

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 421

din 30.07.2025

Privind: Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcției C11, înscrisă în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, poziția nr. 4**, aflată în administrarea Complexului Rezidențial „Sfânta Maria”, în vederea demolării, casării și valorificării după caz și exprimarea acordului Consiliului Local Municipal Brăila pentru radierea acesteia din Cartea Funciară 79826 Vădeni.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 473657/24.07.2025, adresa Complexului Rezidențial „Sfânta Maria” nr. 1140/01.07.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 416977/02.07.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 459543/15.07.2025, precum și avizele comisiilor nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 487180/29.07.2025 și nr.487184/29.07.2025;

În conformitate cu prevederile art. 858 și art. 863 Cod Civil, art. 361 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.1 și art. 4 din O.G.R. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ – teritoriale, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității 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;

În baza art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 361 alin. (2), (3) și (4) din O.U.G. nr. 57/2019, 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 trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcției C11, înscrisă în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. nr. 325/2011, 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, Spitale, Policlinici, Cămine de bătrâni"***, ***poziția nr. 4***, aflată în administrarea Complexului Rezidențial „Sfânta Maria”, în vederea demolării, casării și valorificării după caz, având datele de identificare prevăzute în ***anexa nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă diminuarea corespunzătoare a valorii de inventar în evidențele contabile ale Municipiului Brăila, cu suma de 29.411,00 lei, reprezentând valoarea construcției C11 - garaj, conform raportului de evaluare prevăzut în ***anexa nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă desființarea construcției C11 și radierea acesteia din Cartea Funciară nr. 79826 - Vădeni, ca etapă necesară pentru obținerea Autorizației de Securitate la Incendiu pentru corpul C12, aflat în proces de reabilitare termică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.4 (1) Se mandatează Complexul Rezidențial „Sfânta Maria” să întreprindă, în numele și pentru Primăria Municipiului Brăila, toate demersurile legale necesare, inclusiv obținerea avizelor, acordurilor și documentației aferente pentru eliberarea autorizației de desființare, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară pentru radierea construcției C11 din cartea funciară, demolarea, casarea și după caz, valorificarea construcției, cu respectarea legislației privind gestionarea bunurilor din patrimoniul public.

(2) Sumele obținute în urma valorificării construcției vor fi virate ca venituri la bugetul local al Municipiului Brăila.

(3) În termen de 30 de zile de la finalizarea demersurilor de casare/valorificare, după caz, Complexul Rezidențial „Sfânta Maria” va transmite Direcției Finanțelor Publice Locale Brăila documentele justificative aferente.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și de către Complexul Rezidențial „Sfânta Maria”, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU JANTEA - CRICAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

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, Muze, Grădinițe, Cămine, Spitale, Policlinici, Cămine de bătrâni”

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în foloșință	Valoare de Inventar lei	Situația juridică actuală
4	1.6.2	COMPLEXUL REZIDENTIAL „SFÂNTA MARIA”	Județul Brăila Comuna Vădeni sat Baldovinești, Calea Moș Anghel nr. 486 C1- Anexă Suprafață construită = 26,00 mp C2- Cocină Suprafață construită = 49,00 mp C3- Grajduri Suprafață construită = 100,00 mp C4- Grajduri Suprafață construită = 40,00 mp C5-Uscător Suprafață construită = 59,00 mp C6 – birouri, sală de gimnastică pentru întreținere și recuperare și sală socializare Suprafață construită = 154,00 mp C7-Magazie Suprafață construită = 63,00 mp C8-Spălătorie Suprafață construită = 95,00 mp C9-Centrală Suprafață construită = 72,00 mp C10-Magazie Suprafață construită = 118,00 mp C11-Garaj Suprafață construită = 54,00 mp C12 (P+1) – spații cazare și cantină Suprafață construită = 651,00 mp Suprafață desfășurată=1277 mp C13-Magazie Suprafață construită = 6,00 mp C14-Beci Suprafață construită = 44,00 mp C15- anexă Suprafață construită=27 mp Suprafață totală teren = 5.000,00 mp Număr cadastral 79826 Calea Moș Anghel nr.486 C1- Magazie – Parcela 2/1 Suprafață construită = 9,00 mp Suprafață totală teren = 570,00 mp Număr cadastral 79810	1981	778.235,21	H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 Raport de evaluare nr. 45/2025 H.C.L.M. Brăila nr. 114/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 356/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 212/2024
				2013	1066901,06	H.C.L.M. Brăila nr.154/2013 H.C.L.M. Brăila nr.365/2010 H.C.L.M. Brăila nr.372/2011 H.C.L.M. Brăila nr.29/2021 H.C.L.M. Brăila nr. 296/2016 H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023
				2012	121626,73	H.C.L.M.

