

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 588

din 30.10.2025

Privind: Modificarea valorilor de inventar ale imobilelor situate în Județul Brăila, Comuna Vădeni, Sat Baldovinești, Calea Moș Anghel nr. 486 și Calea Moș Anghel nr. 486A, 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 H, poziția nr. 4**, conform Rapoartelor de evaluare nr.47/19.09.2025, nr. 48/19.09.2025 și nr. 51/03.10.2025.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 543467/22.10.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 540416/17.10.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 546875/29.10.2025 și nr. 546878/29.10.2025;

În conformitate cu prevederile art. 554, art. 557 alin. (2) și art. 858, art. 863 Cod civil, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, 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, 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), alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și alin. (4) 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 modificarea valorilor de inventar ale imobilelor situate în Județul Brăila, Comuna Vădeni, Sat Baldovinești, Calea Moș Anghel nr. 486 și Calea Moș Anghel nr. 486A, 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 H - „Terenurile și clădirile instituțiilor publice – teatre, case de cultură, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de bătrâni”, poziția nr. 4**, conform Rapoartelor de evaluare nr. 47/19.09.2025, nr. 48/19.09.2025 și nr. 51/03.10.2025, prevăzute în **anexele nr. 1, 2 și 3**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunurile menționate la art. 1 au datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 4** la prezenta hotărâre și se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CĂTALIN NICOLESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR 1
LA HCM NR. 588/30.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

**Stabilirea valorii juste a construcției C1 – magazie
Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni,
județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486 , (NCP79810 – C1)**

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 EVALUARI

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – Stabilirea valorii juste a construcției C1 – magazie
Localizare	Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486 , (NCP79810 – C1)
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	47
Data evaluarii	19.09.2025
Data raportului	19.09.2025
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 in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ NCP79810 – C1
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 = 5.0719 lei

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
79810-C1 -MAGAZIE	3454

DATA

19.09.2025

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 mi 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

19.09.2025

Semnatura,



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 în 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 <u>valoarea de justa</u>. 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 între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	19.09.2025
		Data raportului	19.09.2025
		Data inspectiei	19.09.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspectia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

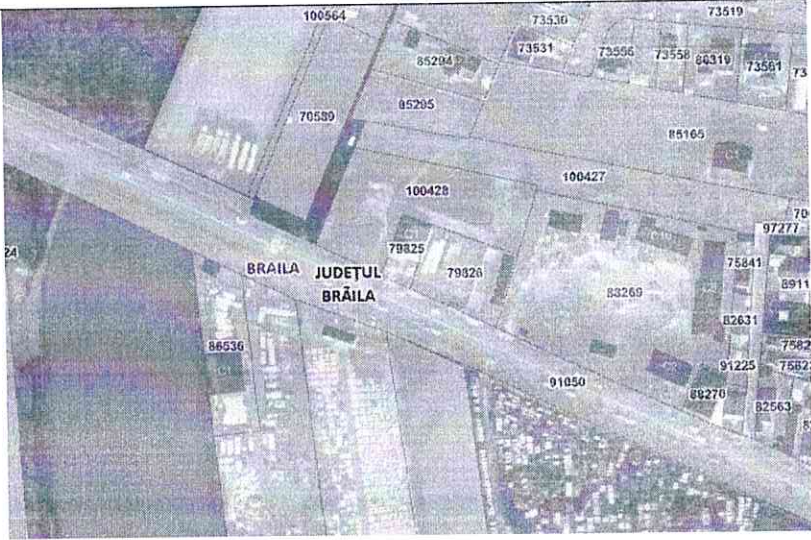
	EFFECTUAREA EVALUARII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează 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 calculelor 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 depună 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. Ipozeze 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 accepta 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 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ 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 – C1.**

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 rezidențială În 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 urbană de energie electrică: existentă în zona ▪ Rețea urbană de apă: existentă în zona ▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în 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 C1 – magazin, cu o suprafață de 9 mp.

AN PIF 2012

Construcție, aflată în stare de usoară 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 exploatarei.

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.

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 indicele de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

Pentru estimarea depreciierilor fizice s-a finisat 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 deprecierilor 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		79810-C1 -MAGAZIE					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		9					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanța	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJZID	9	1,760.80	15847.2	1.006	1.018	16229
	ITZNPLAN	9	124.30	1118.7	1.006	1.018	1146
	STROP	9	550.90	4958.1	1.006	1.018	5078
	B1S	9	164.4	1479.6	1.006	1.018	1515
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							23968
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							20141
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2238
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii 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%	10473	65%	6808	3666	
2	Închideri	17%	3424	65%	2226	1198	
3	Finisaj	25%	5035	65%	3273	1762	
4	Instalații electrice	6%	1208	65%	785	423	
TOTAL			20141		13092	7049	
Depreciere funcțională				30%	2115	4935	
Depreciere economică				30%	1480	3454	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						3454	

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimarii 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)
79810-C1 -MAGAZIE	3454



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 79810 Vădeni

Nr. cerere 3268
Ziua 21
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185008344



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79810	570	Teren nelmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 74311;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	79810-C1	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; MAGAZIE- P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44182 / 31/05/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vădeni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 79810 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2180.	A1
Act Administrativ nr. emisă în data de, din 30/10/2002 emis de - (în dosar 2964/2000 de Tribunalul Braila - Secția Comercială și Contencios Administrativ);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BRĂILA, CIF:9999999999999, DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3609)	A1
Act Administrativ nr. 114, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA (ANEXA NR.1 LA HCLM NR.114/30.03.2017 ; act administrativ nr HOTARARE NR.365 din 29.10.2010, emis de CLM BRAILA;act administrativ nr HOTARARE NR.69 din 19.02.2018, emis de CLM BRAILA);		
B3	se completează înscrierile de sub B1 și B2 cu regimul juridic al imobilului înscris în prezenta carte funciară, în sensul că imobilul aparține DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI BRAILA	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 20640, din 18/05/2017 emis de - (ACT ADIȚIONAL NR.1 LA CONTRACTUL DE ADMINISTRARE NR.2064/18.05.2017);		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMPLEXUL REZIDENTIAL SFANTA MARIA BRĂILA, CIF:39003266	A1, A1.1
Act Administrativ nr. emisă în data de, din 30/10/2002 emis de - (în dosar 2964/2000 de Tribunalul Braila - Secția Comercială și Contencios Administrativ);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BRĂILA, CIF:9999999999999, DOMENIUL PUBLIC	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

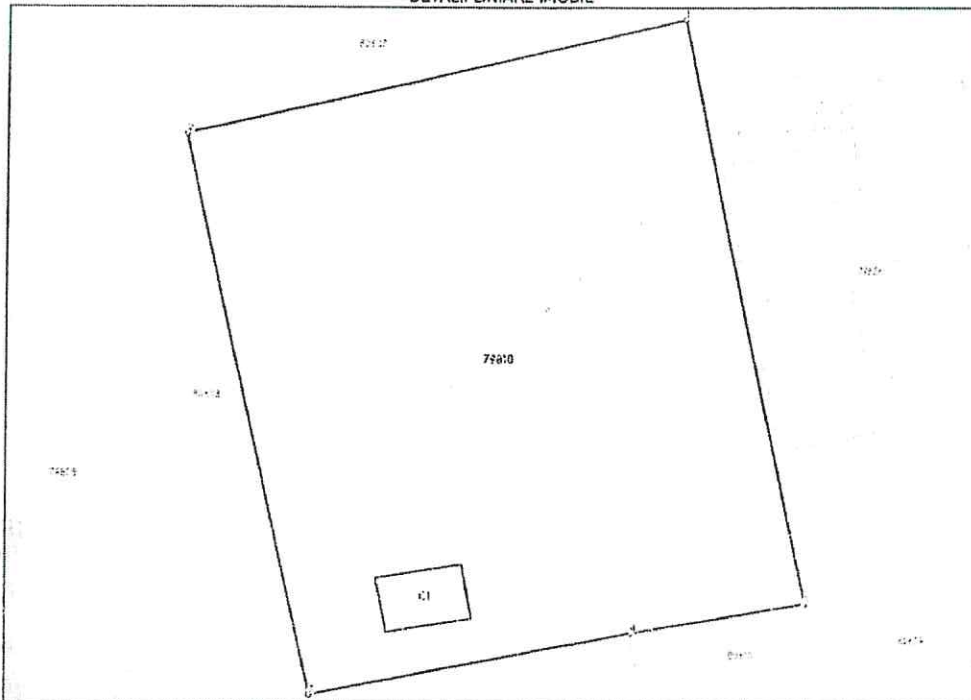
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79810	570	imobil înscris în CF sporadic 74311;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	161	2/1	-	în CF parcela 2/1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79810-C1	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; MAGAZIE- P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	726.096,018 431.580,628	2	726.074,227 431.575,575	22.369
2	726.074,227 431.575,575	3	726.079,677 431.550,956	25.215
3	726.079,677 431.550,956	4	726.093,699 431.553,624	14.274



