

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 772

din 29.12.2025

Privind: Modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 8A – ***Sala de spectacol cinematografic "Central"***, înscris 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. 162***, conform raportului de evaluare din data de 01.10.2025.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 572521/17.12.2025, precum și adresa Biroului Expert Contabil / Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.M368315/10.12.2025;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 570779/15.12.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 575151/22.12.2025 și nr. 575154/22.12.2025;

În conformitate cu prevederile art. 554, art. 557 alin. (2), art. 858 și art. 863 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 8A – **Sala de spectacol cinematografic "Central"**, înscris 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. 162**, conform raportului de evaluare din data de 01.10.2025, prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în **anexa nr.2** la prezenta hotărâre și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU JANTEA – CRICAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1.
LA HCM NR. 772/29.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL Sala spectacol cinematografic
„Central”

ADRESA : Municipiul Brăila, Calea Galati, nr. 8A- Sala
spectacol cinematografic „Central”

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

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – IMOBIL
Localizare	Municipiul Brăila, Calea Galati, nr. 8A- Sala spectacol cinematografic „Central”
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	Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL Echipa de elaborare a lucrării: Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782 Trocan Cornel – leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	01.10.2025
Data raportului	01.10.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □ NR CADASTRAL NCP 101954
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de 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 = 5.0820 lei

CONCLUZII EVALUARE

	LEI
VALOARE JUSTA CONSTRUCTIE	910603
VALOARE JUSTA TEREN	630371
TOTAL	1540975

DATA

01.10.2025

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

01.10.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and their corresponding signatures. The seals are for: 1. TROCAN CORNEL, Legitimă Nr. 16781, Valabil 2025, Specialitatea: E1. 2. TROCAN CORNELIU, Legitimă Nr. 16782, Valabil 2025, Specialitatea: E1. 3. TROCAN CORNELIU ALEXANDRU, Legitimă Nr. 16782, Valabil 2025, Specialitatea: E1. The signatures are handwritten in blue ink over the seals.

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

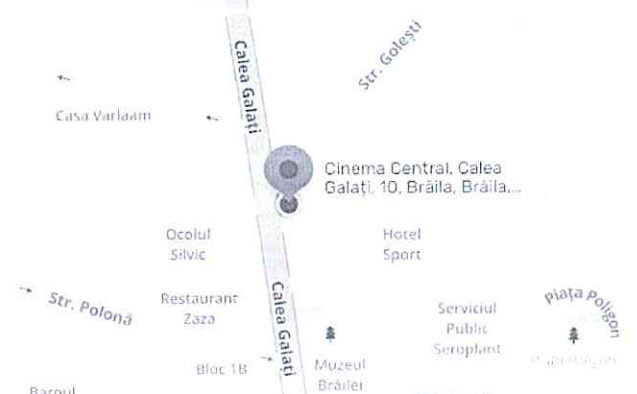
A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	<table><tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr><tr><td>Legitimatie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2025</td></tr><tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr><tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr><tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr><tr><td>Legitimatie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2025</td></tr><tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr><tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr><tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr></table> - 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	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
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																					
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	<table><tr><td>Client:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670</td></tr><tr><td>Utilizator:</td><td>MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670</td></tr></table> Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piață</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.	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670	Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670																
Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670																					
Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670																					
C.	SCOPUL EVALUARII	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 – „Cadru general”: “<u>Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”</u>”																				
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “<u>Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”</u>”																				

E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	01.10.2025
		Data raportului	01.10.2025
		Data inspecției	01.10.2025
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și 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 terenului. - 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.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII 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

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Str. Calea Galati Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	■ mobilul este amplasat în centru – zona cu cea mai ridicată accesibilitate din Brăila, caracterizată prin: ■ funcțiuni mixte: comerciale, culturale, administrative, recreative ■ trafic ridicat, atât pietonal cât și auto ■ vizibilitate bună și poziționare în apropierea arterelor principale ■ acces facil la transportul public, instituții și servicii ■ Zona prezintă cerere ridicată pentru imobile cu funcțiuni comerciale / servicii, iar proprietățile cu amplasament central sunt considerate atractive datorită tranzitului constant de persoane..
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: da ■ Rețea urbana de apă: da ■ Rețea urbana de gaze: da ■ Rețea urbana de canalizare: da ■ Rețea urbana de telefonie: da Altele
AMBIENT	■ civilizat ■ trafic ridicat, atât pietonal cât și auto
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona prezintă cerere ridicată pentru imobile cu funcțiuni comerciale / servicii, iar proprietățile cu amplasament central sunt considerate atractive datorită tranzitului constant de persoane.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

