
I	Clădiri având funcțiuni esențiale, pentru care păstrarea integrității pe durata cutremurelor este vitală pentru protecția civilă, cum sunt: (a) Spitale și alte clădiri din sistemul de sănătate, care sunt dotate cu servicii de urgență/ambulanță și secții de chirurgie (b) Stații de pompieri, sedii ale poliției și jandarmeriei, parcaje supraterrane multietajate și garaje pentru vehicule ale serviciilor de urgență de diferite tipuri (c) Stații de producere și distribuție a energiei și/sau care asigură servicii esențiale pentru celelalte categorii de clădiri menționate aici (d) Clădiri care conțin gaze toxice, explozivi și/sau alte substanțe periculoase (e) Centre de comunicații și/sau de coordonare a situațiilor de urgență (f) Adăposturi pentru situații de urgență (g) Clădiri cu funcțiuni esențiale pentru administrația publică (h) Clădiri cu funcțiuni esențiale pentru ordinea publică, gestionarea situațiilor de urgență, apărarea și securitatea națională; (i) Clădiri care adăpostesc rezervoare de apă și/sau stații de pompare esențiale pentru situații de urgență (j) Clădiri având înălțimea totală supraterrană mai mare de 45m și alte clădiri de aceeași natură	1,4
II	Clădiri care prezintă un pericol major pentru siguranța publică în cazul prăbușirii sau avarierii grave, cum sunt: (a) Spitale și alte clădiri din sistemul de sănătate, altele decât cele din clasa I, cu o capacitate de peste 100 persoane în aria totală expusă (b) Școli, licee, universități sau alte clădiri din sistemul de educație, cu o capacitate de peste 250 persoane în aria totală expusă (c) Aziluri de bătrâni, creșe, grădinițe sau alte spații similare de îngrijire a persoanelor (d) Clădiri multietajate de locuit, de birouri și/sau cu funcțiuni comerciale, cu o capacitate de peste 300 de persoane în aria totală expusă (e) Săli de conferințe, spectacole sau expoziții, cu o capacitate de peste 200 de persoane în aria totală expusă, tribune de stadioane sau săli de sport (f) Clădiri din patrimoniul cultural național, muzee ș.a. (g) Clădiri parter, inclusiv de tip mall, cu mai mult de 1000 de persoane în aria totală expusă (h) Parcaje supraterrane multietajate cu o capacitate mai mare de 500 autovehicule, altele decât cele din clasa I (i) Penitenciare (j) Clădiri a căror întrerupere a funcțiunii poate avea un impact major asupra populației, cum sunt: clădiri care deservesc direct centrale electrice, stații de tratare, epurare, pompare a apei, stații de producere și distribuție a energiei, centre de telecomunicații, altele decât cele din clasa I (k) Clădiri având înălțimea totală supraterrană cuprinsă între 28 și 45m și alte clădiri de aceeași natură	1,2
III	Clădiri de tip curent, care nu aparțin celorlalte categorii	1,0
IV	Clădiri de mică importanță pentru siguranța publică, cu grad redus de ocupare și/sau de mică importanță economică, construcții agricole, construcții temporare etc	0,8



Potrivit "Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" aprobat cu HGR nr.766/1997, construcția face parte din categoria de **importanță "C" - clădiri de importanță normală**.

6. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Din punct de vedere arhitectural :

Anul construirii corpurilor inițiale este 1952.

Față de situația înscrisă în Cartea Funciară, se remarcă următoarele:

-Modificări aduse Corpului C1 în perioada 2014-2015 (perioadă estimată)– "construcții administrative și social culturale" (CAS), clădire cu parter și mansardă realizată prin supraetajare (Cf NP 064/ 2022), cu scară metalică exterioară de acces la nivelul mansardei, parțial demolată, fațade termoizolate cu termosistem și învelitoare din țiglă metalică.

În situația actuală, corpul C1 este compus din:

-corpurile C1, C2 și C3 conform situației din extrasul de carte funciară și extindere a corpului C1 (fost C3) cu anexe alipite pentru depozitare, Sc = 5.60 mp, nivel parter (sub scara de acces către mansardă);

-desființarea corpului C4 în perioada 2014-2015 (perioadă estimată) – acesta nu se mai regăsește pe amplasament;

-construirea unei anexe exterioare (corp C5) în perioada 2016-2017 (perioadă estimată), Sc=4 mp, spațiu fără funcțiune, corp utilizat anterior ca grup sanitar exterior, alipit de împrejmuirea terenului către Calea Galați, construcția nu este echipată cu instalații. Structura de rezistență este realizată din pereți din zidărie portantă de cărămidă, fundații de joasă adâncime din beton/ fără fundații. Clădirea se înscrie într-un dreptunghi cu laturile 1,67 x 2,99 m;

-construirea unei anexe exterioare (corp C6) în perioada 2016-2017 (perioadă estimată), Sc=4 mp, spațiu fără funcțiune, corp utilizat anterior ca magazie, alipit de împrejmuirea terenului către Str. Walter Mărăcineanu. Clădirea se înscrie într-un dreptunghi cu laturile 1,53 x 2,80 m. Rezistența clădirii este realizată din pereți de structură metalică ușoară și gips carton, fundațiile de joasă adâncime din beton/ fără fundații. Construcția nu este echipată cu instalații.

Suprafețele sunt extrase din măsurătorile topografice realizate în octombrie 2022.

Accesul pietonal și auto către amplasament se realizează din str. Walter Mărăcineanu.

Terenul este împrejmuit.

Construcția este neutilizată în prezent, fără funcțiune. Anterior cu destinații diverse – centru de asistență socială pentru persoane cu dizabilități și pentru persoane vârstnice, grădiniță cu program prelungit.

Suprafața construită a corpului C1 la Parter este de 142,35 mp (142,00 mp), iar la Mansardă 144,63 mp (145,00 mp). Clădirea se înscrie într-un dreptunghi cu laturile 5,27 x 28,42 m.

Clădirea este echipată parțial cu instalații, nefuncționale.

IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA EXPERTIZA TEHNICA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	

Sunt prezente elemente ale instalațiilor electrice, de alimentare cu apă, canalizare și de utilizare a gazelor naturale.

Date de identificare - Nr. cadastral 85164

Înălțimile celor 3 corpuri, măsurate față de cota ± 0.00 a clădirii sunt:

-Corp C1, la streșină de aproximativ 5.3m și la coamă este de 7.58m.

-Corp C5, H maxim cca. 2m, H minim cca 1,7m.

-Corp C6, H maxim cca. 2m, H minim cca 1,7m.

La corpul C1, înălțimea liberă la interior este variabilă, Parter între 3.40 – 3.60m, Mansardă 1,70 – 3,10m.

Tâmplării din PVC cu geam dublu termoizolant pentru corpul C1, respectiv Tâmplărie din PVC pentru celelalte două corpuri.

Trotuar parțial realizat cu pavaj din beton, pentru corpul C1.

Finisajele pentru cele 3 corpuri:

Corp C1

-finisaj exterior-pereteți- Parter - Tencuieli decorative pe termosistem - culoare alb, ancadramente la ferestre - culoare galben;

-finisaj interior-pereteți - Tencuieli uscate – gips-carton și zugrăveli simple, culoare alb;

-finisaj interior-pardoseli – Gresie;

-finisaj interior-tavane - Tencuieli uscate – gips-carton și zugrăveli simple, culoare alb.

Corp C5 și C6

-finisaj exterior-pereteți- Tencuieli decorative - culoare alb;

-finisaj interior-pereteți- Faianță culoare albastru;

-finisaj interior-pardoseli - Gresie la corpul C5, șapă beton la corpul C6;

-finisaj interior-tavane - Tencuieli uscate – gips-carton și zugrăveli simple, culoare alb.

Din punct de vedere structural

Se estimează că imobilul a fost construit în jurul anului 1952, în urma alipirii unor corpuri, a supraetajării și a construirii unor noi, modificări realizate între anii 2014-2017, suprafața construită desfășurată a corpului C1 este de 287mp și cate 4 mp pentru corpurile C5, C6.

Structura de rezistență a Corpului C1, la Parter este realizată din pereți de zidărie de cărămidă plină presată.

La intersecții de pereți nu s-au regăsit stâlpișori de confinare din beton armat.

La nivelul planșeului peste parter, pereții de zidărie sunt confinați cu o centură din beton armat pe care reazemă elementele din lemn ale planșeului.