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
4	726.093,699 431.553,624	5	726.101,368 431.554,904	7.775
5	726.101,368 431.554,904	1	726.096,018 431.580,628	26.274

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

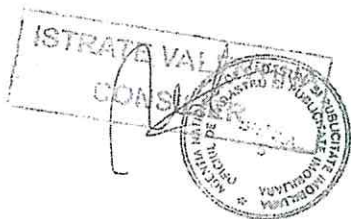
Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	2101	16-01-2025	20-01-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/01/2025, 09:24



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 79810 / UAT Vădeni



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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	44182
Ziua	31
Luna	05
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 79810 / UAT Vădeni

TEREN Intravilan

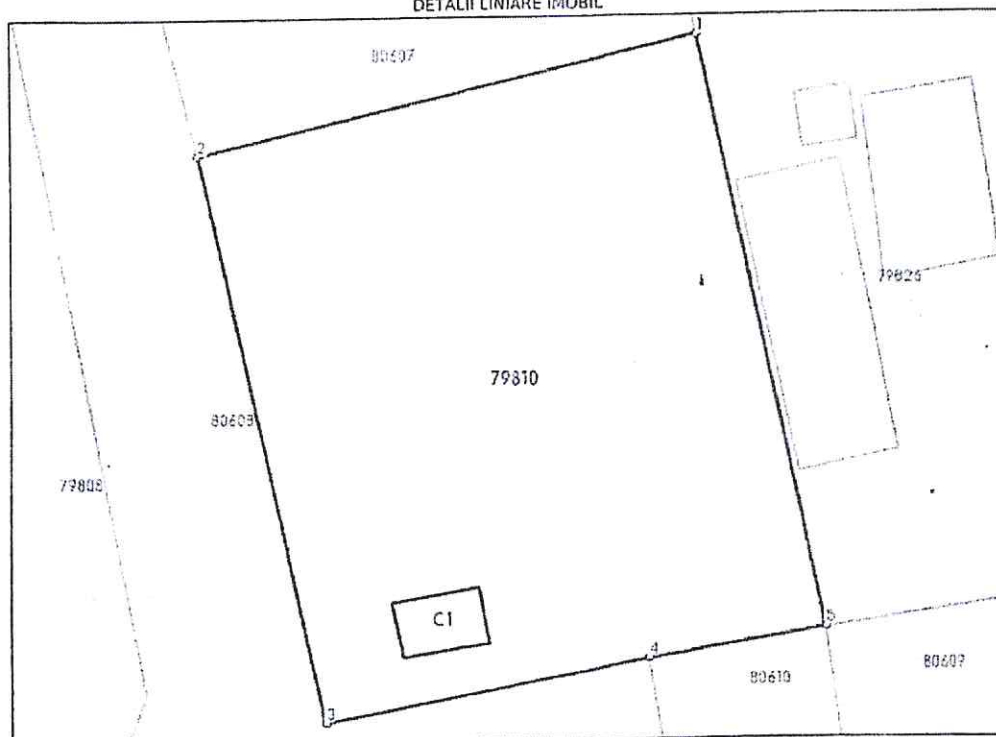
Adresa: Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud.
Braila

Comuna/Oras/Municipiu: Vădeni

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
79810	570	imobil înscris în CF sporadic 74311;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ANEXA NR. 2
LA HCM NR. 528/30.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: **MUNICIPIUL BRAILA**

Stabilirea valorii juste a construcțiilor

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486, identificată în Cartea Funciară nr. 79826	79826	
79826-C1		26
79826-C2		49
79826-C3		100
79826-C4		40
79826-C5		59
79826-C6		154
79826-C7		63
79826-C8		95
79826-C9		72
79826-C10		118
79826-C11		54
79826-C12		651
79826-C13		6
79826-C14		41
79826-C15		27

**Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni,
județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486 , (NCP79826 – C1-
C15)**

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 construcțiilor:		
	ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
	Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486, identificată în Cartea Funciară nr. 79826	79826	
	79826-C1		26
	79826-C2		49
	79826-C3		100
	79826-C4		40
	79826-C5		59
	79826-C6		154
	79826-C7		63
	79826-C8		95
	79826-C9		72
	79826-C10		118
	79826-C11		54
	79826-C12		651
	79826-C13		6
	79826-C14		41
	79826-C15		27
Localizare	Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486 , (NCP79826 – C1-C15)		
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila		
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate		
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA		
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781		
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA		
Nr. raport	48		
Data evaluarii	19.09.2025		
Data raportului	19.09.2025		
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 cunoștința de cauza și hotarate, care reflecta interesele acelor parti		
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ 79826-C1 26 ▪ 79826-C2 49 ▪ 79826-C3 100 ▪ 79826-C4 40 ▪ 79826-C5 59 ▪ 79826-C6 154 ▪ 79826-C7 63 ▪ 79826-C8 95		

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

19.09.2025

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 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 valabila 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 <u>scopul determinării valorii juste</u> ; 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 evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de justa</u>. 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”: “<i>Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”</i>”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	19.09.2025
		Data raportului	19.09.2025
		Data inspecției	19.09.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	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	

	▪ 79826-C9 72 ▪ 79826-C10 118 ▪ 79826-C11 54 ▪ 79826-C12 651 ▪ 79826-C13 6 ▪ 79826-C14 41 ▪ 79826-C15 27
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către 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 = 5.0719 lei



CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
79826-C11 -GARAJ	29411
79826-C1 -ANEXA	7846
79826-C2 -COCINA	14581
79826-C3 -GRAJDURI	29514
79826-C4 -GRAJDURI	11945
79826-C5 -USCATOR	17509
79826-C7 -MAGAZIE	18680
79826-C8 -SPALATORIE	28050
79826-C9 -CENTRALA	21315
79826-C10 -MAGAZIE	34784
79826-C13 -MAGAZIE	1990
79826-C15 -ANEXA	8139
79826-C12 -SPATII DE CAZARE SI CANTINA	593752
79826-C6- BIROURI SALA DE GIMNASTICA	85629
79826-C14 -BECI	21193
TOTAL	924338

DATA

19.09.2025

SEMNATURA,



PRIMA SEDINTA DE SEDINTA

	EFFECTUAREA EVALUARII	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 calculelor 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 depună 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. Ipozeze 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 .

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANT E 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 rezidențială 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 urbană de energie electrică: existentă în zona ▪ Rețea urbană de apă: existentă în zona ▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă în zona ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă în zona ▪ Rețea urbană 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 apartine domeniului public al Municipiului Braila

C. DESCRIERE CONSTRUCTIE

AN PIF 1981

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
79826-C1	constructii anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; ANEXA- P
79826-C2	constructii anexa	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:49 mp; COCINA- P
79826-C3	constructii anexa	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; GRAJDURI- P
79826-C4	constructii anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; GRAJDURI- P
79826-C5	constructii anexa	59	Cu acte	S. construita la sol:59 mp; S. construita desfasurata:59 mp; USCATOR- P
79826-C6	constructii administrative si social culturale	154	Cu acte	S. construita la sol:154 mp; S. construita desfasurata:154 mp; birouri, sala de gimnastica pentru intretinere si recuperare si sala socializare- P
79826-C7	constructii anexa	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; MAGAZIE- P
79826-C8	constructii anexa	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; SPALATORIE- P

79826-C9	constructii anexa	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; CENTRALA- P
79826-C10	constructii anexa	118	Cu acte	S. construita la sol:118 mp; S. construita desfasurata:118 mp; MAGAZIE- P
79826-C11	constructii anexa	54	Cu acte	S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; GARAJ- P
79826-C12	constructii administrative si social culturale	651	Cu acte	S. construita la sol:651 mp; S. construita desfasurata:1277 mp; SPATII CAZARE SI CANTINA- P+1
79826-C13	constructii anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; MAGAZIE- P
79826-C14	constructii anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; BECI- P
79826-C15	constructii anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; ANEXA- P

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 exploatarei.