- Suprafața teren 886mp
- Suprafața construcție SC= 745 mp. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Mun. Braila asupra imobilului, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIEREA TERENULUI

DATE GENERALE	■ Suprafața teren 886 mp ■ Tip drum acces: asfaltat. ■ Regim juridic pentru drum: public <u>Acces: direct din strada principală, infrastructură urbană completă</u>
DESCRIERE	■ Suprafața teren 886 mp ■ Forma: regulat ■ Inclinare: plat ■ Stare teren: construit ■ ■ Utilități existente pe proprietate: energie electrică, apă, canal, gaze
RESTRICȚII	■ nu

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Descriere:

Regim de înălțime: P / P+1 (în funcție de zonele funcționale)

Structură: cadre beton armat, închideri din zidărie

An edificare: 1984

Suprafață construită: 745 mp

Compartimentare principală:

- foaier mare, zonă primire public
- sală de cinema de capacitate medie
- scenă și spații tehnice aferente
- cabină de proiecție
- grupuri sanitare
- spații administrative / depozitare

Starea clădirii

- Stare generală: medie, cu uzuri specifice vârstei
- finisaje: în parte depășite moral, necesită reparații
- instalații: funcționale, dar în parte învechite

- acoperiș: necesită verificări periodice
- fațade: zone cu degradări punctuale

Concluzie tehnică

Clădirea este funcțională, însă pentru exploatare culturală modernă necesită lucrări de modernizare și reabilitare.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Segment analizat: clădiri culturale / comerciale în zone centrale.
NATURA ZONEI	▪ Zona este una de locuințe stabile, cu nivel mediu de trafic și bună vizibilitate urbană. Amplasamentul este favorabil pentru activități culturale comunitare, ceea ce reprezintă un potențial pozitiv asupra valorii după reabilitare. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ cerere ridicată pentru spații comerciale centrale
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ interes moderat pentru clădiri cu destinație culturală ▪ prețurile în zona centrală sunt peste media orașului ▪ tranzacțiile sunt rare pentru imobile similare, ceea ce necesită utilizarea datelor de piață extinse
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Piața imobiliară pentru clădiri culturale în Brăila este redusă, tranzacțiile fiind rare. ▪ Prețurile pentru spații comerciale în stare bună: 400–700 €/mp. ▪ Clădiri degradate: sub 300–350 €/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Factori pozitivi: ▪ amplasament excelent ▪ vizibilitate bună ▪ accesibilitate ridicată ▪ Factori negativi: ▪ necesitatea modernizării ▪ funcțiune specifică/limitativă ▪ costuri ridicate de reabilitare Clădirea este funcțională, însă pentru exploatare culturală modernă necesită lucrări de modernizare și reabilitare.

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca „*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand cont de tipul bunului imobil si de amplasarea acestuia , consideram ca **cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea construita**

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Cinematograful „Unirea” reprezintă o clădire cu valoare funcțională potențială ridicată, datorită amplasării într-o zonă dens populată, dar se află într-o stare fizică necorespunzătoare, necesitând lucrări de reparații capitale.

În forma actuală, valoarea imobiliară este influențată negativ de:

- neutilizarea clădirii,
- deprecierea tehnică avansată,
- lipsa conformării la cerințe moderne (securitate, confort, tehnică).

După reabilitare și modernizare, imobilul are capacitatea de a deveni un punct cultural important pentru cartier, cu utilizare multifuncțională și potențial valoric superior

. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construit.