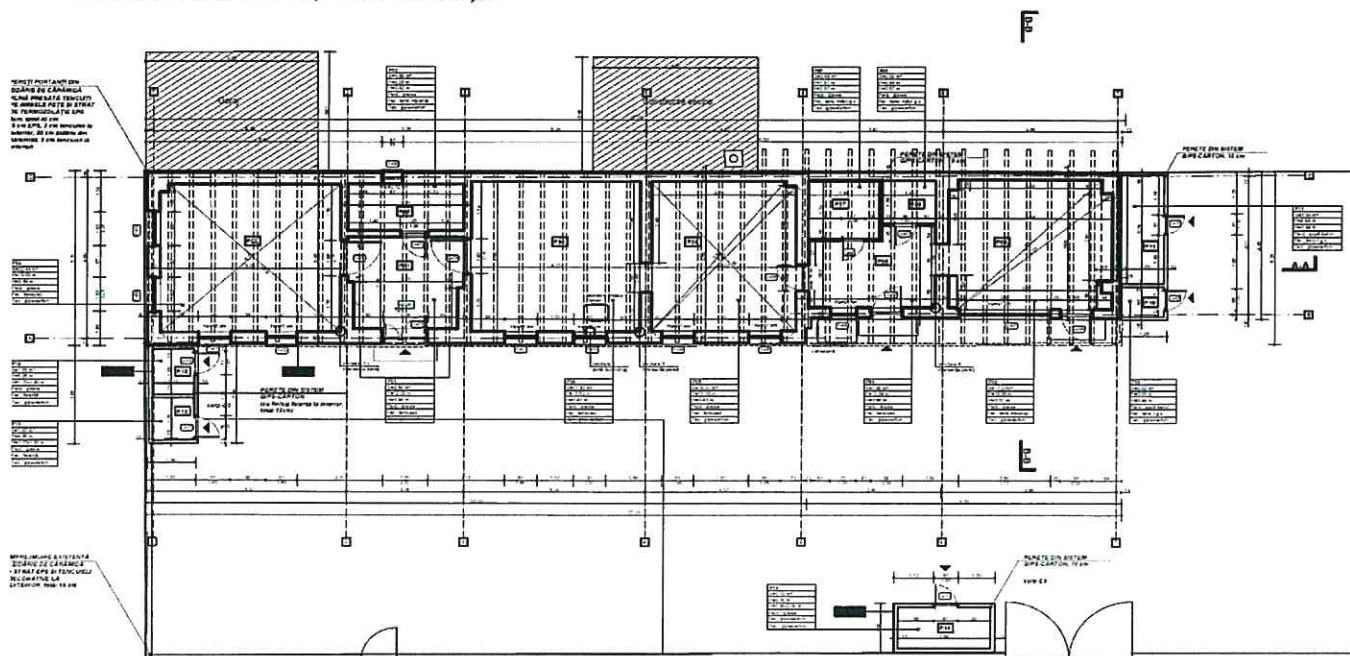
Mansarda are structură din lemn, acoperișul este de tip șarpantă din lemn, asterea din scânduri de lemn - 2cm, căpriori din lemn 8x10 cm, strat termoizolație din vată minerală 5 cm, lambriu PVC, streșină înfundată. Planșeul peste parter este realizat din grinzi de lemn 10x14/ la pas de 60cm, ce reazemă pe pereții din zidărie. Placa de pardoseală de la nivelul parterului este din beton.



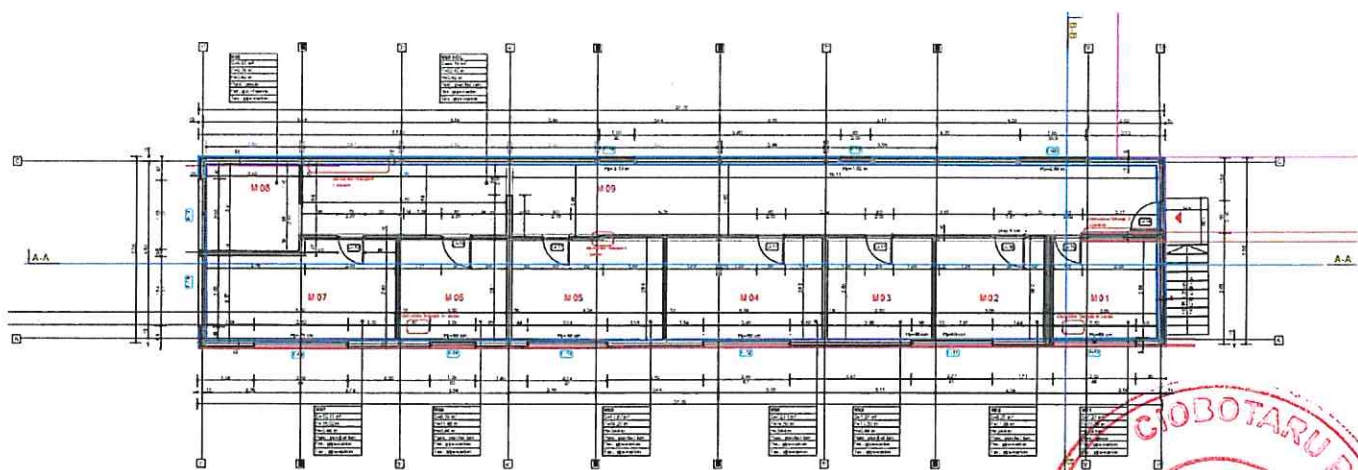
Fundațiile conform studiului geotehnic sunt liniare, din cărămidă, fără evazări, având adâncimea de cca. 40(S1) – 60(S2) cm, față de cotele trotuarului.

Structura de rezistență a Corpului C5, cu regimul de înălțime parter este realizată din pereți de zidărie portantă de cărămidă. Fundațiile sunt de joasă adâncime din beton/ fără fundații.

Corpul C6 este de structură metalică ușoară și gips carton, fundațiile sunt de mică adâncime din beton/ fără fundații.

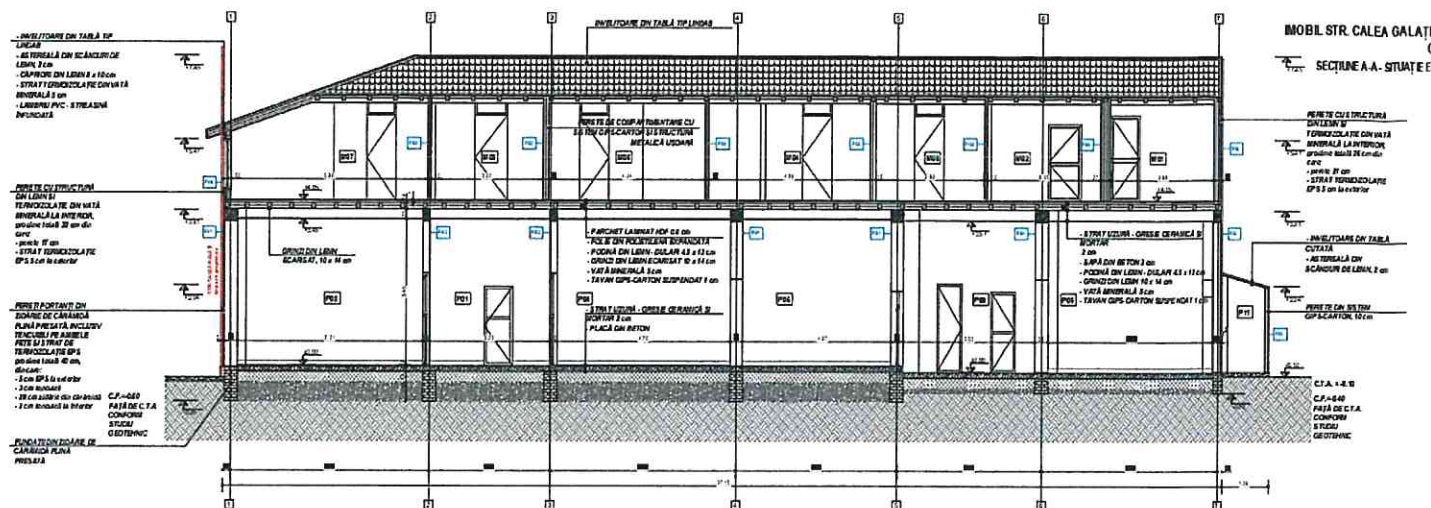


– Plan Parter relevu –

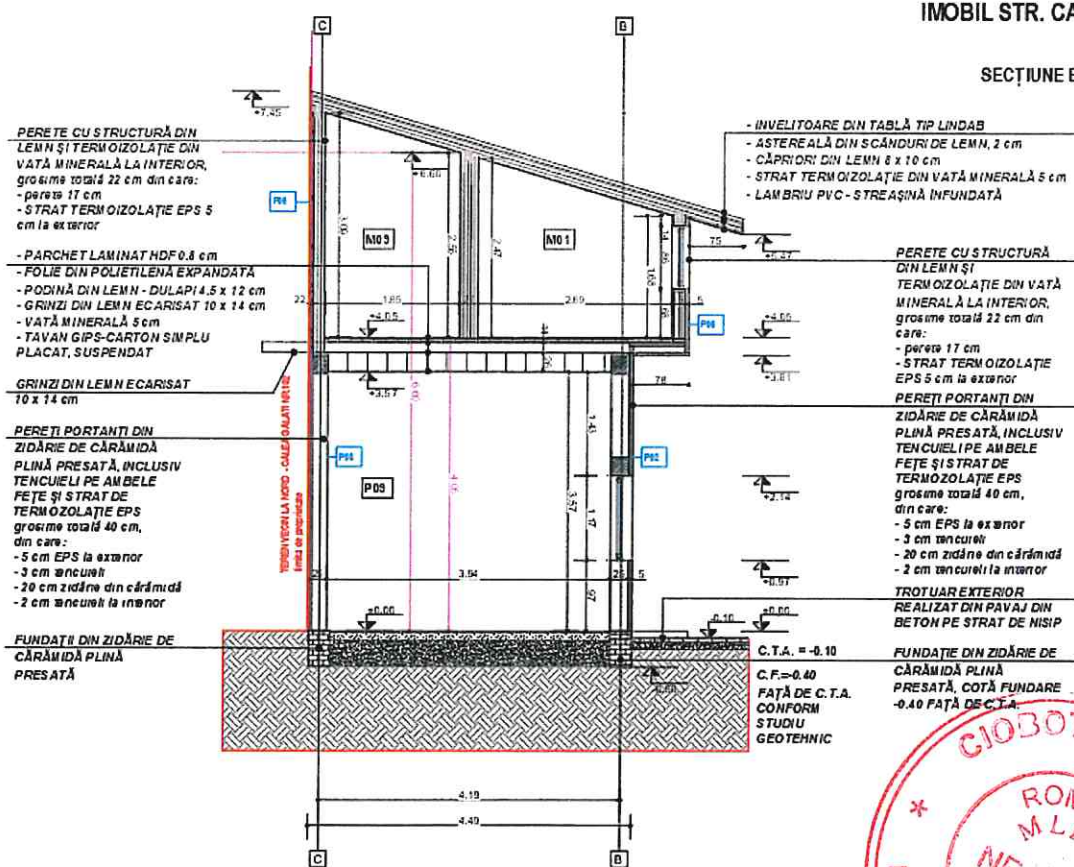


– Plan Mansardă relevu –





- Secțiune longitudinală A-A - relevu -



- Secțiune transversală B-B - relevu -



Starea tehnică:

- La nivelul fundațiilor din cărămidă a fost făcută o dezvelire, se observă că nu este respectată adâncimea de îngheț specifică zonei, fundațiile ajungând până la 40-60cm față de cota trotuarului;
- trotuarul de garda este incomplet și deteriorat pe alocuri, și lipsește etansitatea dintre trotuar și clădire.
- degradări prin fisuri și decopertări ale tencuielilor în zona parapetilor și zona plină a peretilor de zidărie
- Pereții din zidărie structurală prezintă infiltrații, zidăria nu este confinată la intersecții cu stâlpișori din beton armat;
- Planșeul din lemn de peste Parter își continuă elementele și la exterior, pe latura cu limita de proprietate a corpului C1. Din această cauză se creează punte termică, afectând în mod negativ elementele în care se infiltrează apa. Tot pe această latură, la nivelul acoperișului straturile de termoizolație, tencuială și învelitoarea sunt degradate.

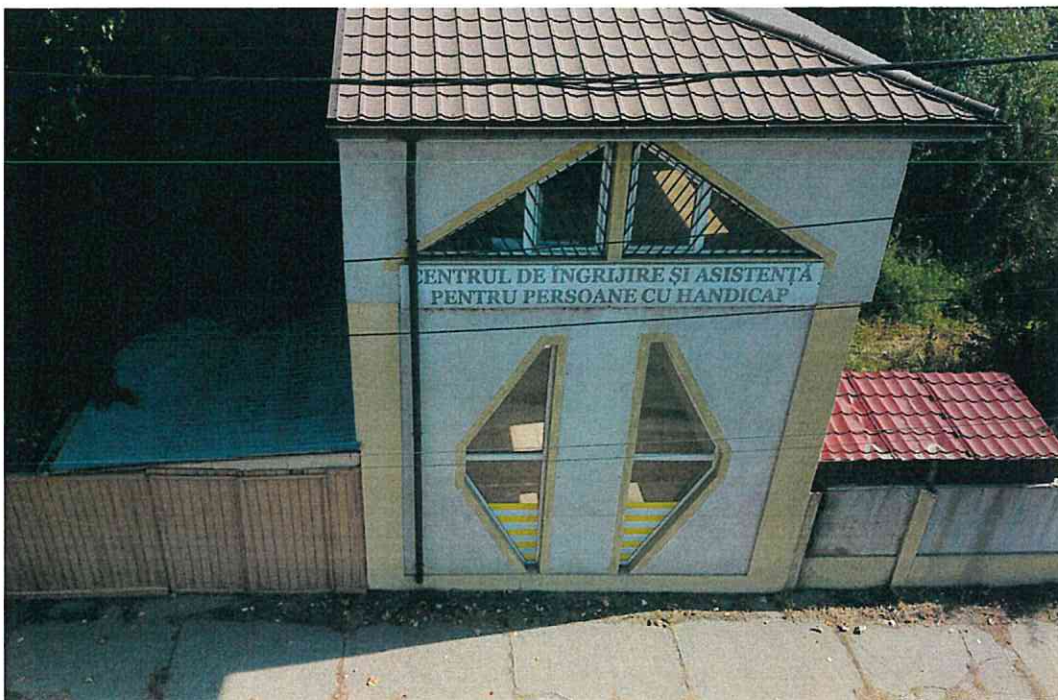
Construcțiile **sunt** amplasate pe limita de proprietate și Corpul C1 **este** alipit parțial unor construcții vecine.

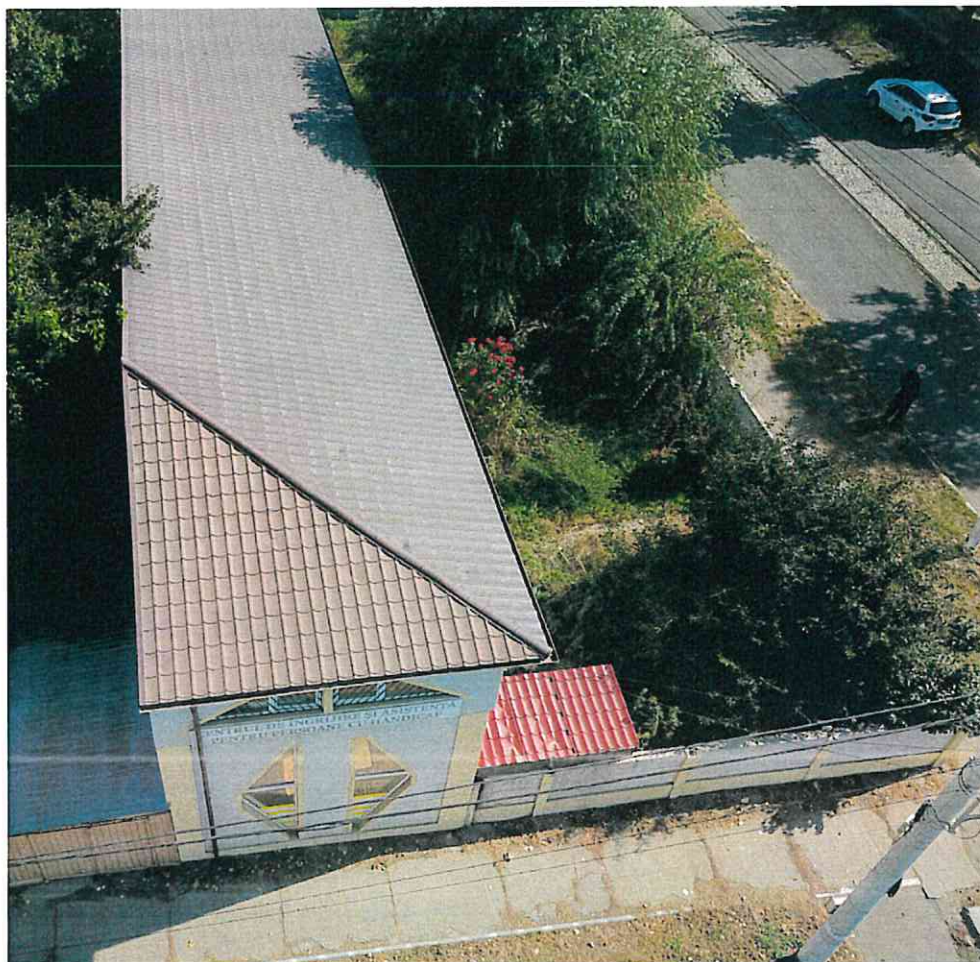


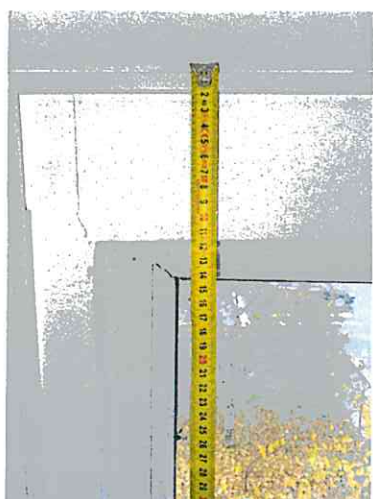
-dezvelire de fundație realizată pe latura de Sud a construcției, la îmbinarea dintre cele 2 corpuri.