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 Schiopu, 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	79826-C11 -GARAJ						
NR INV	0						
Sc Desfasurata	54						
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total 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
	ELIFT	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	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C1 -ANEXA					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		26					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	26	1,045.90	27193.4	1.000	1.000	27193
	ITZNPLAN	26	124.30	3231.8	1.000	1.000	3232
	STROP	26	550.90	14323.4	1.000	1.000	14323
	B1S	26	164.4	4274.4	1.000	1.000	4274
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							50524
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							42457
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1633
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii 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%	22078	67%	14792	7286	
2	Închideri	17%	7218	67%	4836	2382	
3	Finisaj	25%	10614	67%	7112	3503	
4	Instalații electrice	6%	2547	67%	1707	841	
TOTAL			42457		28446	14011	
Depreciere funcțională				30%	4203	9808	
Depreciere economică				20%	1962	7846	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						7846	
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C2 -COCINA					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		49					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	49	1,045.90	51249.1	1.000	1.000	51249
	ITZNPLAN	49	124.30	6090.7	1.000	1.000	6091
	STROP	49	550.90	26994.1	1.000	1.000	26994
	B1S	49	164.4	8055.6	1.000	1.000	8056
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							93891
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							78900
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1610
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii 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%	41028	67%	27489	13539	
2	Închideri	17%	13413	67%	8987	4426	
3	Finisaj	25%	19725	67%	13216	6509	
4	Instalații electrice	6%	4734	67%	3172	1562	
TOTAL			78900		52863	26037	
Depreciere funcțională				30%	7811	18226	
Depreciere economică				20%	3645	14581	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						14581	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C3 -GRAJDURI					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		100					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	100	1,045.90	104590	1.000	1.000	104590
	ITZNPLAN	100	124.30	12430	1.000	1.000	12430
	STROP	100	550.90	55090	1.000	1.000	55090
	B1S	100	164.4	16440	1.000	1.000	16440
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							190051
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							159707
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1597
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii 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%	83048	67%	55642	27406	
2	Închideri	17%	27150	67%	18191	8960	
3	Finisaj	25%	39927	67%	26751	13176	
4	Instalații electrice	6%	9582	67%	6420	3162	
TOTAL			159707		107004	52703	
Depreciere funcțională				30%	15811	36892	
Depreciere economică				20%	7378	29514	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						29514	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C4 -GRAJDURI					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		40					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	40	1,045.90	41836	1.000	1.000	41836
	ITZNPLAN	40	124.30	4972	1.000	1.000	4972
	STROP	40	550.90	22036	1.000	1.000	22036
	B1S	40	164.4	6576	1.000	1.000	6576
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							76921
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							64640
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1616
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%	33613	67%	22520	11092	
2	Închideri	17%	10989	67%	7362	3626	
3	Finisaj	25%	16160	67%	10827	5333	
4	Instalații electrice	6%	3878	67%	2599	1280	
TOTAL			64640		43309	21331	
Depreciere funcțională				30%	6399	14932	
Depreciere economică				20%	2986	11945	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						11945	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C5 - USCATOR					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		59					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	59	1,045.90	61708.1	1.000	1.000	61708
	ITZNPLAN	59	124.30	7333.7	1.000	1.000	7334
	STROP	59	550.90	32503.1	1.000	1.000	32503
	B1S	59	164.4	9699.6	1.000	1.000	9700
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							112746
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							94744
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1606
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%	49267	67%	33009	16258	
2	Închideri	17%	16107	67%	10791	5315	
3	Finisaj	25%	23686	67%	15870	7816	
4	Instalații electrice	6%	5685	67%	3809	1876	
TOTAL			94744		63479	31266	
Depreciere funcțională				30%	9380	21886	
Depreciere economică				20%	4377	17509	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						17509	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C7 -MAGAZIE					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		63					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanța	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	63	1,045.90	65891.7	1.000	1.000	65892
	ITZNPLAN	63	124.30	7830.9	1.000	1.000	7831
	STROP	63	550.90	34706.7	1.000	1.000	34707
	B1S	63	164.4	10357.2	1.000	1.000	10357
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							120288
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							101082
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1604
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%	52563	67%	35217	17346	
2	Închideri	17%	17184	67%	11513	5671	
3	Finisaj	25%	25271	67%	16931	8339	
4	Instalații electrice	6%	6065	67%	4063	2001	
TOTAL			101082		67725	33357	
Depreciere funcțională				30%	10007	23350	
Depreciere economică				20%	4670	18680	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						18680	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C8 - SPALATORIE					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		95					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	95	1,045.90	99360.5	1.000	1.000	99361
	ITZNPLAN	95	124.30	11808.5	1.000	1.000	11809
	STROP	95	550.90	52335.5	1.000	1.000	52336
	B1S	95	164.4	15618	1.000	1.000	15618
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							180624
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							151785
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1598
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%	78928	67%	52882	26046	
2	Închideri	17%	25803	67%	17288	8515	
3	Finisaj	25%	37946	67%	25424	12522	
4	Instalații electrice	6%	9107	67%	6102	3005	
TOTAL			151785		101696	50089	
Depreciere funcțională				30%	15027	35062	
Depreciere economică				20%	7012	28050	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						28050	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C9 - CENTRALA					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		72					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	72	1,045.90	75304.8	1.000	1.000	75305
	ITZNPLAN	72	124.30	8949.6	1.000	1.000	8950
	STROP	72	550.90	39664.8	1.000	1.000	39665
	B1S	72	164.4	11836.8	1.000	1.000	11837
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							137257
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							115342
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1602
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%	59978	67%	40185	19793	
2	Închideri	17%	19608	67%	13137	6471	
3	Finisaj	25%	28836	67%	19320	9516	
4	Instalații electrice	6%	6921	67%	4637	2284	
TOTAL			115342		77279	38063	
Depreciere funcțională				30%	11419	26644	
Depreciere economică				20%	5329	21315	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						21315	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C10 - MAGAZIE					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		118					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	118	1,045.90	123416.2	1.000	1.000	123416
	ITZNPLAN	118	124.30	14667.4	1.000	1.000	14667
	STROP	118	550.90	65006.2	1.000	1.000	65006
	B1S	118	164.4	19399.2	1.000	1.000	19399
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							223990
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							188227
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1595
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%	97878	67%	65578	32300	
2	Închideri	17%	31999	67%	21439	10560	
3	Finisaj	25%	47057	67%	31528	15529	
4	Instalații electrice	6%	11294	67%	7567	3727	
TOTAL			188227		126112	62115	
Depreciere funcțională				30%	18634	43480	
Depreciere economică				20%	8696	34784	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						34784	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C13 -MAGAZIE					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		6					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanța	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	6	1,045.90	6275.4	1.000	1.000	6275
	ITZNPLAN	6	124.30	745.8	1.000	1.000	746
	STROP	6	550.90	3305.4	1.000	1.000	3305
	B1S	6	164.4	986.4	1.000	1.000	986
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							12814
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							10768
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1795
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%	5599	67%	3752	1848	
2	Închideri	17%	1831	67%	1226	604	
3	Finisaj	25%	2692	67%	1804	888	
4	Instalații electrice	6%	646	67%	433	213	
TOTAL			10768		7215	3553	
Depreciere funcțională				30%	1066	2487	
Depreciere economică				20%	497	1990	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						1990	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C15 -ANEXA					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		27					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GARAJBCA	27	1,045.90	28239.3	1.000	1.000	28239
	ITZNPLAN	27	124.30	3356.1	1.000	1.000	3356
	STROP	27	550.90	14874.3	1.000	1.000	14874
	B1S	27	164.4	4438.8	1.000	1.000	4439
	UMP2	1	1,396.40	1396.4	1.000	1.000	1396
	ELIFT	1	104.7	104.7	1.000	1.000	105
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							52410
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							44042
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1631
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii 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%	22902	67%	15344	7558	
2	Închideri	17%	7487	67%	5016	2471	
3	Finisaj	25%	11010	67%	7377	3633	
4	Instalații electrice	6%	2643	67%	1770	872	
TOTAL			44042		29508	14534	
Depreciere funcțională				30%	4360	10174	
Depreciere economică				20%	2035	8139	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						8139	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C12 - SPATII DE CAZARE SI CANTINA					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		1277					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	6STRMOTEL	638.5	1,774.20	1132826.7	1.000	1.000	1132827
	FINIMOTEL	1277	947.70	1210212.9	1.000	1.000	1210213
	ELMOTEL	1277	425.00	542725	1.000	1.000	542725
	SAMOTEL	1277	297.9	380418.3	1.000	1.000	380418
	TERNECIRC	638.5	872.70	557218.95	1.000	1.000	557219
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							3823402
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							3212943
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2516
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii 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%	1670730	67%	1119389	551341	
2	Închideri	17%	546200	67%	365954	180246	
3	Finisaj	25%	803236	67%	538168	265068	
4	Instalații electrice	6%	192777	67%	129160	63616	
TOTAL			3212943		2152672	1060271	
Depreciere funcțională				30%	318081	742190	
Depreciere economică				20%	148438	593752	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						593752	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C6- BIROURI SALA DE GIMNASTICA					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		154					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	STRMETG7	154	1,561.60	240486.4	1.000	1.000	240486
	INCHLIDL	154	172.90	26626.6	1.000	1.000	26627
	FINDEPOZ	154	676.40	104165.6	1.000	1.000	104166
	TERLIDL	154	297.9	45876.6	1.000	1.000	45877
	TERLIDL	154	274.80	42319.2	1.000	1.000	42319
	ELLIDL	154	394.8	60799.2	1.000	1.000	60799
	SALIDLPA	154	61.7	9501.8	1.000	1.000	9502
	IVCAFEE	154	140.4	21621.6	1.000	1.000	21622
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							551397
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							463359
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							3009
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%	240947	67%	161434	79512	
2	Închideri	17%	78771	67%	52777	25994	
3	Finisaj	25%	115840	67%	77613	38227	
4	Instalații electrice	6%	27802	67%	18627	9175	
TOTAL			463359		310450	152908	
Depreciere funcțională				30%	45873	107036	
Depreciere economică				20%	21407	85629	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						85629	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79826-C14 - BECI					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		41					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	FSUBSTOT	41	3,328.60	136472.6	1.000	1.000	136473
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							136473
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fara TVA (lei)							114683
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fara TVA (lei)/mp							2797
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%	59635	67%	39956	19680	
2	Închideri	17%	19496	67%	13062	6434	
3	Finisaj	25%	28671	67%	19209	9461	
4	Instalații electrice	6%	6881	67%	4610	2271	
TOTAL			114683		76838	37845	
Depreciere funcțională				30%	11354	26492	
Depreciere economică				20%	5298	21193	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						21193	