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

EVALUARE TEREN

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informații, datele utilizate și pașii

realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

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

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	Comp4
SUPRAFATA(MP)	886	537	374	374	460
PRET DE VANZARE		150000	82280	78550	75000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		279.33	220.00	210.03	163.04
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, Calea Galati, nr. 8A- Sala spectacol cinematografic „Central"	Mun Braila,zona centrala Campiniu	Mun Braila,zona centrala	Mun Braila,zona liceu Balcescu	Mun Braila,zona Imparatul Traian
SUPRAFATA(MP)	886	537	374	374	460
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	886	537	374	374	460
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		279.33	220.00	210.03	163.04
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	15.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		27.93	22.00	21.00	24.46
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		251.40	198.00	189.02	138.59
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		251.40	198.00	189.02	138.59
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		251.40	198.00	189.02	138.59
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		251.40	198.00	189.02	138.59
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		251.40	198.00	189.02	138.59
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		251.40	198.00	189.02	138.59
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, Calea Galati, nr. 8A- Sala spectacol	Mun Braila, zona centrala Campiniu	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona liceu Balcescu	Mun Braila, zona Imparatul Traian
Comparativ cu subiectul		SUPERIOR	SUPERIOR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		-4.75%	-4.53%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-11.94	-8.98	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		239.46	189.02	189.02	138.59
CHARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	886	537	374	374	460
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	-26.68%	-26.68%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	-50.43	-50.44	0.00
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	-26.68%	-26.68%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	-50.43	-50.44	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		239.46	138.59	138.59	138.59
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		239.46	138.59	138.59	138.59
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-11.94	41.46	50.44	0.00
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-4.75%	22.15%	26.68%	0.00%
NUMAR AJUSTARI		1	2	2	0
VALOAREA JUSTA TEREN		140 EURO/MP	124040 EURO		

Conf. GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de prop. imob subiect si asupra careia

s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute:

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE: (COMP3 - COMP2) COMP2

AJUSTARI SUPRAFATA: (COMP4 - COMP3) COMP3

DENUMIRE	EURO (1.000 EURO/AC)	LEI
VALOARE JUSTA TEREN municipiul Brăila, Calea Galati, nr. 8A- Sala spectacolului cinematografic „Centra”	124040	630371

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 2022, și actualizate cu indicii de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

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

Pentru estimarea 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.

TERMENI UTILIZATI –

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

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

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

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

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

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

- **Starea tehnica** :

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

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

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

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

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

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

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		CINEMATOGRAF					
NR INV		745					
Sc Desfasurata		745					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita	Cost/mp	Total cost	Corectie	Corectie	Cost total
		desfasurata(mp)	(indexat)	catalog	distanta	manopera	corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	SCLVICIN8	745	4,014.50	2990802.5	1.006	1.018	3062905
2	FOCINEMA	745	1,969.80	1467501	1.006	1.018	1502880
3	TERASCIN	745	592.60	441487	1.006	1.018	452130
4	ELCINEMV	745	188.50	140432.5	1.006	1.018	143818
5	SACINEMV	745	113.7	84706.5	1.006	1.018	86749
6	INCCINEMV	745	245.1	182599.5	1.006	1.018	187002
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							5435483
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							4567633
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							6131

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%	2375169	50%	1187585	1187585
2	Închideri	17%	776498	80%	621198	155300
3	Finisaj	25%	1141908	80%	913527	228382
4	Instalații electrice	6%	274058	80%	219246	54812
TOTAL			4567633		2941555	1626077
Depreciere funcțională				20%	325215	1300862
Depreciere economică				30%	390259	910603
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						910603

LEI

VALOARE JUSTA CONSTRUCTIE	910603
VALOARE JUSTA TEREN	630371
TOTAL	1540975

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

LEI	
VALOARE JUSTA CONSTRUCTIE	910603
VALOARE JUSTA TEREN	630371
TOTAL	1540975

Teren intravilan aflat in zona ultracentrala

Central Braila - Vezi Harta

150.000 €

279.33 €/mp

Rate de la 3.402 RON/luna [simulează credit](#)



Sub teren
537 mp

Tip:
Construcții

[Vezi Harta](#)

