

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRĂREA NR. 308

din 29.05.2025

Privind: Actualizarea valorilor de inventar ale bunurilor înscrise 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 A, poziția nr. 120, Capitolul B, poziția nr. 796, Capitolul C, pozițiile nr. 169 și nr. 442, Capitolul F, poziția nr. 57 și Capitolul G, subcap. G6, poziția nr. 21**, conform raportului privind reevaluarea bunului de utilitate publică „Bulevardul Dorobanților” din data de 31.12.2024.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 554 alin. (1) Cod civil, art. 20 alin. (1) lit.e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, O.M.E.F. nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, 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, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 139 alin. (1) și (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;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă actualizarea valorilor de inventar ale bunurilor înscrise 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 A – „Străzi”, poziția nr. 120, Capitolul B – „Sisteme de alimentare cu apă, cu terenurile aferente”, poziția nr. 796, Capitolul C – „Sisteme de canalizare și epurare a apelor uzate, cu terenurile aferente”, pozițiile nr. 169 și nr. 442, Capitolul F – „Sistemele de transport public local în comun de persoane, cu terenurile aferente”, poziția nr. 57 și Capitolul G, subcap. G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcări”, poziția nr. 21**, conform raportului privind reevaluarea bunului de utilitate publică „Bulevardul Dorobanților” din data de 31.12.2024, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunurile menționate la art. 1 au datele de identificare prevăzute în **anexele nr. 2 – 6**, părți integrante din prezenta hotărâre și se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 (1) Cu valorile rezultate din raportul de reevaluare prevăzut la art. 1 se completează, prin act adițional, contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare nr. 670/2009, încheiat cu Compania de Utilități Publice „Dunărea” Brăila S.A. Brăila.

(2) Cu valorile rezultate din raportul de reevaluare prevăzut la art. 1 se completează, prin act adițional, contractul de delegare a gestiunii serviciului de transport public local din Municipiul Brăila nr. 13828/11.06.2020, încheiat cu societatea BRAICAR S.A. Brăila.

Art.4 Bunurile prevăzute la art. 1 și 2 se predau pe bază de proces – verbal de predare – primire, încheiat între reprezentanții desemnați ai Primarului Municipiului Brăila, respectiv echipa de management care s-a ocupat de implementarea proiectului și reprezentanții desemnați ai societății BRAICAR S.A. Brăila, Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila și Serviciului de Utilitate Publică SEROPLANT Brăila, în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii Consiliului Local Municipal Brăila.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și de către societatea BRAICAR S.A. Brăila, Compania de Utilități Publice „Dunărea” Brăila S.A. Brăila și Serviciul de Utilitate Publică SEROPLANT Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CRISTIAN - LAURENȚIU IOAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 308/19.05, 2025



RAPORT DE EVALUARE

**„Reevaluare bun de utilitate publica „Bulevardul
Dorobantilor “**

la data de 31 12 2024

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

**Elaborat de: Birou Expert Contabil; Evaluator
Autorizat Trocan A. Cornel**

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Cornel- leg. 16781

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782



CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA

Tipul proprietatilor	Domeniul public a Municipiului Braila
Localizare	Municipiul Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Evaluator	Birou Expert Contabil\Evaluator Autorizat_Trocan A. Cornel Echipa de elaborare a lucrării: Trocan Cornel- leg. 16781 Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782
Beneficiar	Municipiul Braiala
Data evaluarii	31 12 2024
Data raportului	25.03.2025



A.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

25.03.2025

Semnatura,



MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII ȘTIINȚIFICE - TABLA 7. FORM.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



CONCLUZII

Nr. Crt.	Denumire activ fix corporal		Codul de clasificare din catalog	Anul si luna intrari in patrimoniu / anul si luna ultimei reevaluari	Valoarea in contabilitate -lei-	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate - lei -	Observatii Situatia Juridica	Valoare contabila actualizata 2024 -lei-	
Nr. crt.	Denumirea Bunului	Elemente de identificare							
0	n								
1	Bulevardul Dorobantilor	Vecinătăți Nord-proprietăți particulare Est- DN 228 Sud- proprietăți particulare Vest-str. G-ra I Gheorghe Avramescu Tronson 1 cuprins între str. G-ra/ Gheorghe Avramescu și Căminșilor Căminșilor Carosabil din asfalt în suprafață de 6070 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 1746 mp L=327m Tronson 2 cuprins între Căminșilor Căminșilor și Școlilor Carosabil din asfalt în suprafață de 20980 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 10943 mp Parcare=226 mp L=885m Tronson 3 cuprins între Școlilor și str. 1 Decembrie 1918 Carosabil din asfalt în suprafață de 16157 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L=660m Tronson 3 cuprins între Școlilor și str. 1 Decembrie 1918 Carosabil din asfalt în suprafață de 16157 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L=660m Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ra/ Eremia Gheorghe Carosabil din asfalt în suprafață de 19887 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 7344 mp L=928m Tronson 5 cuprins între str. G-ra/ Eremia Gheorghe și Căminșilor Carosabil din asfalt în suprafață de 23110 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 9915 mp L=180111 Tronson 6 cuprins între Căminșilor și DN 228 Carosabil din asfalt în suprafață de 11939 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 3638 mp L=690111 canale de drenaj -135 buc inhalator PVC tip 3(M) DN 110 Lungă 11m=42.250,00m	1.3.7.2	2017	31,920,621.60	19,112,056.20	PV3967/2017	54,032,677.80	
		1.3.7.2	2017	5,828,065.81	3,189,700.42	PV 3970/2017	9,017,766.23		
			1.3.7.2	2018	330,704.63	167,779.52	PV46615/2018	504,484.55	
			1.3.7.3	2018	2,092,926.56	1,042,905.30	PV46615/2019	3,135,831.86	