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimarii 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 piață. 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)
79826-C11 -GARAJ	29411
79826-C1 -ANEXA	7846
79826-C2 -COCINA	14581
79826-C3 -GRAJDURI	29514
79826-C4 -GRAJDURI	11945
79826-C5 -USCATOR	17509
79826-C7 -MAGAZIE	18680
79826-C8 -SPALATORIE	28050
79826-C9 -CENTRALA	21315
79826-C10 -MAGAZIE	34784
79826-C13 -MAGAZIE	1990
79826-C15 -ANEXA	8139
79826-C12 -SPATII DE CAZARE SI CANTINA	593752
79826-C6- BIROURI SALA DE GIMNASTICA	85629
79826-C14 -BECI	21193
TOTAL	924338



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 79826 Vădeni

Nr. cerere 3271
Ziua 21
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185008479



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79826	5.000	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 76084;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	79826-C1	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; ANEXA- P
A1.2	79826-C2	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:49 mp; COCINA- P
A1.3	79826-C3	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; GRAJDURI- P
A1.4	79826-C4	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; GRAJDURI- P
A1.5	79826-C5	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59 mp; S. construita desfasurata:59 mp; USCATOR- P
A1.6	79826-C6	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:154 mp; S. construita desfasurata:154 mp; birouri, sala de gimnastica pentru intretinere si recuperare si sala socializare- P
A1.7	79826-C7	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; MAGAZIE- P
A1.8	79826-C8	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; SPALATORIE- P
A1.9	79826-C9	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; CENTRALA- P
A1.10	79826-C10	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:118 mp; S. construita desfasurata:118 mp; MAGAZIE- P
A1.11	79826-C11	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; GARAJ- P
A1.12	79826-C12	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:651 mp; S. construita desfasurata:1277 mp; SPATII CAZARE SI CANTINA- P+1
A1.13	79826-C13	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; MAGAZIE- P
A1.14	79826-C14	Loc. Baldovinești, Calea Moș Anghel (Dn 2b), Nr. 486, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; BECI- P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44198 / 31/05/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vădeni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 79826 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2196.	A1
Act Administrativ nr. Hotărare nr.114, din 30/03/2017 emis de MUNICIPIUL BRAILA (Anexa nr.1 la HCM nr. 114/30.03.2017 act administrativ nr Contract de administrare nr.1389 din 18.05.2017, emis de MUNICIPIUL BRAILA);		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
1) COMPLEXUL REZIDENTIAL SFANTA MARIA BRAILA, CIF:39003266		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Scrisoare pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 114, din 30/03/2017 emis de CLM BRAILA (act administrativ nr 1436 din 04.02.2020, emis de JUDETUL BRAILA- MUNICIPIUL BRAILA - PRIMAR);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1
Act Administrativ nr. 29, din 29/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;		
B4	se noteaza actualizarea datelor tehnice	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
Act Administrativ nr. 114, din 30/03/2017 emis de CLM BRAILA (act administrativ nr 1436 din 04.02.2020, emis de JUDETUL BRAILA- MUNICIPIUL BRAILA - PRIMAR);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
9237 / 07/02/2024		
Act Administrativ nr. 772, din 31/01/2024 emis de Primaria com Vădeni;		
B6	se noteaza ca destinatia actuala a constructiei C6 este birouri, sala de gimnastica pentru intretinere si recuperare si sala socializare	A1.6
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

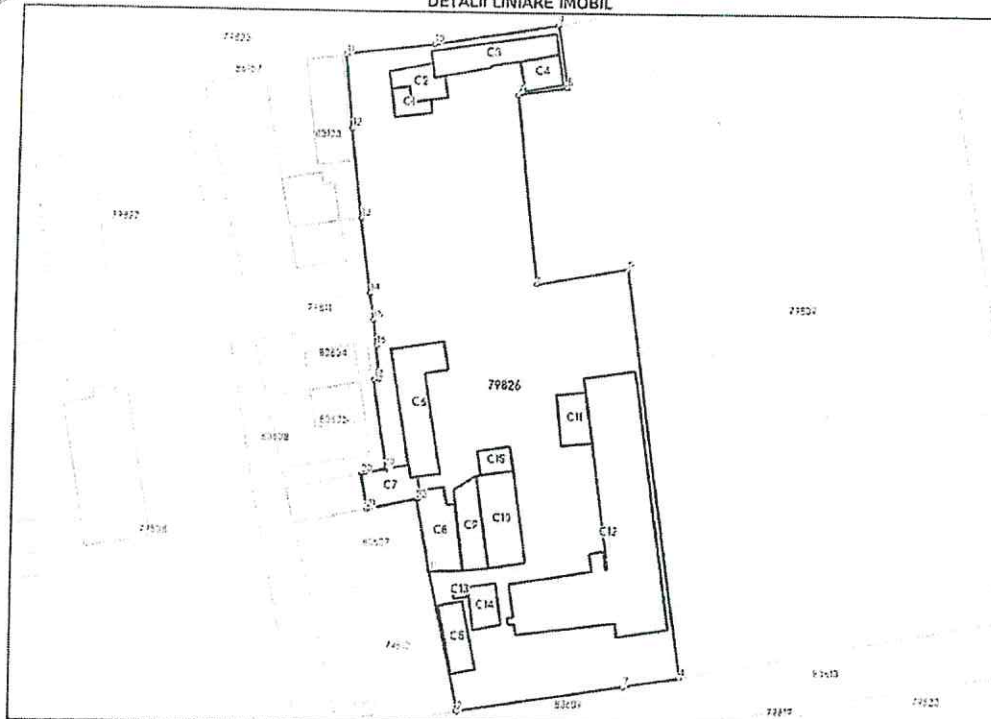
Carte Funciară Nr. 79826 Comuna/Oraș/Municipiu: Vădeni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79826	5.000	imobil înscris în CF sporadic 76084;