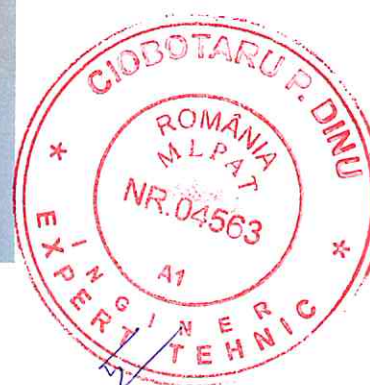




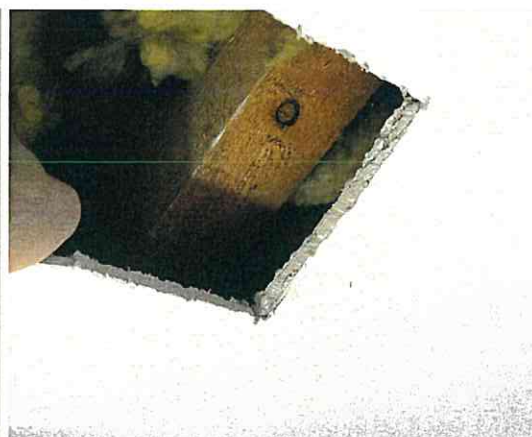


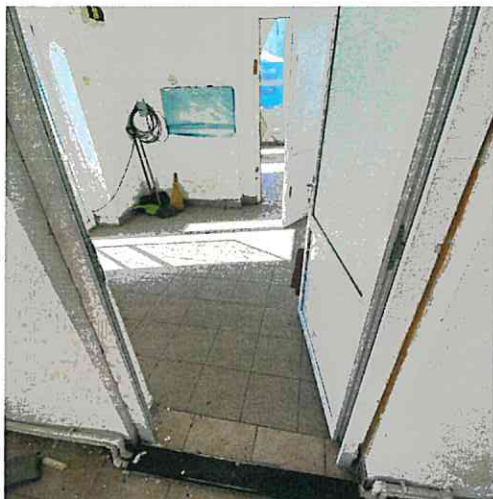




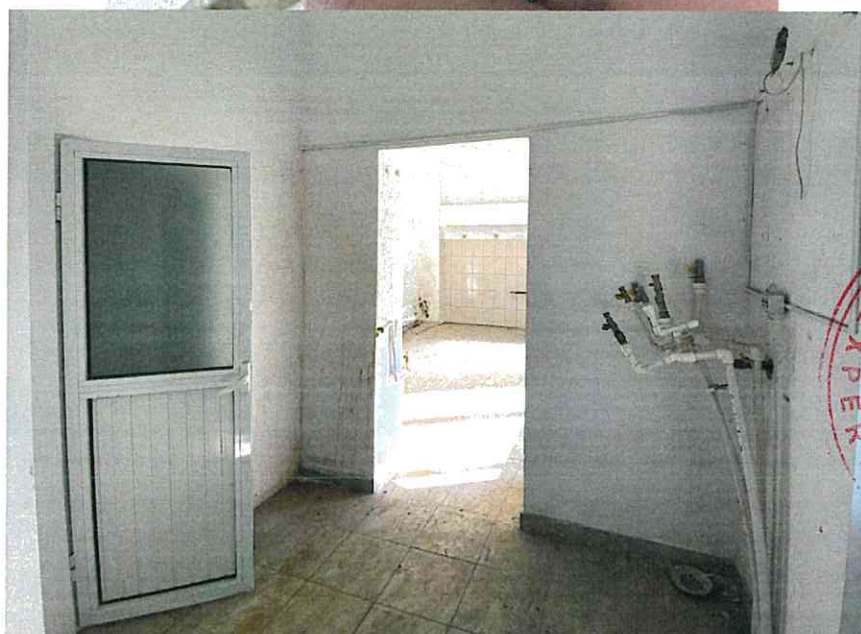


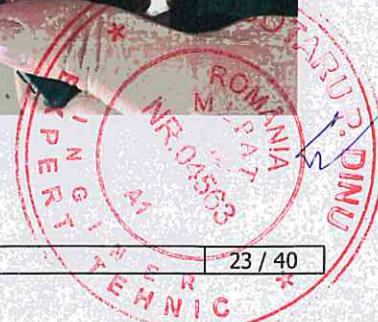














- RELEVU FOTOGRAFIC -

7. LUCRĂRI PROPUSE

Se propune intrarea în legalitate a lucrărilor realizate ulterior situației înscrise în Cartea Funciară, în vederea utilizării viitoare a clădirilor de pe teren și stabilirea unei destinații funcționale corespunzătoare pentru clădirea Corp C1, compusă din corpurile C1, C2, C3 conform situației existente în Cartea Funciară.

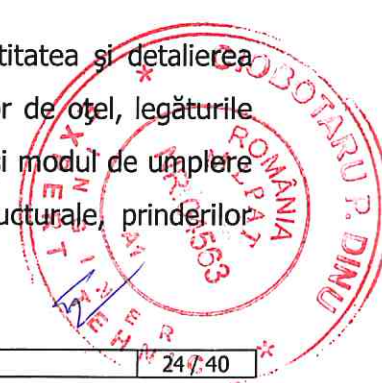
Se propune desființarea corpurilor C5 și C6 de pe amplasament.

8. NIVELUL DE CUNOAȘTERE

În vederea selectării metodei de calcul și a valorilor potrivite ale factorilor de încredere, s-au evaluat factorii considerați în stabilirea nivelului de cunoaștere și anume:

- geometria structurii presupune dimensiunile de ansamblu ale structurii, dimensiunile elementelor structurale, precum și ale elementelor nestructurale care afectează răspunsul structural (de exemplu, panourile de umplură din zidărie) sau siguranța vieții (de exemplu, elementele majore din zidărie-calcane, frontoane).

- alcătuirea elementelor structurale și nestructurale, incluzând cantitatea și detalierea armăturii în elementele de beton armat, detalierea și îmbinările elementelor de oțel, legăturile planșelor cu structura de rezistență verticală, natura elementelor utilizate și modul de umplere a rosturilor cu mortar la zidării, tipul și materialele componentelor nestructurale, prinderilor acestora etc.



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

- Materialele utilizate în structură și componentele nestructurale, respectiv proprietățile mecanice ale materialelor beton, oțel, zidărie, după caz.

Nivelurile de cunoaștere și metodele corespunzătoare de calcul (conform Codului P100-3/2019)

Nivelul cunoașterii	Geometrie	Alcătuirea de detaliu	Materiale	Calcul	CF
KL1	Din proiectul de ansamblu original și verificarea vizuală prin sondaj în teren	Pe baza proiectării simulate în acord cu practica la momentul realizării construcției și pe baza unei inspecții în teren limitate	Valori stabilite pe baza standardelor valabile în perioada realizării construcției și din teste în teren limitate	LF-MRS	CF=1,35
KL2	<i>sau</i> dintr-un relevu complet al clădirii	Din proiectul de execuție original incomplet și dintr-o inspecție în teren limitată <i>sau</i> dintr-o inspecție în teren extinsă.	Din specificațiile de proiectare originale și din teste limitate în teren <i>sau</i> dintr-o testare extinsă a calității materialelor în teren	Orice metoda, cf. P100-1/2006	CF=1,20
KL3		Din proiectul de execuție original complet și dintr-o inspecție limitată pe teren <i>sau</i> dintr-o inspecție pe teren cuprinzătoare.	Din rapoarte originale privind calitatea materialelor din lucrare și din teste limitate pe teren <i>sau</i> dintr-o testare cuprinzătoare	Orice metoda, cf. P100-1/2006	CF=1,0

LF = metoda forței laterale echivalente; MRS = calcul modal cu spectre de răspuns

În concordanță cu informațiile colectate printr-o inspecție în teren cuprinzătoare, putem aprecia nivelul de cunoaștere ca fiind **KL1** ceea ce implică un factor **CF=1,35**.

9. PROCEDEE DE INVESTIGARE STRUCTURALĂ- CONFORM P100-3/2019

În vederea stabilirii nivelului de performanță a clădirii la preluarea solicitărilor seismice, au fost efectuate evaluări tehnice care au ca scop următoarele aspecte :

- dacă imobilul este conformat corespunzător din punct de vedere al alcătuirii structurale (stabilirea **indicatorului R_1**)



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

- starea de degradare a elementelor structurale (stabilirea **indicatorului R_2**)
- gradul de asigurare la solicitări seismice (stabilirea **indicatorului R_3**)

Evaluarea calitativă (metodologia de nivel 2 cf. pct D.3.2.2). Stabilirea indicatorilor R_1 și R_2 .

A. **Indicatorul R_1** cuantifică din punct de vedere calitativ alcătuirea clădirii și se stabilește pe baza examinării înălțimii clădirii, tipului de structură, calității materialelor, configurației în plan și în elevație. Valoarea acestui indicator se stabilește în urma notării cu următorul punctaj

- criteriul este îndeplinit – 10 puncte (punctaj maxim)
- neîndeplinire minoră – $8 \div 10$ puncte
- neîndeplinire moderată – $4 \div 8$ puncte
- neîndeplinire majoră – $0 \div 4$ puncte.