2	Rețea de alimentare cu apă	Bulevardul Dorobanților Teavă PEHD D 160mm Lungime=8.170,00m Teavă PEHD D 225mm Lungime=345,00m Teavă PEHD D 315mm Lungime=50,00m Teavă PEHD D 630mm Lungime=1.850,00m Teavă PEHD D 700mm Lungime=2.322,00m	1.8.6	2017	2.767.222,85	1.514.501,07	PV3967/2017	4.281.723,92
			1.8.6	2017	323.537,43	177.072,04	PV 3970/2017	500.609,47
			1.8.6	2018	159.780,51	79.612,53	PV 46615/2018	239.399,14
			1.8.6	2018	3.775.987,47	1.881.574,56	PV 46615/2018	5.657.562,03
			1.8.6	2018	6.095.351,59	3.037.313,70	PV 46615/2018	9.132.665,29
3	Canal colector "Ghemman"	Bulevardul Dorobanților Tub beton monolit, oval și cylrot, L=7200m L=955,00M	1.8.7	2018	5.978.797,93	2.979.235,01	PV 46615/2018	8.958.032,94
4	Rețea canalizare	Bulevardul Dorobanților Teavă PVC D11 200 Lungime=750,00m Teavă PVC D16 300 Lungime=6.200,00m Teavă PVC D16 400 Lungime=805,00m Teavă PVC D16 500 Lungime=1.000,00m Tub Pașă D16 800 Lungime=450,00m	1.8.6	2017	555.618,75	304.090,14	PV 3967/2017	859.708,89
			1.8.6	2017	3.713.442,69	2.032.367,18	PV 3970/2017	5.745.809,87
			1.8.6	2018	542.617,85	270.386,47	PV 46615/2018	813.004,32
			1.8.6	2018	683.266,36	340.471,63	PV 46615/2018	1.023.737,99
			1.8.6	2018	1.511.168,60	767.964,31	PV 46615/2018	2.309.132,91
5	Spatiu verde	Bulevardul Dorobanților Tronson 1 cuprins între str. G-ral Gheorghe Avramescu și Calea Căminelor Suprafață= 682 mp Tronson 2 cuprins între Calea Căminelor și str. Școala Suprafață= 3143 mp Tronson 3 cuprins între Școala și str. 1 Decembrie 1918 Suprafață= 1816 mp Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ral Enescu Gîrghiescu Suprafață= 1672 mp Tronson 5 cuprins între str. G-ral Enescu Gîrghiescu și Calea Gălbii Suprafață= 1559 mp Tronson 6 cuprins între Calea Gălbii și DN 22H Suprafață = 3322 mp	2.4.2.10	2018	316.025,19	172.474,35	PV 46615/2018	518.449,54



6	Line tranvai	Proiectul de investiții Tronson 2 cuprins între Calea Călimășilor și str. Școlilor C1 - Line dublu tranvai Suprafață de 3917 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=36 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=70 mp C4 - platformă refugiu Suprafață=88 mp C5 - platformă refugiu Suprafață=67 mp Tronson 3 cuprins între Școlilor și str. 1 Decembrie 1918 C1 - Line dublu tranvai Suprafață de 3129 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=69 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=69 mp Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ral Ereția Gîrghiescu C1 - Line dublu tranvai Suprafață de 4446 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=66 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=67 mp Tronson 5 cuprins între str. G-ral Ene mi Gîrghiescu și Calea Galbii C1 - Line dublu tranvai Suprafață de 5457 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=66 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=67 mp C4 - platformă refugiu Suprafață=68 mp C5 - platformă refugiu Suprafață=68 mp Cale dublu rulare tranvai Lungime=4.000,00m Rețea aeriană de contact Lungime=4.000,00m	1.3.3	2017	51.030.489,19	27.928.986,73	78.959.475,92
			1.3.3	2017	3.581.630,62	1.960.226,44	5.541.857,06
			1.3.3	2018	975.843,16	486.262,65	1.462.105,81
		TOTAL			125.249.098,79	67.444.936,75	192.694.035,54