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.000	161	1084	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79826-C1	construcții anexa	26	Cu acte	S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurata:26 mp; ANEXA- P
A1.2	79826-C2	construcții anexa	49	Cu acte	S. construită la sol:49 mp; S. construită desfasurata:49 mp; COCINA- P
A1.3	79826-C3	construcții anexa	100	Cu acte	S. construită la sol:100 mp; S. construită desfasurata:100 mp; GRAJDURI- P
A1.4	79826-C4	construcții anexa	40	Cu acte	S. construită la sol:40 mp; S. construită desfasurata:40 mp; GRAJDURI- P
A1.5	79826-C5	construcții anexa	59	Cu acte	S. construită la sol:59 mp; S. construită desfasurata:59 mp; USCATOR- P
A1.6	79826-C6	construcții administrative și social culturale	154	Cu acte	S. construită la sol:154 mp; S. construită desfasurata:154 mp; birouri, sala de gimnastica pentru intretinere și recuperare și sala socializare- P
A1.7	79826-C7	construcții anexa	63	Cu acte	S. construită la sol:63 mp; S. construită desfasurata:63 mp; MAGAZIE- P
A1.8	79826-C8	construcții anexa	95	Cu acte	S. construită la sol:95 mp; S. construită desfasurata:95 mp; SPALATORIE- P

Carte Funciară Nr. 79826 Comuna/Oraș/Municipiu: Văderi

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.9	79826-C9	construcții anexa	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; CENTRALA- P
A1.10	79826-C10	construcții anexa	118	Cu acte	S. construita la sol:118 mp; S. construita desfasurata:118 mp; MAGAZIE- P
A1.11	79826-C11	construcții anexa	54	Cu acte	S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; GARAJ- P
A1.12	79826-C12	construcții administrative si social culturale	651	Cu acte	S. construita la sol:651 mp; S. construita desfasurata:1277 mp; SPATII CAZARE SI CANTINA- P+1
A1.13	79826-C13	construcții anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; MAGAZIE- P
A1.14	79826-C14	construcții anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; BECI- P
A1.15	79826-C15	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; ANEXA- P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	726.096,018 431.580,628	2	726.101,368 431.554,904	26.274	2	726.101,368 431.554,904	3	726.131,884 431.559,385	30.843
3	726.131,884 431.559,385	4	726.142,246 431.560,97	10.483	4	726.142,246 431.560,97	5	726.131,782 431.636,257	76.011
5	726.131,782 431.636,257	6	726.114,875 431.633,511	17.129	6	726.114,875 431.633,511	7	726.110,761 431.668,092	34.825
7	726.110,761 431.668,092	8	726.119,792 431.669,55	9.148	8	726.119,792 431.669,55	9	726.117,949 431.680,837	11.436
9	726.117,949 431.680,837	10	726.095,161 431.677,054	23.1	10	726.095,161 431.677,054	11	726.078,876 431.675,065	16.406
11	726.078,876 431.675,065	12	726.080,27 431.661,788	13.35	12	726.080,27 431.661,788	13	726.082,337 431.645,557	16.362
13	726.082,337 431.645,557	14	726.084,175 431.631,539	14.138	14	726.084,175 431.631,539	15	726.084,933 431.626,596	5.001
15	726.084,933 431.626,596	16	726.085,551 431.621,967	4.67	16	726.085,551 431.621,967	17	726.086,204 431.615,966	6.036
17	726.086,204 431.615,966	18	726.085,242 431.615,8	0.976	18	726.085,242 431.615,8	19	726.087,7 431.599,357	16.626
19	726.087,7 431.599,357	20	726.083,145 431.598,414	4.652	20	726.083,145 431.598,414	21	726.084,281 431.592,041	6.473
21	726.084,281 431.592,041	22	726.093,35 431.593,86	9.25	22	726.093,35 431.593,86	1	726.096,018 431.580,628	13.498

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/01/2025, 09:25



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 4

Extrase pentru informare disponibile la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

RG 0237/2024

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Receptorul Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
79826	Sd. BUKA, Comuna Vadu, Loc. Băștină, c. 100 m. de la P1041
Cartea Funciara nr.	79826
UAT	Vadul

A. DATE REFERITORE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de foloșinta	Suprafata din masuratori (mp)	Meniuni
1	CC	5000	1-5 gard beton, 5-6 gard piatra, 6-7 amenajare, 7-10-1 gard beton
TOTAL		5000	

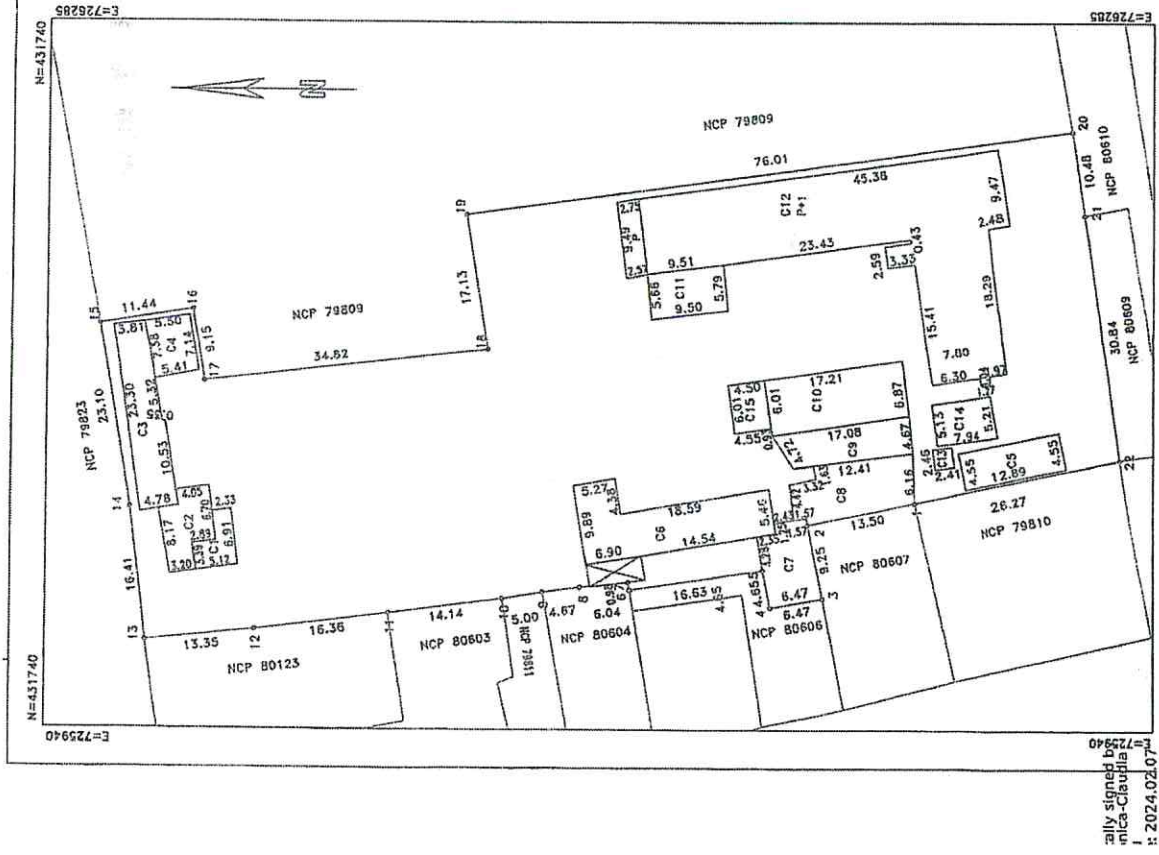
B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la scara (mp)	Meniuni
1	CA	26	anexa
2	CA	49	cochina
3	CA	100	graduri
4	CA	40	graduri
5	CA	59	uscat
6	CAS	154	bucuri, sala de gimnastica pentru interactiva si recuperare si sala scolarizata
7	CA	63	magazie
8	CA	95	spalatorie
9	CA	72	centrala
10	CA	118	magazie
11	CA	54	garaj
12	CAS	651	spatii cazare si cantina, P+1, Sd=1277mp
13	CA	6	magazie
14	CA	41	baci
15	CA	27	anexa, forta acia
TOTAL	1555	-	-
Suprafata totala masurata=5000mp			
Suprafata din acte=5000mp			