1. Calitatea sistemului structural	punctaj
- criterii de apreciere: eficiența conlucrării spațiale a elementelor structurii care depinde de natura și calitatea legăturilor între pereții de pe direcțiile ortogonale și a legăturilor între pereți și planșee, existența arilor de zidărie aproximativ egale pe cele două direcții;	5
2. Calitatea zidăriei	
- criterii de apreciere: calitatea elementelor, omogenitatea țeserii, regularitatea rosturilor, gradul de umplere cu mortar, existența unor zone slăbite de șlițuri și/sau nișe;	5
3. Tipul planșeelor	
- criterii de apreciere: rigiditatea planșeelor în plan orizontal și eficiența legăturilor cu pereții ;	5
4. Configurația în plan	
- criterii de apreciere: compactitatea și simetria geometrică și structurală în plan, exprimate prin raportul între lungimile laturilor și prin dimensiunile retragerilor în plan, existența sau absența bowindow-urilor.	6
5. Configurația în elevație	
- criterii de apreciere: uniformitatea geometrică și structurală în elevație exprimate prin absența / existența retragerilor etajelor succesive, existența unor proeminente la ultimul nivel, discontinuități create de sporirea ariei golurilor din pereți la parter /la un nivel intermediar;	4
6. Distanțe între pereți	
- criterii de apreciere: distanțele între pereții structurali, pe fiecare dintre direcțiile principale ale clădirii;	7
7. Elemente care dau împingeri laterale	
- criterii de apreciere: existența arcelor, bolților, cupolelor, șarpantelor, cu/fără elemente care preiau/limitează efectele împingerilor;	
8. Tipul terenului de fundare și al fundațiilor	

IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

- criterii de apreciere: natura terenului de fundare (normal/difil), capacitatea fundațiilor de a prelua și transmite la teren încărcările verticale, eforturile provenite din tasări diferențiate și din acțiunea cutremurului;	3
9.Interacțiuni posibile cu clădirile adiacente	
- criterii de apreciere: existența/absența riscului de ciocnire cu clădirile alăturate (clădire izolată, clădire cu vecinătăți pe 1,2,3 laturi), înălțimile clădirilor vecine, existența riscului de cădere a unor componente ale clădirilor vecine;	6
10.Elemente nestructurale	
- criterii de apreciere: existența unor elemente de zidărie majore (calcane, frontoane, timpane), placaje grele, alte elemente decorative importante care prezintă risc de prăbușire;	7
R1 =	55

Din punct de vedere al indicatorului **R₁=55**, imobilul poate fi asociat **clasei de risc seismic R_sII.**

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₁			
< 30	30÷60	61÷90	91÷100

B. **Indicatorul R₂** definește gradul de avariere seismică a construcției existente : TABEL D.3

Nu s-au efectuat decopertări pe suprafețe mari, punctajul acordat este urmatorul :

Categorii avariilor	Elemente verticale (A _v)			Elemente orizontale (A _h)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	≤ 1/3	1/3÷2/3	> 2/3	≤ 1/3	1/3÷2/3	> 2/3
Nesemnificative	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5

Indicatorul R₂ pentru evaluarea calitativă este:

- elemente verticale: avarii moderate → A_v = 60
- elemente orizontale: avarii moderate → A_h = 20

$$R_2 = 60 + 20 = 80$$

Din punct de vedere al indicatorului **R₂=80**, imobilul poate fi asociat **clasei de risc seismic R_sIII.**

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₂			
< 40	40÷70	71÷90	91÷100

Stabilirea gradului de risc seismic pentru o construcție se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele 4 clase de risc:

Clasa Rs I, din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime.

Clasa Rs II, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore.

Clasa Rs III, care cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

Clasa Rs IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui obținut la construcțiile proiectate pe baza prescripțiilor în vigoare

Pe baza valorilor obținute pentru indicatorii R1 și R2, construcția se încadrează în clasa de risc seismic RsII.

Evaluarea cantitativă. Stabilirea indicatorului R3.

Pentru a reevalua capacitatea de rezistență a construcției s-a efectuat un calcul structural, cf. P100/3-2019.

Calculul s-a făcut pentru a evalua dacă structura parterului are capacitatea portantă pentru a prelua solicitările seismice după reabilitarea și modernizarea imobilului.

Încărcările permanente și cele utile s-au stabilit conform SR EN 1991-1-1:2004/NA:2006

La stabilirea capacității minime de rezistență la încărcări orizontale s-au considerat pereți din zidărie structurală :

- Pereți Zidărie : grosime cuprinsă între 18 și cca. 30cm conform releveului
- Din încercări efectuate la construcții similare rezultă că zidăria este executată din cărămizi C75 și mortar M 5 .

Nivelului de cunoaștere KL1 îi corespunde o valoare a factorului de încredere $CF=1,35$ astfel încât, valorile rezistențelor de calcul menționate sunt următoarele:

Secțiunea critică s-a considerat la nivelul parterului

Încărcările verticale luate în considerare în calcul sunt (valori normate) :

- Șarpantă și învelitoare țiglă metalică..... 0.100 t/mp



- Zăpadă (0.8x250x0.5).....0.100 t/mp
- Planșeu din lemn0.0425 t/mp
- Utilă0.300 t/mp
- Vata minerala, gips carton și finisaj placă..... 0.10 t/mp

A fost avută în vedere :

- cărămidă – 0.630 t/mp(grosime perete 35cm)
- cărămidă – 0.720 t/mp(grosime perete 40cm)
- cărămidă – 0.450 t/mp(grosime perete 25cm)
- tencuială perete - 0.100t/mp
- rezulta din elemente verticale 1.25 t/mp

Determinarea valorii de proiectare a forței tăietoare de bază (F_b) s-a făcut conform codului P100/1-2013 și P100/3-2019, folosind relația:

$$F_b = \gamma_1 \cdot S_d(T_1) \cdot m \cdot \lambda$$

Unde

$S_d(T_1)$ – ordonata spectrului de răspuns de proiectare corespunzătoare perioadei fundamentale

$$S_d(T_1) = a_g \cdot \beta / q$$

T_1 – perioada proprie fundamentală de vibrație a clădirii

a_g – accelerația terenului

β – factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului

q – factor de comportare

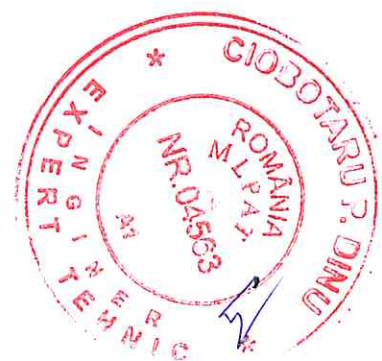
m – masa participantă a clădirii la acțiuni seismice

γ_1 – factor de importanță al construcției

λ – factor de corecție care ține seama de contribuția modului propriu fundamental

Valorile acestor parametri sunt următoarele:

- $\gamma_1 = 1$ (clasa III de importanță-expunere)
- $a_g = 0,30g$
- $\beta = 2.5$
- $q = 1.5$ (construcții din zidărie simplă nearmată)
- $\lambda = 0.85$ dacă $T_1 \leq T_c$ și clădirea are mai mult de două niveluri și
- $\lambda = 1.0$ în celelalte situații
- $\eta = 0.88$



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

$$T1=kt \times H^{3/4} = 0.045 \times 7.45^{3/4} = 0.2029$$

$$F_b = 1 \times 0,30g \times 2,5 \times \frac{G}{g} \times 1.00 \times 0.88 = 0.44 \times G = 0.44 \times 150 = 73.26 \text{ tone}$$

$G = 166.5 \text{ t}$ (greutatea totală a construcției)

Forța tăietoare capabilă preluată de zidărie ($F_{b, \text{cap}}$) a fost calculată astfel:

$$S_{\text{cap zid}} = A_{\text{zid.min}} \cdot \tau_k \sqrt{1 + \frac{2}{3} \frac{\sigma}{\tau}} = 7,5 \times 4.0 \times 1.49 = 45 \text{ tone}$$

$A_{\text{zid.min}}$ – direcția în care aria de zidărie este minimă

(Along = 12.51 mp ; Atransv= 7.5 mp)

τ_k = rezistența la forfecare a zidăriei = 4.0 t/mp

σ_0 – efortul unitar mediu de compresiune în pereții structurali

$$\sigma_0 = G / (A_{zx} + A_{zy}) = 166.5 / (12.51 + 7.5) = 8.32 \text{ t/mp}$$

$G = 166.5 \text{ t}$

$$R_3 = S_{\text{cap}} / (F_b \cdot CF) = 45 / (73.26 \cdot 1.35) = \underline{\underline{0.46 = 46 \%}}$$

*In starea actuala cladirea poate fi incadrata in clasa de risc seismic **Rs II***

Întrucât $R_3 < 0.65$ valoarea minimă prevăzută de P100/3-2019, **rezultă că sunt necesare măsuri de consolidare asupra construcției existente .**

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R_3 (%)			
< 35	35÷65	66÷90	91÷100

Clasa RS II, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă;

Consolidarea cu tencuieli armate în grosime de 5 cm pe ambele fețe ale peretilor .

- Tencuieli armate cu plase sudate $\phi 6/100 \times 100$ STPB

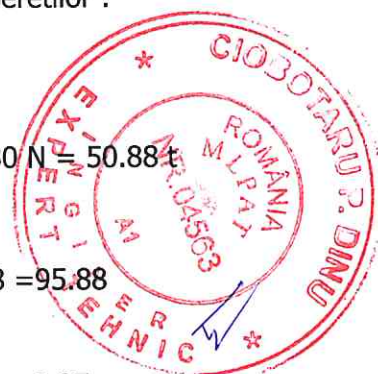
$$\text{Scap tencuieli armate} = 0.2 \times A_a \times f_{yd} = 0.2 \times 848 \times 300 = 50880 \text{ N} = 50.88 \text{ t}$$

A_a = aria armaturilor verticale ce intersectează fisura la 45°

$$S_{\text{cap consolidare}} = S_{\text{cap}} + S_{\text{cap tencuieli armate}} = 45 + 50.88 = 95.88$$

Gradul de asigurare seismică al clădirii a rezultat:

$$R_3 = S_{\text{cap consolidare}} / (F_b \cdot CF) = 95.88 / (73.26 \cdot 1.35) = 0.97$$



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA EXPERTIZA TEHNICA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	

Gradul de asigurare seismică al clădirii a rezultat:

$$R_3 = 0.97 \text{ (97 \%)}$$

Din punct de vedere al indicatorului **R₃**, după consolidarea imobilului are asociată clasa de risc seismic **R_sIV** pentru care valorile **R₃ > 65**.