[Salvează](#)

al Dan
Proprietar

0728
Vezi tot numărul

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#)

[Raportează anunț](#)



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare

[Dezactivează Notificările](#)

Descriere teren

TEREN intravilan situat in zona centrala a orasului Braila

Suprafata de 537 mp

Detalii teren

25 | Site-ul de **găsiți** imobiliare

[Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

Teren intravilan aflat in zona ultracentrala - 150.000 €

[Central Braila - Vezi Harta](#)

Comision

0%

[Salvează](#)

0728
Vezi tot numărul

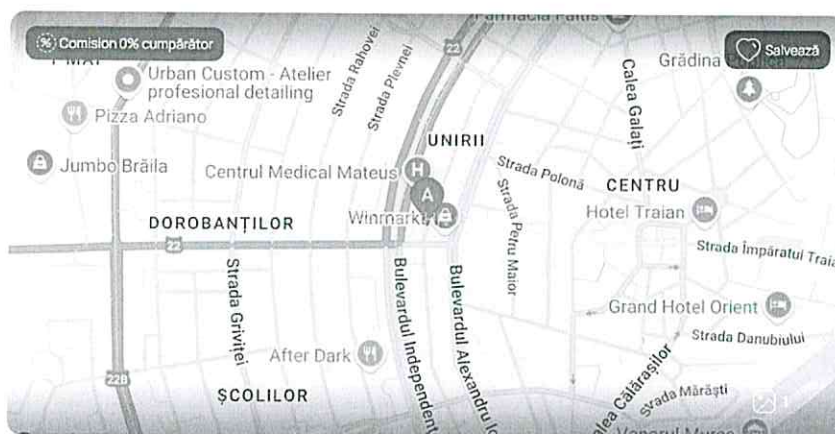
Teren de vanzare in Braila

Central, Brăila - Vezi Hartă

82.280 €

220 € / mp

Rate de la 1.856 RON/lună simulează credit



Sup teren: 374 mp
Tip: Construcții

Vezi Hartă

PARASCHIV GETA
Proprietar

0722
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

Descriere teren

374 mp de teren asezat pe colt cu dubla deschidere.

Detalii teren

ID anunț: XVAQ034NT

Actualizat în: 29 Octombrie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 45 m

Utilități

Comision
0%

Site-ul de găsiți imobiliare

Adaugă anunț Cont nou Intră în cont

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

Central, Brăila - Vezi Hartă

Salvează **0722**
Vezi tot numărul



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafață (mp)	Tarab.	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructiv	374				

Toate imaginile (0)

Senza

re la construcții

Teren intravilan zona Lic Balcescu Suprafata 374 mp 2 deschideri 210 m

78 550 € 210 €/m²

Unirii, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafata utilă:	374 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 15 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	- apă curentă - gaz - electricitate - canalizare

Teren intravilan zona Lic Balcescu Suprafata 374 mp 2 deschi...

Unirii, Braila, Braila

Publicitate

[Alozare pentru casa ta](#)

Descriere

teren liber de constructii zona Centru Vechi

- *Suprafata totala 374 mp
 - *Dous deschideri, la doua strazi 15m
 - *Card tabla
 - *Posibilitate toate utilitatile
 - *Cadastru
 - *Certificat Urbanism POT= 40% ; CUT=12 ; maxim P+2
 - *Pret 210 euro mp
- Cristian Imobiliare - din 1993 Primul in Braila
CRS6279
611

ID: 463819

ID: 10711 14/10/2

Raportează



Cristian Imobiliare

CRISTIAN IMOBILIARE

Activează numărul

Nume*	
Email*	
+40	Număr de telefon*

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

Am primit un mesaj de interes de la un client. Dacă vrei să vezi mai multe servicii sau să îți dai mai multe...