Executiv: SC INFOTOP SRL
SERIA: RO-B-J, NR. 1531/2019, CLASA I
Insusirea autorizatiei la teren, executarea planului de amenajare a terenului si a constructiilor si a corpurilor de incalzire si aer conditionat din teren

Inspector: **Fanica Geangos**
Semnat digital de Fanica Geangos
Data: 2024.02.07

Semnatul: PFA VERONICA CLAUDIA JUANU
SERIA: RO-B-F, NR. 0275, CATEGORIA D
Data: 30/01/2024



fully signed by
Fanica-Claudia J
2024.02.07

ANEXA NR 3
LA HCM NR. 588 / 30.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

Stabilirea valorii juste a construcțiilor

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486A, identificată în Cartea Funciară nr. 79808	79808	
79808-C1		320
79808-C2		251
79808-C3		642
79808-C4		16

**Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni,
județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486A, (NCP79808 – C1-
C4)**

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 construcțiilor:		
	ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (m ²)
	Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486A, identificată în Cartea Funciară nr. 79808	79808	
	79808-C1		320
	79808-C2		251
	79808-C3		642
	79808-C4		15
Localizare	Municipiul Brăila, sat Baldovinești, comuna Vădeni, județul Brăila, Calea Moș Anghel nr. 486A, (NCP79808 – C1-C4)		
Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila		
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate		
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA		
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781		
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA		
Nr. raport	51		
Data evaluării	03.10.2025		
Data raportului	03.10.2025		
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 cunoștința de cauza și hotarate, care reflecta interesele acelor parti		
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA 79808-C1 79808-C2 79808-C3 79808-C4		
Dreptul de proprietate evaluat	- Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate - Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către 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 = 5.0889lei		

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
0	0
79808-C1 -CENTRU REZIDENTIAL DE INGRIJIRE SI ASISTENTA	319510
79808-C2 -BLOC ALIMENTAR	339751
79808-C3 -CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE	641016
79808-C4 -REZERVOR APA	1643
TOTAL	1301920

DATA

03.10.2025

SEMNATURA,



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

03.10.2025

Semnatura,



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 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 aceasta 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 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	Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă <u>valoarea de justă</u>. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justă și de piață este definită astfel: „Valoarea justă” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: „Valoarea justă/de piață (definiție conf. IFRS 13) <i>”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”</i>”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	03.10.2025
		Data raportului	03.10.2025
		Data inspecției	03.10.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	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	

	EFFECTUAREA EVALUARII	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 calculelor 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 depună 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 accepta 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 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ 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 .**

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANT E 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
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă in zona ▪ Rețea urbana de apă: existentă in zona ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ 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

AN PIF 1981

Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
79808-C1	construcții administrative si social culturale	320	Cu acte	S. construita la sol:320 mp; S. construita desfasurata:320 mp; Centru rezidential de ingrijire si asistenta, (fosta C11)
79808-C2	construcții anexa	251	Cu acte	S. construita la sol:251 mp; S. construita desfasurata:251 mp; Bloc alimentar (fosta C12)
79808-C3	construcții administrative si social culturale	321	Cu acte	S. construita la sol:321 mp; S. construita desfasurata:642 mp; Camin pentru persoane varsnice, P+1 ; Sp=321mp; Set1=321mp (fosta C15)
79808-C4	construcții anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Rezervor apa (fosta C16)

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 indicele de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

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

Pentru estimarea depreciilor 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 79808-C1 -CENTRU REZIDENTIAL DE ÎNGRIJIRE SI ASISTENTA							
NR INV		0					
Sc Desfasurata		320					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	6STRMOTEL	320	1,774.20	567744	1.000	1.000	567744
	FINIMOTEL	320	947.70	303264	1.000	1.000	303264
	ELMOTEL	320	425.00	136000	1.000	1.000	136000
	SAMOTEL	320	297.9	95328	1.000	1.000	95328
	TERNECIRC	320	872.70	279264	1.000	1.000	279264
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							1381600
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1161008
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							3628
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%	603724	57%	344123	259601	
2	Închideri	17%	197371	57%	112502	84870	
3	Finisaj	25%	290252	57%	165444	124808	
4	Instalații electrice	6%	69661	57%	39706	29954	
TOTAL			1161008		661775	499234	
Depreciere funcțională				20%	99847	399387	
Depreciere economică				20%	79877	319510	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						319510	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79808-C2 -BLOC ALIMENTAR					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		251					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	STRREST7	251	1,905.90	478380.9	1.000	1.000	478381
	FINMEDSU	251	1,297.60	325697.6	1.000	1.000	325698
	FATAREST	251	972.90	244197.9	1.000	1.000	244198
	TERCIRCR	251	675.2	169475.2	1.000	1.000	169475
	ELRESTAU	251	403.80	101353.8	1.000	1.000	101354
	SARESTAU	251	330.6	82980.6	1.000	1.000	82981
	IVRESTAU	251	267.1	67042.1	1.000	1.000	67042
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							1469128
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1234561
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							4919
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%	641972	57%	365924	276048	
2	Închideri	17%	209875	57%	119629	90246	
3	Finisaj	25%	308640	57%	175925	132715	
4	Instalații electrice	6%	74074	57%	42222	31852	
TOTAL			1234561		703700	530861	
Depreciere funcțională				20%	106172	424689	
Depreciere economică				20%	84938	339751	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						339751	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		79808-C3 -CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		642		SC=321			
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	6STRMOTEL	642	1,774.20	1139036.4	1.000	1.000	1139036
	FINIMOTEL	642	947.70	608423.4	1.000	1.000	608423
	ELMOTEL	642	425.00	272850	1.000	1.000	272850
	SAMOTEL	642	297.9	191251.8	1.000	1.000	191252
	TERNECIRC	642	872.70	560273.4	1.000	1.000	560273
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2771835
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							2329273
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							3628
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%	1211222	57%	690397	520825	
2	Închideri	17%	395976	57%	225707	170270	
3	Finisaj	25%	582318	57%	331921	250397	
4	Instalații electrice	6%	139756	57%	79661	60095	
TOTAL			2329273		1327686	1001587	
Depreciere funcțională				20%	200317	801270	
Depreciere economică				20%	160254	641016	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						641016	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE	79808-C4 -REZERVOR APA						
NR INV	0						
Sc Desfasurata	16						
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	SABA8X4	16	661.20	10579.2	1.000	1.000	10579
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							10579
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							8890
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							556
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%	4623	67%	3097	1526	
2	Închideri	17%	1511	67%	1013	499	
3	Finisaj	25%	2223	67%	1489	733	
4	Instalații electrice	6%	533	67%	357	176	
TOTAL			8890		5956	2934	
Depreciere funcțională				30%	880	2054	
Depreciere economică				20%	411	1643	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						1643	

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 piață. 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)
0	0
79808-C1 -CENTRU REZIDENTIAL DE INGRIJIRE SI ASISTENTA	319510
79808-C2 -BLOC ALIMENTAR	339751
79808-C3 -CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE	641016
79808-C4 -REZERVOR APA	1643
TOTAL	1301920