CAP II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

A. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către : **Birou Expert Contabil\Evaluator Autorizat_Trocan A. Cornel**
Echipa de elaborare a lucrării:

1. Trocan Cornel

EVALUATOR	Trocan Cornel
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
Telefon mobil	0744/203.204
e-mail	trocan_cornel@yahoo.com

- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinere legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de partile implicate în această evaluare
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale

2. Trocan Corneliu-Alexandru

EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
Telefon mobil	0745/632312
e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com



- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale

B. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Client:

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv. **Municipiului Braila**

în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în **scopul determinării valorii juste în vederea evidentierii rezultatelor în contabilitatea instituției**; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

C. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea s-a realizat în **scopul determinării valorii juste în vederea evidentierii rezultatelor în contabilitatea instituției**; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.



D. TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea justa.

E. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar

F. DATA EVALUARII

Data evaluarii	31 12 2024
Data raportului	25.03.2025

G. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

A fost efectuată în conformitate cu :

- Ordonanta Guvernului nr. 81 din 28.08.2003 „Privind evaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice” aprobată prin Legea 493/2003, cu modificarile ulterioare

Ordinului Ministerului de Finante nr. 3471 din 25 11 2008 „Pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice”

In conformitate cu prevederile art. 5 din ANEXA nr. 1 Normele Metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, Cap. I Reguli generale privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul M.E.F. nr. 3471/25.11.2008 (M.Of. nr. 835/11.12.2008), pentru determinarea diferentelor din reevaluarea activelor fixe corporale respectiv a valorii activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice se vor avea in vedere urmatoarele:

a) valoarea de inregistrare in contabilitate a activelor fixe corporale care se reevalueaza;

b) data intrarii in patrimoniu; se considera: data inscrisa in documentele de achizitie intocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate; data inscrisa in documentele intocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de institutiile publice care nu au mai fost reevaluate; data inscrisa in documentele transmise de donator pentru activele fixe corporale dobandite cu titlu gratuit care nu au mai fost reevaluate; data inscrisa in



documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, hotărâre judecătorească etc.) care nu au mai fost reevaluate;

c) data ultimei reevaluări pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;

d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate;

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum comunicată de Institutul National de Statistica);

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferențe între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.

Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

- în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii



PROIECTAREA, CONSULTANȚA ȘI EVALUAREA IMOBILIARĂ - 1998-2018

H. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării
- schițe ale clădirii.
- Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
- Istoricul proprietăților

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Date privind piața imobiliară locală
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc
- Baza de date a evaluatorului
- Bibliografie de specialitate.

I. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze si conditii limitative

- Valoarea globala estimata pentru activele imobiliare (teren, cladiri si constructii speciale) nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.

- Nu s-au facut investigatii si nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica

buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective si cu efectele

care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al cladirilor. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale constructiilor, care ar avea ca efect influentarea negativa a valorii estimate.

- Valoarea estimata in acest raport se aplica proprietatilor respective considerate in ansamblul (intregul) lor. Orice proportie din valoarea totala estimata, intre



componentele proprietatii nu este aplicabila decat in contextul si pentru destinatia prezentata explicit in raport.

- Evaluatorii au utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-au avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorii nu au avut cunostinta.
- Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.
- Proprietatile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre evaluator.

Clauze speciale

- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluatori de pe piata specifica locala.
- In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluatori sunt valabile la data precizata in raport.
- Evaluatorii nu sunt responsabili decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.

J. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp



limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

K. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

Standardele de evaluare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile...

GEV 600 Evaluarea

întreprinderii

GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

SEV 300 Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)

STANDARDE GENERALE

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare;



Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea
“Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul
institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare”.

L. DESCRIEREA RAPORTULUI

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare



ROMANIA - ROMANIA - ROMANIA - ROMANIA - ROMANIA

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

La solicitarea Municipiului Braila am procedat la efectuarea serviciilor de , reevaluarea patrimoniului public in conformitate cu :

- **Ordonanta Guvernului nr. 81 din 28.08.2003 „Privind evaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice” aprobata prin Legea 493/2003, cu modificarile ulterioare**

Ordinului Ministerului de Finante nr. 3471 din 25 11 2008 „Pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice”

In conformitate cu prevederile art. 5 din ANEXA nr. 1 Normele Metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, Cap. I Reguli generale privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul M.E.F. nr. 3471/25.11.2008 (M.Of. nr. 835/11.12.2008), pentru determinarea diferentelor din reevaluarea activelor fixe corporale respectiv a valorii activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice se vor avea in vedere urmatoarele:

- a) valoarea de inregistrare in contabilitate a activelor fixe corporale care se revalueaza;
- b) data intrarii in patrimoniu; se considera: data inregistrata in documentele de achizitie intocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate; data inregistrata in documentele intocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de institutiile publice care nu au mai fost reevaluate; data inregistrata in documentele transmise de donator pentru activele fixe corporale dobandite cu titlu gratuit care nu au mai fost reevaluate; data inregistrata in documentele de intrare in patrimoniu prin alte modalitati de dobandire (transfer, expropriere, hotarare judecatoreasca etc.) care nu au mai fost reevaluate;
- c) data ultimei reevaluari pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
- d) rata inflatiei (indicele preturilor de consum comunicata de Institutul National de Statistica);
- e) valoarea de inregistrare in contabilitate actualizata (valoarea reevaluat la data cand se efectueaza reevaluarea), determinata prin inmultirea valorii de inregistrare in contabilitate cu rata inflatiei (indicele preturilor de consum).



Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferențe între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate **pe baza anexelor:**

a) Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în anexa nr. 1b) (anexa la aceleași norme);

Nu sunt supuse reevaluării:

- a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului
- b) activele fixe corporale care la data de 31.12.2024 au durată normală de utilizare expirată;
- c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate;

ESTIMAREA VALORII

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea,

tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

3. **Alocarea PROCEDURĂ** – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului
- APLICABILITATE** – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.
- RESTRICȚII** – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.
4. **Tehnica reziduală PROCEDURĂ** – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii
- APLICABILITATE** – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren
- RESTRICȚII** – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.
5. **Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ** – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective
- APLICABILITATE** – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)
- RESTRICȚII** – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.
6. **Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ** – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.
- APLICABILITATE** – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
- RESTRICȚII** – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi
- Abordări în evaluare** Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare.

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi



diferită. În pofida acestor deosebiri, abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- ☐ dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- ☐ localizările respective;
- ☐ calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- ☐ utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- ☐ situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- ☐ data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de

„metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau



„randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață între participanții de pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

METODA CAPITALIZĂRII VENITURILOR

Concepte utilizate:

Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. În cazul unei investiții imobiliare, venitul ar putea fi sub formă de chirie, în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent;



Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași);

Venitul net din exploatare (VNE) – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și a serviciului creditului ipotecar.

Formula de calcul pentru valoarea reziduală estimată prin capitalizarea veniturilor este:

$$V = VNE / c$$

unde:

- V - valoarea totală a proprietății imobiliare
- VNE - venitul net din exploatare
- c - rata de capitalizare

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare

Aceasta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Metoda capitalizării cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este credibilă doar când venitul previzionat pentru perioadele următoare nu se modifică semnificativ.

Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul căruia un venit net sub forma unei anuități se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta se realizează.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerera și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare.

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.

Abordarea prin cost se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.



Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin cost este aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net.

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;

Estimarea deprecierei cumulate;

Determinarea valorii rămase a construcțiilor (a Costului de Înlocuire Net - CIN) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Definiții:

Valoarea de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză (cauze fizice, funcționale sau externe).

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

a) uzura fizică a construcției, estimată pe baza următoarelor elemente:

starea tehnică actuală;

durata normală de exploatare conform prevederilor Legii nr. 15/1994, HG 2139/ 2004

și durata de viață consumată;

starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

b) neadecvarea funcțională, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale construcției existente și caracteristicile tehnice ale unei construcții noi, adaptate unui proces de producție actual ce s-ar putea desfășura în respectiva clădire sau construcție specială;

c) deprecierea economică, care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, condițiile pieței locale, interesului pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

Durata de viață economică este durata de la data de punere în funcțiune (PIF) până când construcțiile nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare, dată constatată în conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU), în care terenul liber este mai valoros.

Durata de viață economică este deci, perioada de timp în care clădirea participă la valoarea proprietății imobiliare, luând în considerare tipul structurii de rezistență, utilitatea în funcționarea precum și localizarea.

În analiza contabilă, prin durată de viață economică se înțelege durata în care se va putea recupera investiția și este reglementată legal prin HGR 2139/2005.



Vârsta efectivă este determinată de gradul de întreținere al construcțiilor, apreciat de specialist în urma inspecției proprietății și analizării informațiilor privind reparațiile și modernizările aduse construcțiilor.

Durata de viață economică rămasă sau utilă rămasă este aprecierea specialistului privind durata de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății.