		Calea Moș Anghel nr. 486A Clădiri Orizicola – Parcela 1/3 C1 (fostă C11 -P)- Centru rezidențial de îngrijire și asistență Suprafață construită = 320,00 mp Suprafață desfășurată = 320 mp C2 (fostă C12 -P)- Bloc alimentar Suprafață construită = 251,00 mp Suprafață desfășurată = 251,00 mp C3 (fostă C15 -P+1)- Cămin pentru persoane vârstnice Suprafață construită = 321,00 mp Suprafață desfășurată=642 mp C4 (fost C16) -rezervor apă Suprafață construită=16 mp Suprafață totală teren = 11.162,00 mp Pe teren se află două construcții – module tip container reprezentând magazine- depozite alimente în suprafață de 21 mp și respectiv 14,4mp Număr cadastral 79808	2013 2010 2011 2013 2016	107165,77 159783,87 4869224,14 882110,68 433119,65	Brăila nr. 252/2012 Carte Funciară 79826 Vădeni Carte Funciară 79810 Vădeni H.C.L.M. Brăila nr. 353/2025 Carte Funciară 79808Vădeni
--	--	--	--	--	--

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR. 2 LA
HOTAR NR. 421/30.07.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

Stabilirea valorii juste a construcției C11 – garaj

**Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni,
județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486 (NCP79826 – C11)**

Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – Stabilirea valorii juste a construcției C11 – garaj
Localizare	Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486 (NCP79826 – C11)
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	45
Data evaluarii	08.07.2025
Data raportului	08.07.2025
Tipul valorii estimate	Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ NCP79826 – C11
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.0645 lei

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
construcției C11 – garaj, cu o suprafață de 54 mp, situată în Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486	29411

DATA

08.07.2025

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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.
- o 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 2025
- 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

08.07.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) evaluators, each with a handwritten signature over it. The seals contain the following information:

- Left Seal:** TROCAN CORNEL, Legitimare Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI, ANEVAR.
- Middle Seal:** TROCAN CORNEL, Legitimare Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI, ANEVAR.
- Right Seal:** TROCAN CORNEL, Legitimare Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI, ANEVAR.

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	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
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii juste; 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	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste a construcției în, în vederea înregistrării în contabilitate.	
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 de justa. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) “pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	08.07.2025
		Data raportului	08.07.2025
		Data inspectiei	08.07.2025

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate 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. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile 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 calculcelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	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.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să deponă mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	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 persoane, 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 specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. 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.
J.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

A. DATE DESPRE ARIA DE PIATA , ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

1. Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486, identificată în Cartea Funciară nr. 79826 – C11.

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Str. <u>Calea Moș Anghel</u> ▪ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă în zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in dezvoltare. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila

C. DESCRIERE CONSTRUCTIE

Construcției C11 – garaj, cu o suprafață de 54 mp.

AN PIF 2005

Construcție din caramida cu fundatii beton,tencuieli ciment, acoperita cu table, aflata in stare de usoara degradare.

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 2025, și actualizate cu indicii de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

Pentru estimarea depreciierilor fizice s-a finisaje și instalații. Nu s-au constatat deteriorări vizibile ale structurii de rezistență cauzate de cutremure și alte fenomene naturale extreme. ținut cont de vârsta construcțiilor evaluate și de starea acestora la data inspecției. Deprecierea fizică determinată conform P 135/1999

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

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

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		garaj					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		54					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita	Cost/mp	Total cost	Corectie	Corectie	Cost total
		desfasurata(mp)	(indexat)	catalog	distanta	manopera	corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJZID	54	1,760.80	95083.2	1.006	1.018	97375
	ITZNPLAN	54	124.30	6712.2	1.006	1.018	6874
	STROP	54	550.90	29748.6	1.006	1.018	30466
	B1S	54	164.4	8877.6	1.006	1.018	9092
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.006	1.018	1430
	EILFT	1	104.7	104.7	1.006	1.018	107
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							145344
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							122138
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2262
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice							
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut fără TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire actualizat fără TVA (lei)	
1	Structură de rezistență	52%	63512	57%	36202	27310	
2	Închideri	17%	20763	57%	11835	8928	
3	Finisaj	25%	30534	57%	17405	13130	
4	Instalații electrice	6%	7328	57%	4177	3151	
TOTAL			122138		69619	52519	
Depreciere funcțională				30%	15756	36764	
Depreciere economică				20%	7353	29411	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						29411	

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

Denumire	Valoare justa (lei)
construcției C11 – garaj, cu o suprafață de 54 mp, situată în Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486	29411