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₃ (%)			
< 35	35÷65	66÷90	91÷100

Se propune consolidarea peretilor imobilului cu tencuieli armate cu plase $\phi 6/100 \times 100$ STPB pe ambele fete cu cate 5 cm

10. LUCRĂRILE SOLICITATE DE DESFIINTARE CORP C5 SI C6

Lucrări de dezafectare

Lucrarile de dezafectare solicitate se vor face cu respectarea urmatoarelor conditii tehnice care se impun pentru buna desfasurare a lucrarilor si pentru protejarea constructiilor si proprietatilor vecine:

- Se vor monta panouri de semnalizare langa santier.
- Se debranseaza constructiile de la retelele de utilitati. Se interzice utilizarea retelei electrice a cladirile care se demoleaza. Pentru iluminarea locului de lucru se va amenaja o retea electrica separata, care nu va avea legatura cu corpul ce se va demola.
- Se vor lua toate masurile pentru a preintampina prabusirea diferitelor parti ale constructiilor pe proprietatile vecine. Demolarea propriu zisa se va face element cu element, de sus in jos manual sau mecanizat cu unelte care nu produc vibratii in structura .
- Partile de constructie care se demoleaza vor fi stropite cu apa pentru a se evita imprastierea prafului.
- Se recomanda ca materialele si elementele rezultate sa fie evacuate in mod regulat, pe toata durata lucrarilor.
- Se desface tamplaria de la usi si ferestre.
- Se dezafecteaza invelitoarea,
- Este interzisa aruncarea pe pamant a elementelor demolate ,



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

- Demolarea se va realiza cu masini si unelete ce nu produc vibratii ;
- Invelitoarea si elementele din lemn se vor desface cu grija bucata cu bucata de sus in jos , fara a produce surpari sau accidente.
- Peretii se vor desface cu grija, bucata cu bucata, de sus in jos, spre a nu produce surpari si accidente tehnice. Este interzisa taierea zidurilor in bucati mari care pot provoca accidente prin cadere. Se recomanda asigurarea peretilor constructiei prin sprijinire cu popi inclinati ;
- Este interzisa depozitarea molozului pe planseu, precum si aruncarea pe planseu a elementelor demolate.
- Demolarea unei parti din cladire sau a unui element de constructie se va face astfel incat sa nu atraga prabusirea neprevazuta a altei parti de cladire.
- Se vor desfiinta fundatiile directe. In urma desfiintarii fundatiilor, golurile create se vor astupa cu pamant local compactat, fara amestec de moloz.
- Lucrarile se vor incredinta unui constructor autorizat, specializat in asemenea lucrari, care va raspunde direct de instruirea personalului si de respectarea fiselor tehnologice privind demolarile.

Muncitorii vor fi instruiti inainte de inceperea activitatii asupra procesului tehnologic, succesiunii operatiilor si fazelor de executie, a modului de utilizare a mijloacelor tehnice si a masurilor specifice de protectie a muncii.

Organizarea de santier si utilajele folosite la lucrarile de demolare sunt stabilite de constructor. Suplimentar executantul va lua urmatoarele masuri referitoare la protectia muncii pe parcursul lucrarilor :

- Se interzice efectuarea lucrarilor de demolare pe ceata, polei, vant, ninsori, ploi ,
- Muncitorii vor purta manusi de protectie, ochelari de protectie, căști, masti antipraf
- Schelele pentru muncitori si platformele pe care se aseaza materialele in vederea coborarii lor trebuie sa aiba balustrade de protectie si sa fie solide, astfel incat sa nu existe riscul prabusirii de la inaltime,
- Locul va fi dotat cu mijloace de prevenire si stingere a incendiului,
- La lucrarile la inaltime muncitorii vor purta centuri de siguranta fixate de elemente de constructie solide si incaltaminte care sa impiedice alunecarea.
- Se interzice accesul in zona de lucru a personalului neinstruit, sau a altor persoane care nu au legatura cu operatiunile respective. Se vor lua masuri speciale ca elementele care



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA EXPERTIZA TEHNICA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	

pot cadea intamplator sa nu produca accidente persoanelor care trec prin dreptul zonelor de lucru.

- Este interzis lucrul cu foc deschis la o distanta mai mica de 3 m de materialele combustibile (carton bitumat, lemn). Pe timp friguros este interzisa curatarea de zapada si gheata cu foc deschis.

Aceste conditii tehnice si masuri de protectia muncii nu sunt limitative, in functie de situatiile intalnite dupa inceperea demolari, constructorul urmeaza a decide asupra extinderii acestora.

Etapele de demolare pentru corpul C5 constau în :

- Desfacerea invelitorii
- Desfiintarea centurilor din beton armat, peretilor de zidarie.
- Desfiintarea plăcii de pardoselă
- Desfiintarea fundatiilor si astuparea golurilor create cu pamant compactat.

Etapele de demolare pentru corpul C6 constau în :

- Desfacerea invelitorii
- Desfiintarea structurii metalice.
- Desfiintarea plăcii de pardoselă
- Desfiintarea fundatiilor si astuparea golurilor create cu pamant compactat.

Propuneri de intervenții Corp C1:

1) VARIANTA MINIMALĂ :

- Se vor realiza subzidiri pe ploturi de lungime de maxim 100cm alternativ, in sah pe o adancime pana la atingerea cotei de -1.50m fata de CTN pe fundatiile exterioare respectiv -1.00m pentru fundațiile interioare. Se vor executa sapaturile pentru ploturile notate identic si se va turna betonul in aceeasi zi. Betonul va fi indesat cu o sipca, astfel incat sa nu ramana spatii neumplute intre betonul existent si cel nou. Urmatoarea serie de ploturi se poate executa dupa 72 de ore. Fetele laterale ale betonului deja turnat in ploturi vor fi bine curatate de pamant pentru a se crea o aderenta intre acestea si betonul nou turnat.
- Evazarea fundațiilor cu câte 30cm pe ambele fețe, până la cota subzidiilor propuse (-1.50m fata de CTN pe fundatiile exterioare respectiv -1.00m pentru fundațiile



interioare). La partea superioara vor fi prevazute centuri armate in care se va ancora camasuiala armată.

- Refacerea trotuarului cu lățimea minimă de 1m și pantă spre exterior 5% prevăzut cu cordon de bitum între trotuar și clădire
- Desfacerea tuturor tencuielilor
- Cămășuirea pereților portanți pe ambele fețe cu mortar de ciment M100T în grosime minimă de 5cm armat cu plase sudate Ø6/100/100
- Pentru zonele în care sunt alipite construcții / clădiri existente, lucrările de cămășuire și subzidire se vor executa doar pe partea de interior
- Peretele longitudinal de pe latura de nord (ax C) se va cămășui doar pe fata de la interior cu o grosime de 8cm de mortar de ciment M100T armat cu plasa sudate Ø8/100/100
- Se vor consolida fisurile din zidăria portantă (care se vor definitiva după desfacerea tencuielilor) prin țesere/inlocuire locală a cărămizii/ injectare cu rășini bicomponente/ armare locală cu plasă sudată
- Se vor repara fisurile din centurile de beton armat prin injectare cu rășini bicomponente, dacă fisurile sunt mai mari de 2cm acestea vor fi umplute cu adeziv pentru consolidare
- Repararea sau inlocuirea grinzilor de lemn din planșeului existent peste parter in cazul in care se constata ca sunt degradate dupa decopertarea straturilor si inspectarea acestora
- Introducerea suplimentara de grinzi din lemn la nivelul planșeului peste parter folosind aceeasi sectiune cu cele existente. Noile grinzi propuse se vor amplasa intermediar fata de cele existente la acelasi pas constant si pe toata lungimea planșeului
- Se vor decoperta toti peretii din lemn de la nivelul mansardei, se vor inspecta si se vor inlocui elementele degradare sau subdimensionate si se vor reface imbinarile acolo unde nu sunt conforme
- Inspectarea sarpantei si inlocuirea elementelor degradare sau subdimensionate si de asemenea refacerea imbinarilor acolo unde nu sunt conforme
- Desfiintarea scarii metalice exterioare de acces in mansarda si refacerea acesteia la interior conform normativelor in vigoare. Se va prevedea o centura din beton armat in peretii existenti pentru rezemarea acesteia.
- Acolo unde se constată ca lipsesc buiandrugii in dreptul golurilor, se vor prevedea in solutie prefabricata sau in solutie monolită.