Pentru evaluarea construcției, costurile de înlocuire se estimează utilizând „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire

clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale” – Corneliu Șchiopu, ediția 2010

– IROVAL București, indexate cu indicii de actualizare – valori valabile până în august 2019, și actualizate cu indicii de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

Pentru estimarea deprecierilor fizice s-a ținut cont de vârsta construcțiilor evaluate și de starea acestora la data inspecției. Deprecierea fizică determinată conform P 135/1999 (din punct de vedere al structurii de rezistență și ponderii elementelor de construcții în cadrul clădirilor), a fost estimată diferit pentru structură, anvelopă și compartimentări, finisaje și instalații. Nu s-au constatat deteriorări vizibile ale structurii de rezistență cauzate de cutremure și alte fenomene naturale extreme.

Pentru estimarea deprecierilor funcționale s-a ținut cont de caracteristicile tehnice ale construcțiilor evaluate. Nu s-au estimat deprecieri funcționale pentru construcția evaluată.

Pentru estimarea deprecierilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietății imobiliare evaluate de a genera venituri.

TERMENI UTILIZATI –

Locuinta - Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **Suprafata locuibilă** - este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

- **Suprafata utila** - este suprafata desfasurata, mai puțin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m2 pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

- **Suprafata construita** pe locuinta, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se



MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI TRANSPORTURILOR

adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

- **Suprafata construita desfasurata** este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."

- **Aria desfasurata – Ad** : care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respective

- **Starea tehnica :**

Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capital.

Buna, situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare, situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

- **Finisaj inferior** : tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoieli cu lapte de var, pardoseli din dusemele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit in celelalte incaperi.

- **Finisaj mediu** : tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desene, vopsitorii sau faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificial, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin , pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mozaic in celelalte incaperi.

- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc;



No. crt.	Denumire activ fizic corporal		Suprafata (mp)	Numar inventar	Codul de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniul / anul si luna ultimei reevaluari	Indicele preturilor de consum total	Valoarea in contabilitate -lei-	Diferenta din reevaluare de inregistrat in contabilitate - lei -	Observatii Situatia Juridica	Valoare contabila actualizata 2024 -lei-		
In art.	Denumirea bunului	Elemente de identificare											
n	n	1	2	3	4	5	6	7	8	10	12		
1.	Hudevandul Dornbunilor	Vecranile: Nord-proiectul particular Est- DN 228 Sud- proiectul particular Vest-str. Gheorghe Avramescu Trenon 1 cuprins intre str. Gheorghe Avramescu si Cămin Cămin Carosabil din asfalt în suprafață de 6070 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 1746 mp L: 327m Trenon 2 cuprins între Cămin și Școala Cămin și Școala Carosabil din asfalt în suprafață de 2096 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 10911 mp Parcare: 226 mp L: 883m Trenon 3 cuprins între Școala și str. 1 Decembrie 1918 Carosabil din asfalt în suprafață de 16157 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L: 660m Trenon 4 cuprins între Școala și str. 1 Decembrie 1918 Carosabil din asfalt în suprafață de 16157mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L: 660m Trenon 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. Gheorghe Avramescu Carosabil din asfalt în suprafață de 19887 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 7344 mp L: 928m Trenon 5 cuprins între str. Gheorghe Avramescu și Cămin Carosabil din asfalt în suprafață de 2311 O 111p Trotuar din asfalt în suprafață de 9915 111p L: 118011 Trenon 6 cuprins între Cămin și DN 228 Carosabil din asfalt în suprafață de 11939 111p Trotuar din asfalt în suprafață de 3638 111p L: 69011 cârmă de țigări +135 buc tubulatură PVC tip 3(M) DN 11 O lungime 42 250,00m			1.3.7.2	2017	154.73	34.920.621.60	19.112.056.20	PV3067/2017	54,032,677.80		