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 79808 Vădeni

Nr. cerere 63863
Ziua 08
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191159045



Semnal: cu semnalura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Vădeni, Loc. Baldovinești, Calea Mos Anghel, Nr. 486A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79808	11.162	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 74310; Pe teren se afla doua constructii -module tip container reprezentand magazii-depozite alimente în suprafata de 21mp respectiv 14.4mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	79808-C1	Jud. Braila, UAT Vădeni, Loc. Baldovinești, Calea Mos Anghel, Nr. 486A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:320 mp; S. construita desfasurata:320 mp; Centru rezidential de ingrijire si asistenta, (fosta C11)
A1.2	79808-C2	Jud. Braila, UAT Vădeni, Loc. Baldovinești, Calea Mos Anghel, Nr. 486A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:251 mp; S. construita desfasurata:251 mp; Bloc alimentar (fosta C12)
A1.3	79808-C3	Jud. Braila, UAT Vădeni, Loc. Baldovinești, Calea Mos Anghel, Nr. 486A	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:321 mp; S. construita desfasurata:642 mp; Camin pentru persoane varsnice, P+1 : Sp=321mp; Set1=321mp (fosta C15)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44180 / 31/05/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vădeni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 79808 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2178.	A1
Act Administrativ nr. emisă în data de, din 30/10/2002 emis de IN DOSAR NR. 2964/2000 DE TRIBUNALUL BRAILA (Sectia Comerciala si Contencios Administrativ, adeverinta nr. 2890/04.04.2022 act administrativ emis de PRIMĂRIA COMUNEI VĂDENI);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BRĂILA, domeniul public OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3608)	A1
B3	Se notează respingerea capatului de cerere introdusă de CLM Braila privind intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și C16 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3608)	A1
Act Administrativ nr. 114, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA, ANEXA NR 1 (act administrativ nr hotărârea nr 365 din 29.10.2010, emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA);		
B4	se modifica înscrierile de sub B1-B5 și B7 în sensul că imobilul trece din domeniul privat în domeniul public al Mun Braila	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. contract de administrare nr 20640, din 18/05/2017 emis de MUN BRAILA;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE pe o perioadă de 10 ani, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMPLEXUL REZIDENTIAL SFANTA MARIA BRĂILA	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. Certificat de urbanism nr.6, din 12/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA (act administrativ nr Hotărare nr.69 din 19.02.2018, emis de Consiliul Local Municipal Braila;act administrativ nr Hotărare nr.27 din 31.01.2008, emis de Consiliul Local Municipal Braila;act administrativ nr Hotărare nr.43 din 27.02.2003, emis de Consiliul Local Municipal Braila);		
B6	se notează schimbarea destinația construcțiilor C11 și C15 din birouri	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	în centre de cazare	
Act Administrativ nr. documentatie cadastrala nr.5231, din 22/01/2020 emis de OCPI BRAILA;		
B7	se noteaza documentatia cadastrala nr.5231/22.01.2020 OCPI BRAILA avand ca obiect actualizare informatii cadastrale	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2019 emis de PRIMARIA MUN BRAILA (act administrativ nr 1646 din 08.07.2019, emis de PRIMARIA COM VADENI; act administrativ nr 1 din 06.05.2019, emis de PRIMARIA COM VADENI);		
B8	se noteaza desfiintarea constructiei C4 (fosta C14)	A1
Act Administrativ nr. emisa in data de, din 30/10/2002 emis de IN DOSAR NR. 2964/2000 DE TRIBUNALUL BRAILA (Sectia Comerciala si Contencios Administrativ, adeverinta nr. 2890/04.04.2022 act administrativ emis de PRIMARIA COMUNEI VADENI);		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	A1.2
Act Administrativ nr. emisa in data de, din 30/10/2002 emis de IN DOSAR 2964/2000 (Tribunalul Braila - Sectia Comerciala si Contencios Administrativ);		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	A1.3
122886 / 10/12/2024		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 3192, din 16/04/2024 emis de PRIMARIA COM VADENI;		
B12	se modifica inscrierile din foaia A in sensul ca numarul postal curent este 486A	A1, A1.1, A1.2, A1.3
63863 / 08/07/2025		
Act Administrativ nr. 63863, din 08/07/2025 emis de OCPI BRAILA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 353, din 25/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA; Act Notarial nr. DECALRAȚIE AUT NR. 3152, din 02/06/2025 emis de VARGA Vasile Constantin;		
B13	Se notează documentația cadastrală avizată sub nr. 63863/08.07.2025 OCPI Brăila, având ca obiect actualizare informații tehnice - schimbare destinație și denumire construcții, completarea rubricii observații cu cele 2 module tip container	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

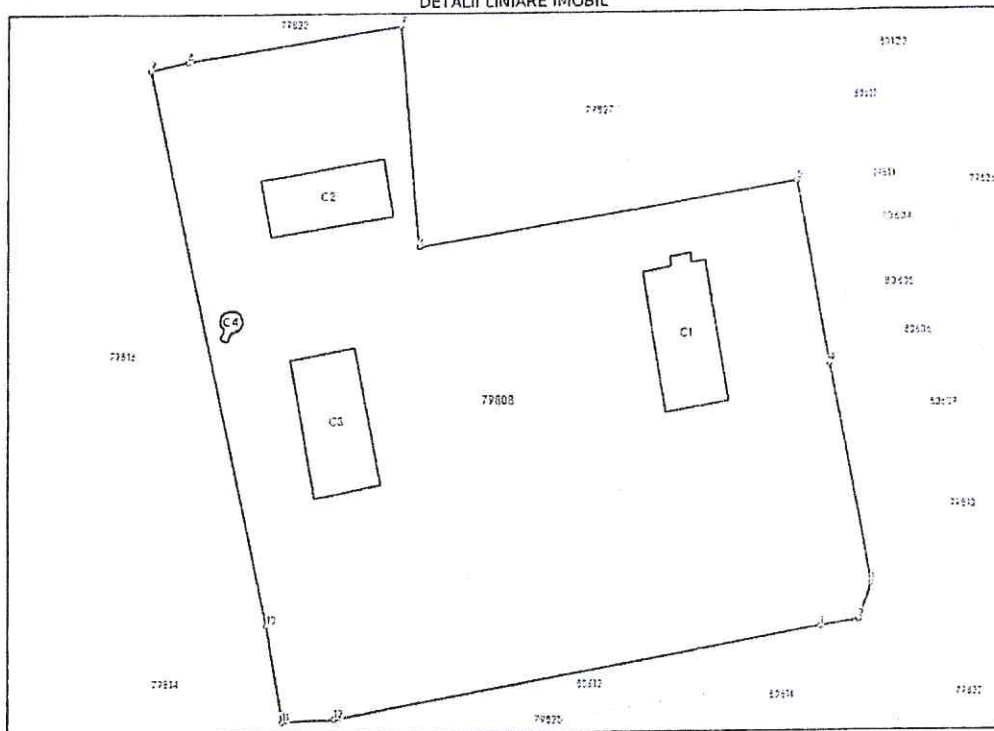
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79808	11.162	imobil înscris în CF sporadic 74310; Pe teren se afla doua constructii -module tip container reprezentand magazii-depozite alimente in suprafata de 21mp respectiv 14,4mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	11.162	161	1/3	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79808-C1	construcții administrative și social culturale	320	Cu acte	S. construita la sol:320 mp; S. construita desfasurata:320 mp; Centru rezidential de Ingrijire si asistenta, (fosta C11)
A1.2	79808-C2	construcții anexa	251	Cu acte	S. construita la sol:251 mp; S. construita desfasurata:251 mp; Bloc alimentar (fosta C12)
A1.3	79808-C3	construcții administrative și social culturale	321	Cu acte	S. construita la sol:321 mp; S. construita desfasurata:642 mp; Camin pentru persoane varsnice, P+1 ; Sp=321mp; Sell=321mp (fosta C15)
A1.4	79808-C4	construcții anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Rezervor apa (fosta C16)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	726.062,21 431.544,491	2	726.069,3 431.545,67	7.187
2	726.069,3 431.545,67	3	726.071,9 431.552,2	7.029
3	726.071,9 431.552,2	4	726.063,903 431.593,423	41.992
4	726.063,903 431.593,423	5	726.057,991 431.627,494	34.58
5	726.057,991 431.627,494	6	725.987,555 431.615,63	71.428
6	725.987,555 431.615,63	7	725.984,178 431.656,928	41.436
7	725.984,178 431.656,928	8	725.944,951 431.650,318	39.78
8	725.944,951 431.650,318	9	725.938,165 431.648,741	6.967
9	725.938,165 431.648,741	10	725.959,181 431.545,377	105.479
10	725.959,181 431.545,377	11	725.962,058 431.527,466	18.141
11	725.962,058 431.527,466	12	725.971,69 431.527,94	9.644
12	725.971,69 431.527,94	1	726.062,21 431.544,491	92.021