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

2) VARIANTA MAXIMALĂ:

- Se vor realiza subzidiri pe ploturi de lungime de maxim 100cm alternativ, în sah pe o adâncime până la atingerea cotei de -1.50m fata de CTN pe fundațiile exterioare respectiv -1.00m pentru fundațiile interioare. Se vor executa sapaturile pentru ploturile notate identic și se va turna betonul în aceeași zi. Betonul va fi indosat cu o sipca, astfel încât să nu rămână spații neumplute între betonul existent și cel nou. Următoarea serie de ploturi se poate executa după 72 de ore. Fetele laterale ale betonului deja turnat în ploturi vor fi bine curățate de pamant pentru a se crea o aderență între acestea și betonul nou turnat.
- Evazarea fundațiilor cu câte 30cm pe ambele fețe, până la cota subzidirilor propuse (-1.50m) fata de CTN pe fundațiile exterioare respectiv -1.00m pentru fundațiile interioare). La partea superioară vor fi prevăzute centuri armate în care se va ancora camășiala armată.
- Refacerea trotuarului cu lățimea minimă de 1m și pantă spre exterior 5% prevăzut cu cordon de bitum între trotuar și clădire
- Cămășuirea pereților portanți pe ambele fețe cu mortar de ciment M100T în grosime minimă de 5cm armat cu plase sudate Ø6/100/100
- Pentru zonele în care sunt alipite construcții / clădiri existente, lucrările de cămășuire și subzidire se vor executa doar pe partea de interior
- Peretele longitudinal de pe latura de nord (ax C) se va cămăși doar pe fata de la interior cu o grosime de 8cm de mortar de ciment M100T armat cu plasa sudate Ø8/100/100
- Se vor consolida fisurile din zidăria portantă (care se vor definitiva după desfacerea tencuielilor) prin țesere/înlocuire locală a cărămizii/ injectare cu rășini bicomponente/ armare locală cu plasă sudată
- Se vor repara fisurile din centurile de beton armat prin injectare cu rășini bicomponente, dacă fisurile sunt mai mari de 2cm acestea vor fi umplute cu adeziv pentru consolidare
- Desființarea planșeului existent din lemn și refacerea integrală a acestuia
- Desființarea completă a peretilor din lemn din mansarda și refacerea acestora
- Desființarea completă a șarpantei și refacerea acesteia din lemn ignifugat
- Desființarea scării metalice exterioare de acces în mansarda și refacerea acesteia la interior conform normativelor în vigoare. Se va prevedea o centura din beton armat în peretii existenți pentru rezemarea acesteia.
- Acolo unde se constată că lipsesc buiandrugii în dreptul golurilor, se vor prevedea în soluție prefabricată sau în soluție monolită.



11. SOLUȚIILE DE INTERVENȚIE PROPUSE

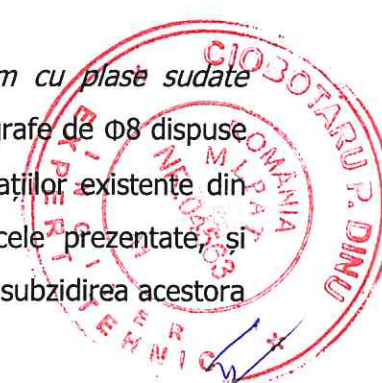
Având în vedere aspectele prezentate anterior și luând în considerare dificultatea execuției lucrărilor de consolidare, optimizarea timpilor de execuție dar și alte aspecte de natură economică, se recomandă varianta minimală.

În cazul realizării lucrărilor de intervenție recomandate, expertiza tehnică se poate completa, detalia sau definitiva la încheierea lucrărilor de decopertare a elementelor structurale, situație care poate influența volumul, costurile și durata lucrărilor de reabilitare seismică.

Proiectul cu detalii de execuție va fi elaborat cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare și va fi verificat de un specialist verificador de proiecte atestat MLPAT.

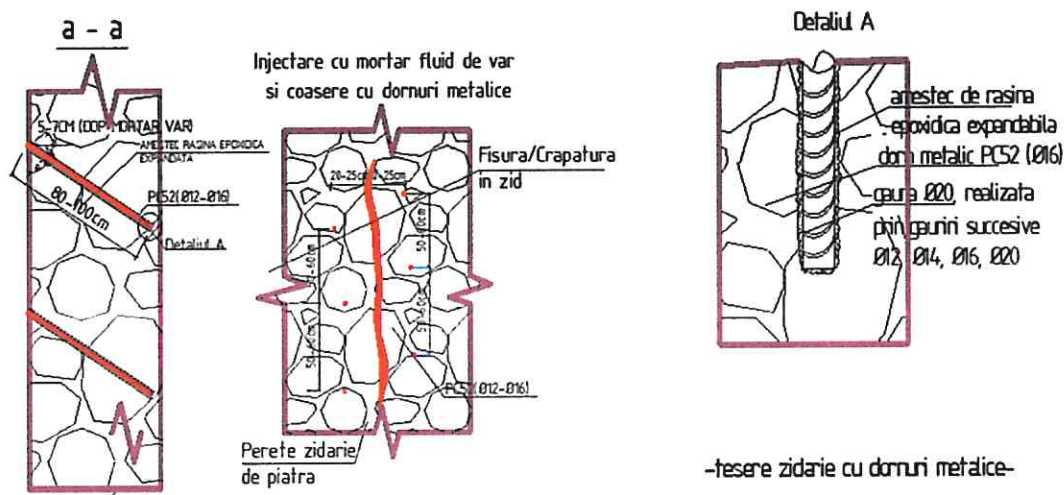
Pentru varianta minimală, lucrările de consolidare se pot executa cu respectarea următoarelor condiții tehnice:

- Se vor monta panouri de semnalizare lângă șantier;
- Se debranzează construcția de la rețelele de utilități. Se interzice utilizarea rețelei electrice a clădirii care se reabilitează/ consolidează și se amenajează. Pentru iluminarea locului de lucru se va amenaja o rețea electrică separată, care nu va avea legătură cu clădirea ce urmează să se consolideze și amenajeze.
- Se vor realiza subzidiri pe ploturi de lungime de maxim 100cm alternativ, în saș pe o adâncime până la atingerea cotei de -1.50m față de CTN pe fundațiile exterioare respectiv - 1.00m pentru fundațiile interioare. Se vor executa sapaturile pentru ploturile notate identic și se va turna betonul în aceeași zi. Betonul va fi indelat cu o sipcă, astfel încât să nu rămână spații neumplute între betonul existent și cel nou. Următoarea serie de ploturi se poate executa după 72 de ore. Fetele laterale ale betonului deja turnat în ploturi vor fi bine curățate de pamant pentru a se crea o aderență între acestea și betonul nou turnat.
- Vor fi decopertați toți pereții pe ambele fețe;
- *Se vor consolida toți pereții cu tencuieli armate în grosime de 5 cm cu plase sudate $\phi 6/100 \times 100$ STPB pe ambele fețe.* Plasele sudate se vor solidariza cu agrafe de $\phi 8$ dispuse câte 4/mp. Tencuielile armate vor porni de la partea inferioară a fundațiilor existente din beton. Dacă la începerea execuției se întâlnesc alte situații decât cele prezentate, și fundațiile nu îndeplinesc adâncimea de îngheț se va realiza în prima fază subzidirea acestora după care se vor realiza tencuielile armate.



Daca in zidariile de caramida se constata avarii de tipul crapaturilor sau fisurilor, acestea se vor trata dupa cum urmeaza :

- se va curata fisura cu mijloace manuale sau aer sub presiune;
- se va injecta fisura cu mortar fluid de var;
- se vor realiza gaurile de tesere prin gaurire succesiva cu diametre din ce in ce mai mari (Ø12, Ø14, Ø16);
- se vor injecta gaurile cu rasina epoxidica expandabila;
- se vor introduce dornuri metalice Ø12- Ø16, din otel OL52 si se vor astupa gaurile cu dopuri de amestec de rasina epoxidica expandabila.



Detaliu tratare crapaturi si fisuri zidarie

- Se recomandă sprijinirea planșeelor în momentul începerii decopertării pereților și consolidării grinzilor.
- La momentul elaborării documentațiilor de proiectare, se vor respecta normativele tehnice în vigoare în vederea proiectării elementelor șarpantei, luând în considerare și actualizările din domeniul creșterii eficienței energetice și a standardelor adoptate în legislația națională. Elementele din lemn vor fi tratate împotriva focului și dăunătorilor naturali ;
- Învelitoarea necesită reparații pentru împiedicarea infiltrațiilor de apă. Aceasta se va realiza prin înlocuirea porțiunilor din tablă cutată sau prin schimbarea întregii învelitori. Se vor respecta prevederile normativelor de proiectare a învelitorilor la acoperișuri cu pante la clădiri, întrunind toate cerințele de calitate și respectând agrementele tehnice ale producătorilor de învelitori și accesorii pentru acoperișuri ;

IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

- Se vor prelua apele de pe acoperiș printr-un sistem de jgheaburi și burlane sau prin sisteme de captare a apelor pluviale agrementate, respectând tehnologia de montaj ;
- Se va analiza intervenția asupra elementelor de anvelopă ale clădirii coroborat cu toate aspectele ce țin de asigurarea unui confort termic corespunzător având în vedere ca lucrările de consolidare să fie realizate în acord cu cerințele de izolare termică în vigoare la momentul elaborării documentațiilor de proiectare
- Se recomandă sistematizarea terenului și asigurarea evacuării apelor de lângă clădire cât și din alte surse de suprafață, dacă este cazul
- Finisajele interioare se vor reface și vor fi moderne și de calitate;
- *Se va aduce construcția într-o stare tehnică ce respectă normativele în vigoare ce se referă la rezistență și stabilitate, securitatea la incendiu, igienă și sănătate, protecția mediului și protecția împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică precum și la utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.*
- Constructorul va respecta toate prevederile din fișele tehnice și instrucțiunile de montaj ale sistemului ales ;
- Muncitorii vor fi instruiți înainte de începerea activității asupra procesului tehnologic, succesiunii operațiilor și fazelor de execuție, a modului de utilizare a mijloacelor tehnice și a măsurilor specifice de protecție a muncii.
- Organizarea de șantier și utilajele folosite la lucrările de reabilitare/consolidare și amenajare sunt stabilite de constructor, în acord cu proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și de organizare a execuției ;

Suplimentar executantul va lua următoarele măsuri referitoare la protecția muncii pe parcursul lucrărilor :

- Schelele pentru muncitori și platformele pe care se așează materialele în vederea coborârii sau ridicării lor trebuie să aibă balustrade de protecție și să fie solide, astfel încât să nu existe riscul prăbușirii de la înălțime
- Locul va fi dotat cu mijloace de prevenire și stingere a incendiului
- La lucrările la înălțime muncitorii vor purta centuri de siguranță fixate de elemente de construcție solide și încălțăminte care să împiedice alunecarea.
- Se interzice accesul în zona de lucru a personalului neinstruit, sau a altor persoane care nu au legătură cu operațiunile respective. Se vor lua măsuri speciale ca elementele care pot cădea întâmplător să nu producă accidente persoanelor care trec prin dreptul zonelor de lucru.