5	Sprijin vând	Palestră 11 km de la Iași Tronson 1 cuprins între str. Gara Căminilor, Avramescu și Calea Căminilor Suprafață: 682 mp Tronson 2 cuprins între Calea Căminilor și str. Școala Suprafață: 4144 mp Tronson 3 cuprins între Școala și str. 11 Decembrie 1918 Suprafață: 1816 mp Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. Gara Căminilor Suprafață: 1672 mp Tronson 5 cuprins între str. Gara Căminilor și Calea Galop Suprafață: 1559 mp Tronson 6 cuprins între Calea Galop și DN 22B Suprafață: 3322 mp			24.2.10	2018	169.83	346.025.19	172.424.35	PV-46615/2018	518.449.54
6	Linea tranziț	Palestră 11 km de la Iași Tronson 2 cuprins între Calea Căminilor și str. Școala C1 - linie dublă tranziț Suprafață de 4917 mp C2 - platformă rețea Suprafață: 26 mp C3 - platformă rețea Suprafață: 70 mp C4 - platformă rețea Suprafață: 88 mp C5 - platformă rețea Suprafață: 67 mp Tronson 4 cuprins între Școala și str. 1 Decembrie 1918 C1 - linie dublă tranziț Suprafață de 3129 mp C2 - platformă rețea Suprafață: 67 mp C3 - platformă rețea Suprafață: 69 mp Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. Gara Căminilor C1 - linie dublă tranziț Suprafață de 2440 mp C2 - platformă rețea Suprafață: 66 mp C3 - platformă rețea Suprafață: 67 mp Tronson 5 cuprins între str. Gara Căminilor și Calea Galop C1 - linie dublă tranziț Suprafață de 2457 mp C2 - platformă rețea Suprafață: 66 mp C3 - platformă rețea Suprafață: 67 mp C4 - platformă rețea Suprafață: 68 mp C5 - platformă rețea Suprafață: 68 mp Cale dublă rețea tranziț Lungime: 4.000,00 m Rețea neretrad cu conducte Lungime: 4.000,00 m			1.3.3	2017	151.73	51.030.489.19	27.928.986.73		78.959.475.92
					1.3.3	2017	154.73	3.581.630.62	1.969.226.34		5.541.857.06
					1.3.3	2018	169.83	975.813.16	486.262.65		1.462.105.81
	TOTAL							125.249.098.79	67.444.946.75		192.694.035.54



CONCLUZII

Nr. Crt.		Denumire activ fix corporal	Codul de clasificare din catalog	Anul și luna intrării în patrimoniu / anul și luna ultimei reevaluări	Valoarea în contabilitate -lei-	Diferențe din reevaluare de înregistrat în contabilitate - lei -	Observații Situația Juridică	Valoare contabilă actualizată 2024 -lei-
Start	Denumirea Bunului	Elemente de identificare						
o	n							
1	Bulevardul Școala Nouă	Vecinătăți Nand-proprietăți particulare Est-DN 228 Soci-proprietăți particulare Vest-str. G-ra I. Gheorghe Avramescu Tronson 1 cuprins între str. G-ra I. Gheorghe Avramescu și Călea Căminelor Carosabil din asfalt în suprafață de 6070 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 1746 mp L=327m Tronson 2 cuprins între Călea Căminelor și Școala Carosabil din asfalt în suprafață de 20980 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 10943 mp Pavare=226 mp L=885m Tronson 3 cuprins între Școala și str. 1 Decembrie 1918 Carosabil din asfalt în suprafață de 66157 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L=660m Tronson 3 cuprins între Școala și str. 1 Decembrie 1918 Carosabil din asfalt în suprafață de 6457mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L=660m Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ra I. Eremia Gregorescu Carosabil din asfalt în suprafață de 19887 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 7344 mp L=928m Tronson 5 cuprins între str. G-ra I. Eremia Gregorescu și Călea Galafii Carosabil din asfalt în suprafață de 23110 111p Trotuar din asfalt în suprafață de 9915 111p L=180111 Tronson 6 cuprins între Călea Galafii și DN 22B Carosabil din asfalt în suprafață de 19939 111p Trotuar din asfalt în suprafață de 3638 111p L=690111 căminele îngrate -135 buc. tăbăclărie PVC tip 3(M) DN 11 O Lungă 111e=42 250,00m	1.3.7.2	2017	34,920,621.60	19,112,056.20	PV3967/2017	54,032,677.80
			1.3.7.2	2017	5,828,065.81	3,189,700.42	PV 3970/2017	9,017,766.23
			1.3.7.2	2018	336,704.63	167,779.92	PV46615/2018	504,484.55
			1.3.7.3	2018	2,092,926.56	1,042,905.30	PV46615/2019	3,135,831.86



MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI TRANSPORTURILOR

2	Rețea de alimentare cu apă	Indevarandul Dronbunilor Teavă PEHD D 160mm Lungime=8 170.00m Teavă PEHD D 225mm Lungime=145.00m Teavă PEHD D 3 15mm Lungime=80.00m Teavă PEHD D 630mm Lungime=1 480.00m Teavă PEHD D 700mm Lungime=2 322.00m	1.8.6	2017	2,767,222.85	1,514,501.07	PV3967/2017	4,281,723.92
			1.8.6	2017	323,537.43	177,072.04	PV 3970/2017	500,609.47
			1.8.6	2018	159,780.51	79,618.63	PV 46615/2018	239,399.14
			1.8.6	2018	3,775,987.47	1,881,574.56	PV 46615/2018	5,657,562.03
			1.8.6	2018	6,095,351.59	3,037,313.70	PV 46615/2018	9,132,665.29
3	Canal colector "Ghemana"	Indevarandul Dronbunilor Tub beton monolit, având și clapetă, L=7200m D=936.00MM	1.8.7	2018	3,978,797.93	2,979,235.01	PV 46615/2018	8,958,032.94
4	Rețea canalizare	Indevarandul Dronbunilor Teavă PVC D11 200 Lungime=750.00m Teavă PVC D1 300 Lungime=200.00m Teavă PVC D1 400 Lungime=805.00m Teavă PVC D1 500 Lungime=1 093.0011 Tub-Poliet D1 800 Lungime=450.00m	1.8.6	2017	555,618.75	304,030.14	PV 3967/2017	859,708.89
			1.8.6	2017	3,713,442.69	2,032,367.18	PV 3970/2017	5,745,809.87
			1.8.6	2018	542,617.85	270,386.47	PV 46615/2018	813,004.32
			1.8.6	2018	683,266.36	340,471.63	PV 46615/2018	1,023,737.99
			1.8.6	2018	1,541,168.60	767,564.31	PV 46615/2018	2,308,732.91
5	Spați verde	Indevarandul Dronbunilor Tronson 1 cuprins între str. Gheorghe Asanulescu și Calea Călimășilor Suprafață= 682 mp Tronson 2 cuprins între Calea Călimășilor și str. Școlilor Suprafață= 3144 mp Tronson 3 cuprins între Școlilor și str. 1 Decembrie 1918 Suprafață= 1816 mp Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. Canal Ereanu Gheorghe Suprafață= 1672 mp Tronson 5 cuprins între str. Canal Ereanu Gheorghe și Calea Călimășilor Suprafață= 1559 mp Tronson 6 cuprins între Calea Călimășilor și DN 22D Suprafață= 3522 mp	1.8.2.10	2018	346,029.29	172,424.55	PV 46615/2018	518,449.54



6	Linie tramvai	Tronsonul 1: Trotuar Tronson 2: cuprins între Cămin Căminilor și str. Școilor C1 - linie dublă tramvai Suprafață de 3917 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=36 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=70 mp C4 - platformă refugiu Suprafață=88mp C5 - platformă refugiu Suprafață=67 mp Tronson 3: cuprins între Școilor și str. 1 Decembrie 1918 C1 - linie dublă tramvai Suprafață de 3129 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=69 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=69 mp Tronson 4: cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ral Eremin Gîrghiescu C1 - linie dublă tramvai Suprafață de 4446 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=66 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=67 mp Tronson 5: cuprins între str. G-ral Eremin Gîrghiescu și Cămin Golii C1 - linie dublă tramvai Suprafață de 5457 mp C2 - platformă refugiu Suprafață=66 mp C3 - platformă refugiu Suprafață=67 mp C4 - platformă refugiu Suprafață=68 mp C5 - platformă refugiu Suprafață=68 mp Calea din 44 rețire tramvai Lungime=4.000,00m Rețea aeriană de contact Lungime=1.000,00m	1.3.3	2017	51.030.189,19	27.928.986,73	78.959.475,92
		1.3.3	2017	3.581.630,62	1.950.226,44	5.541.857,06	
		1.3.3	2018	975.843,16	426.262,65	1.402.105,81	
TOTAL				120.549.668,79	67.444.826,75	192.694.035,54	

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public
Capitolul A – „Străzi”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situație juridică actuală
120	1.3.7.2	Bulevardul Dorobanților	Vecinătăți: Nord-proprietăți particulare Est- DN 22B Sud- proprietăți particulare Vest-str. G-ral Gheorghe Avramescu <i>Tronson 1 cuprins între str. G-ral Gheorghe Avramescu și Calea Călărașilor</i> Carosabil din asfalt în suprafață de 6070 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 1746 mp L=327m. Număr cadastral 99834 <i>Tronson 2 cuprins între Calea Călărașilor și str. Școlilor</i> Carosabil din asfalt în suprafață de 20980 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 10943 mp Parcare în suprafață de 226 mp L=885m. Număr cadastral 100062 <i>Tronson 3 cuprins între str. Școlilor și str. 1 Decembrie 1918</i> Carosabil din asfalt în suprafață de 16157 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 6430 mp L=660m. Număr cadastral 100437 <i>Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ral Eremia Grigorescu</i> Carosabil din asfalt în suprafață de 19887 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 7357 mp L=928m. Număr cadastral 99833 <i>Tronson 5 cuprins între str. G-ral Eremia Grigorescu și Calea Galați</i> Carosabil din asfalt în suprafață de 23110 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 9915 mp L=1180m. Număr cadastral 99829 <i>Tronson 6 cuprins între Calea Galați și DN 22B</i> Carosabil din asfalt în suprafață de 11939 mp Trotuar din asfalt în suprafață de 3638 mp L=690m. Număr cadastral 99830 cămine de tragere -135 buc tubulatură PVC tip 3(M) DN 110 Lungime=42.250,00m.	2001 2017 2017 2023 2018 2018	2.535.788,55 54.032.677,80 9.017.766,23 366.142,00 504.484,55 3.135.831,86	H.C.L.M.Brăi la nr.107/2001 H.C.L.M.Brăi la nr.63/2023 Raport de reevaluare la data de 31.12.2024 Carte Funciară nr. 99834 Brăila Carte Funciară nr. 100062 Brăila H.C.L.M. Brăila nr. 581/2023 Carte Funciară nr. 100437 Brăila Carte Funciară nr. 99833 Brăila H.C.L.M. Brăila nr.467/2024 Carte Funciară Brăila nr.99829 Carte Funciară nr. 99830 Brăila