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
05-08-2025

Asistent Registrator,
IONUȚ RĂILEANU

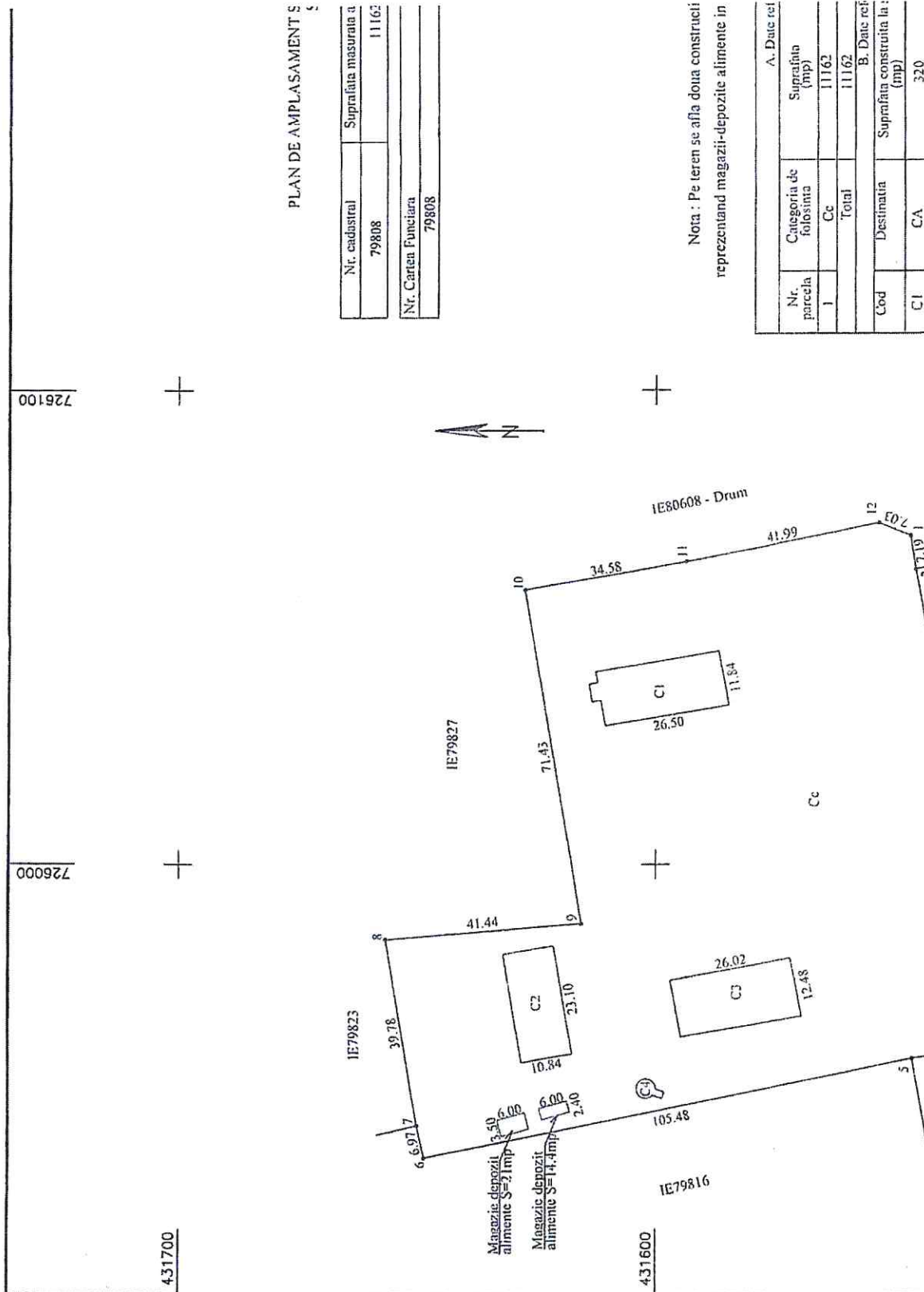
Referent,

Data eliberării,
//____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



PLAN DE AMPLASAMENT S

Nr. cadastral	Suprafata masurata a
79808	11162
Nr. Cartea Funciara	
79808	

Nota : Pe teren se afla doua constructii reprezentand magazii-depozite alimentare in

A. Date ref	
Nr. parcela	Categoria de folosinta
1	Cc
Total	11162
B. Date ref	
Cod	Destinatia
CI	CA
	Suprafata construita la :
	320

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situație juridică actuală
4	1.6.2	COMPLEXUL REZIDENTIAL „SFÂNTA MARIA”	Județul Brăila			Raport de evaluare nr. 48/2025 H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 114/2017 H.C.L.M. Brăila nr. 421/2025 H.C.L.M. Brăila nr. 356/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 212/2024 H.C.L.M. Brăila nr. 490/2025 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 Raport de evaluare nr. 47/2025 H.C.L.M. Brăila nr. 296/2016
			Comuna Vădeni	1981		
			sat Baldovinești,			
			Calea Moș Anghel nr.486	2025	7846,00	
			C1- Anexă	2025	14581,00	
			Suprafață construită = 26,00 mp	2025	29514,00	
			C2- Cocină			
			Suprafață construită = 49,00 mp	2025	11945,00	
			C3- Grajduri			
			Suprafață construită = 100,00 mp	2025	17509,00	
			C4- Grajduri			
			Suprafață construită = 40,00 mp	2025	85629,00	
			C5-Uscător			
			Suprafață construită = 59,00 mp	2025	18680,00	
			C6 – birouri, sală de gimnastică pentru întreținere și recuperare și sală socializare			
			Suprafață construită = 154,00 mp	2025	28050,00	
			C7-Magazie			
			Suprafață construită = 63,00 mp	2025	21315,00	
			C8-Spălătorie			
			Suprafață construită = 95,00 mp	2025	34784,00	
C9-Centrală						
Suprafață construită = 72,00 mp	2025	593752,00				
C10-Magazie						
Suprafață construită = 118,00 mp	2025					
C12 (P+1) – spații cazare și cantină	2025					
Suprafață construită = 651,00 mp						
Suprafață desfășurată=1277 mp						
C13-Magazie	2025	1990,00				
Suprafață construită = 6,00 mp	2025	21193,00				
C14-Beci	2025	8139,00				
Suprafață construită = 44,00 mp	2025					
C15- anexă						
Suprafață construită=27 mp						
Suprafață totală teren = 5.000,00 mp	2013	1066901,06				
Număr cadastral 79826						
Calea Moș Anghel nr. 486						
C1- Magazie – Parcela 2/1						
Suprafață construită = 9,00 mp	2025	3454,00				
Suprafață totală teren = 570,00 mp	2012	121626,73				
Număr cadastral 79810						

		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 2025 2025 2025 2025 2016	 319510,00 339751,00 641016,00 1643,00 433119,65	H.C.L.M. Brăila nr. 153/2023 Raport de evaluare nr. 51/2025 H.C.L.M. Brăila nr. 252/2012 Carte Funciară 79826 Vădeni Carte Funciară 79810 Vădeni H.C.L.M. Brăila nr. 353/2025 Carte Funciară 79808 Vădeni
--	--	---	--	---	---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