- Este interzis lucrul cu foc deschis la o distanță mai mică de 3 m de materialele combustibile (carton bitumat, lemn). Pe timp friguros este interzisă curățarea de zăpadă și gheață cu foc deschis.

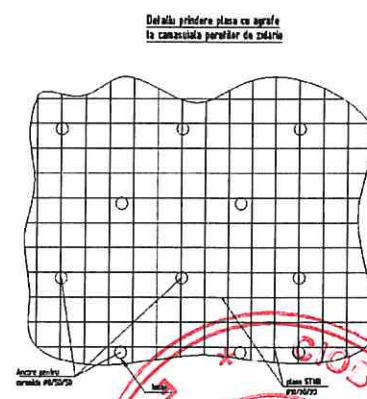
Tehnologia de consolidare a elementelor din zidărie cu plase din oțel – beton:

- Se îndepărtează tencuiala de pe perete și se deschid rosturile dintre cărămizi, prin îndepărtarea mortarului dintre ele pe o adâncime de 10...15 mm, cu ajutorul unei scoabe metalice.
- Se trasează și se practică în perete o rețea (4/ mp : 40cm/60cm) de găuri Ø20.
- Se spăluiește suprafața peretelui de zidărie (pentru asigurarea unei bune conlucrări între diafragma de zidărie și cea a tencuielii armate).
- Se curată cu peria de sârmă și se spală cu jet de apă suprafața zidăriei decopertate.
- Se poziționează plasa, se umple fiecare gaură cu lapte de ciment și adaos de aracet și se montează în găuri agrafe din oțel.
- Se fixează distanțierii, minim 4 buc/mp.
- Se pune în lucrare tencuiala, având grijă ca înainte de începerea execuției tencuielii, suprafața peretelui de cărămidă să se mențină umedă minimum 2 ore, iar la începerea punerii în lucrare a tencuielii să fie zvântată.

După punerea în lucrare a tencuielii se vor lua toate măsurile pentru a asigura timp de minimum 7 zile o temperatură a mediului ambiant de minim + 5 grade C.



Exemplu de ancorare a armaturilor tencuielii armate in zidarie



IMOBIL CALEA GALAȚI NR. 130 - INTRARE ÎN LEGALITATE	FAZA
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BRĂILA	EXPERTIZA TEHNICA

Măsuri de Protecția Muncii și Stingerea Incendiilor

Se vor respecta:

- Legea protecției muncii nr. 319 / 2006
- HG300/2006–Cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile
- Ordin MMPS 578/1996 - Norme generale de protecția muncii publicat în B.C. nr. 1 / 1996
- Normativ de prevenire și stingere a incendiilor nr.C300/1994
- Normativ general de prevenire și stingere a incendiilor nr.775/1998 al MI
- Norme tehnice privind protecția la acțiunea focului, indicativ P118/2013, precum și HG nr.51 /1992

Aplicarea prevederilor din normativele menționate va asigura pe timpul execuției condiții normale de lucru și prevenirea accidentelor.

12. Concluziile și propunerile expertului

Drept concluzie finală a prezentului raport se arată ca, prin respectarea măsurilor menționate mai sus, lucrările propuse de intervenții asupra imobilului nu influențează în mod nefavorabil rezistența și stabilitatea elementelor structurale ale clădirii sau ale clădirilor învecinate și nici nivelul actual de protecție la acțiuni seismice al acestora.

Respectând soluțiile de intervenții descrise mai sus imobilul poate fi încadrat, conform P100-3/2019, în **clasa de risc seismic RS IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui obținut la construcțiile proiectate pe baza prescripțiilor în vigoare.**

Prezentul raport de expertiză tehnică nu are valabilitate pentru alte categorii de intervenții – lucrări speciale, transformări ale sistemului constructiv, schimbări de destinație ce ar conduce la încadrarea proiectului în clasă de importanță expunere superioară (clasa II sau I). În orice situație ce nu este prevăzută în cadrul expertizei se va consulta expertul tehnic și/sau se va actualiza raportul tehnic de expertiză.

Lucrările se vor executa pe baza unui proiect întocmit de un proiectant de specialitate, cu respectarea condițiilor impuse de normele în vigoare și de către un executant cu experiența în domeniu.

Pe durata execuției lucrărilor, constructorul și beneficiarul vor respecta normele și instrucțiunile tehnice în vigoare, precum și toate normele privind măsurile de protecția muncii, protecția mediului și normele P.S.I.

NOIEMBRIE 2023

Expert tehnic atestat MLPAT N-04563

ING. DINU P. CIOBOTARU

RAPORT TEHNIC DE EXPERTIZA

40/40

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI. CIOBOTARU P. DINU

Cod numeric personal: 1381126400365

Profesia: ING. CONSTRUCTOR



ATESTAT

EXPERT TEHNIC

În domeniile: Constr. civile, industr., agrozoou., cu structura din beton, beton armat, zidărie, lemn (A1)

Pentru următoarele cerințe: Rezistență și stabilitate (A1)

Data emiterii: 04.06.1998

Director,
Anca CINAVAR

Valabilă de la:
04.06.2023

Până la:
04.06.2028

Șef birou,
Andreea UNCROP

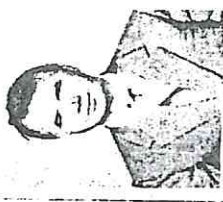
Semnătura titularului
Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare expert tehnic/verificator de protecție

Seria CA_E Nr. N 04563 / 04.06.1998

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

LEGITIMAȚIE

Seria CA_E Nr. N 04563 / 04.06.1998



CERTIFICAT DE ATESTARE

TEHNICO-PROFESIONALĂ
MINISTERUL LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI AMENAJĂRII
TERITORIULUI

în baza legii nr. 10/1963 privind calificarea
în construcții, în urma cererii nr. 554
din 10.12.1997 și a certificării
efectuate de comisia de tehnicieni nr. 1/1997
din 15.05.1998 se eliberează
prezentul certificat

Semnătura titularului

SERIA A NR. D4563

R. 04563 DIN 04.06.1998

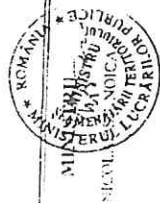
SEAFUȘTA DL. CIOBOTARU P.
DINU

Născut(a) în anul 1938 luna NOIEMBRIE, ziua 26.
în localitatea RĂȘTOACA, JUDEȚUL VRANCEA
de profesie ING. CONSTRUCTOR
cu domiciliul în localitatea BUCUREȘTI
str. DRUMUL TABERELI nr. 45 bl. A1 sc. A
et. 2, ap. 11 județul SECTORUL 6

2. ÎN CALITATEA DE: EXPERT TEHNIC
ÎN DOMENIILE CONSTRUCȚIILOR INDUSTRIALE, AGRICOLE,
CU STRUCTURĂ DIN BETON ARMAT, ZIDĂRIE,
LEMN (A1)

ÎN SPECIALITATEA

PENTRU ÎNĂMÎNAREA CERINȚELOR: REZISTENȚĂ ȘI
STABILITATE (A1)



DIRECTOR GENERAL
ION A. STANESCU

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul H — „Terenurile și clădirile instituțiilor publice- Teatre, Case de cultură, Case și Palate ale copiilor, Biblioteci, Muzee, Grădinițe, Cămine, Spitale, Policlinici, Cămine de bătrâni”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
32	1.6.2	GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT NR.8	Str. Progresului nr. 9 Vecinătăți: Nord – alee blocuri Est – str. Progresului Sud –Școala Gimnazială „Ion Luca Caragiale” Vest – proprietate publică C1 – grădiniță (S+P+2E) Suprafață construită la sol = 495,00 mp Suprafață desfășurată=1980 mp Suprafață teren = 2.666,00 mp NCP 85359 Calea Galați nr 130 Vecinătăți: Nord – proprietate particulară Est – proprietate particulară Sud –str. W. Mărăcineanu Vest – Calea Galați C1- clădire(P+M) Suprafață construită=142,00mp Suprafață desfășurată=279,00mp C2 – anexă (fost C5) Suprafață construită=4,00mp C3 – anexă (fost C6) Suprafață construită=4,00mp Suprafață teren= 598,00mp NCP 85164	1992 2023 2012 1992 2024 2024 2024 2024 2024	920688,83 17923,21 1268805,2 382.544,00 2,679,00 2,679,00 258.601,00	C.F.85359 Brăila H.C.L.M. Brăila nr. 79/2014 H.C.L.M. Brăila nr. 398/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 252/2012 H.C.L.M. Brăila nr. 515/2022 Legea nr. 1/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 45/2014 Raport de evaluare 59192/2024 Raport de expertiză tehnică 159/2023 H.C.L.M Brăila nr. 90/2020 H.C.L.M. Brăila nr. 271/2020 H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023 C.F.85164 Brăila

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