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public
Capitolul B – ”Sisteme de alimentare cu apă, cu terenurile aferente”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau după caz al dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situație juridică actuală
796	1.8.6	Rețea de alimentare cu apă	Bulevardul Dorobanților Țeavă PEID D 160mm Lungime=5.170,00m. Țeavă PEID D 225mm Lungime=345,00m. Țeavă PEID D 315mm Lungime=50,00m. Țeavă PEID D 630mm Lungime=1.850,00m. Țeavă PEID D 700mm Lungime=2.322,00m.	2017 2017 2018 2018 2018	4.281.723,92 500.609,47 239.399,14 5.657.562,03 9.132.665,29	H.C.L.M. Brăila nr. 63/2023 Raport de reevaluare la data de 31.12.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor aparținând domeniului public
Capitolul C – "Sisteme de canalizare și epurare a apelor uzate cu terenurile aferente"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situație juridică actuală
169	1.8.7	Canal colector "Ghermany"	Bulevardul Dorobanților Tub beton monolit, ovoid și clopot, L=7200m. L=956,00m.	1972 2018	73.227,86 8.958.032,94	H.C.L.M. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 63/2023 Raport de reevaluare la data de 31.12.2024
442	1.8.6	Rețea canalizare	Bulevardul Dorobanților Țeavă PVC Dn 200 Lungime=750,00m. Țeavă PVC Dn 300 Lungime=6.200,00m. Țeavă PVC Dn 400 Lungime=805,00m. Țeavă PVC Dn 500 Lungime=100,00m. Tub Pafsin Dn 800 Lungime=450,00m.	2017 2017 2018 2018 2018	859.708,89 5.745.809,87 813.004,32 1.023.737,99 2.309.132,91	H.C.L.M. Brăila nr. 63/2023 Raport de reevaluare la data de 31.12.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor aparținând domeniului public
Capitolul F – „Sistemele de transport public local, în comun, de persoane cu terenurile aferente”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau după caz al dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situație juridică actuală
57	1.3.3	Linie tramvai	Bulevardul Dorobanților Tronson 2 cuprins între Calea Călărașilor și str. Școlilor C1 -Linie dublă tramvai Suprafață de 3917 mp Mână curentă (balustradă) C2 –platformă refugiu Suprafață=36 mp C3 –platformă refugiu Suprafață=70 mp C4 –platformă refugiu Suprafață=65mp C5 –platformă refugiu Suprafață=67 mp Număr cadastral 100062 Tronson 3 cuprins între str. Școlilor și str. 1 Decembrie 1918 C1 -Linie dublă tramvai Suprafață = 3129 mp C2 –platformă refugiu Suprafață=69 mp C3 –platformă refugiu Suprafață=69 mp Număr cadastral 100437 Tronson 4 cuprins între str. 1 Decembrie 1918 și str. G-ral Eremia Grigorescu C1 -Linie dublă tramvai Suprafață = 4446 mp C2 –platformă refugiu Suprafață = 66 mp C3 –platformă refugiu Suprafață = 67 mp Număr cadastral 99833 Tronson 5 cuprins între str. G-ral Eremia Grigorescu și Calea Galați C1 -Linie dublă tramvai Suprafață = 5457 mp C2 –platformă refugiu Suprafață = 66 mp C3 –platformă refugiu Suprafață =67 mp C4 –platformă refugiu Suprafață=68 mp C5 –platformă refugiu Suprafață=68 mp Număr cadastral 99829 Cale dublă rulare tramvai Lungime=4.000,00m Rețea aeriană de contact Lungime=4.000,00m	2023 2023 2018 2017 2017	351.986,63 290.035,00 1.462.105,81 78.959.475,92 5.541.857,06	HCLM Brăila nr. 63/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 581/2023 Carte Funciară nr. 100062 Brăila Carte Funciară nr. 100437 Brăila Carte Funciară nr. 99833 Brăila Carte Funciară nr. 99829 Brăila Raport de reevaluare la data de 31.12.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor aparținând domeniului public
Capitolul G „Sisteme de infrastructura privind administrarea
domeniului public cu terenurile aferente”
G6 – Spații verzi, locuri de joacă și parcuri

[illegible]

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