Trimite mesajul

Publicitate

Pentru a vă ajuta

Branza de carne

Salvează

Contact



Publicitate

Alege simplu online

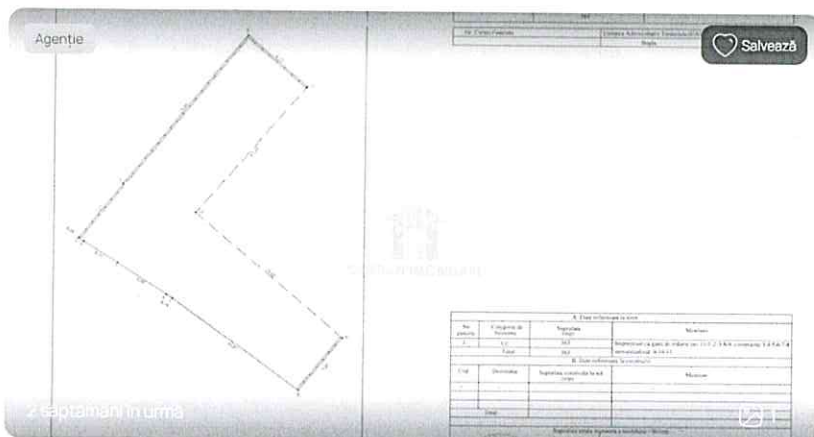
**Fără hârtie, fără griji.
Doar digital.****Activează factura electronică**
și o primești pe e-mail sau SMS

Vreau factura electronică



Ultracentral -Lic. Balcescu Teren intravilan 363 mp, 2 desc

Central Braila



Suprafață teren:

363 mp

Descriere

Ultracentral -Lic. Balcescu Teren intravilan 363 mp, 2 desc

Teren intravilan de constructii, zona Ultracentrala - Liceu Balcescu * Suprafata 363 mp * 2 deschideri stradale de 8m si 7 m. * Teren imprejmuit * Posibilitati utilitati: apa, gaze, canalizare, curent electric * Pret 165 euro/mp Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila CRS7989 amp;11 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Raportează anunt

Cristian Imobiliare

60.000 €

Vezi anunțul pe LaJumate.ro

Actualizat pe: 04 Dec 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Cauți creditul potrivit?

Suntem alături de tine, gratuit

Simulează credit



ID anunt: 10912709

Actualizat in: 04 Decembrie 2025

Suprafata teren:

363 mp

Istoric preț

Maxim Minim

63.000 €

62.000 €

61.000 €



Imoradar24

De vânzare

De închiriat

Blog

Anunț gratuit

Cont nou

Intră în cont

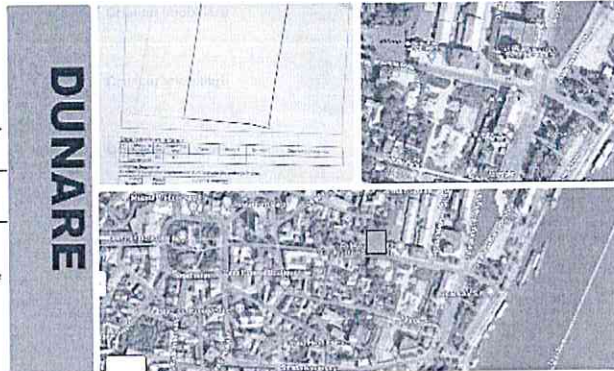
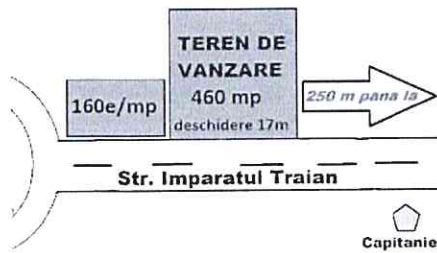
57.000 €

18.11.2025

05.12.2025

[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



[Toate imaginile \(2\)](#) [Schită](#)

Teren Poziție Excelentă!! S.totală 460 mp

75 000 € 163 €/m²

[Centru Vechi, Braila, Braila](#)

Teren de vânzare

Suprafața utilă	460 m ²
Tip teren	Intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	deschidere 17 m m
Gard	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără info mați
Media	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător	agenție

Publicitate

[Atenție pentru casa ta](#)

Descriere

Teren zona faleză Dunarii
*Suprafata totala 460 mp
*Deschidere la strada principala 17m
*Posibilitate utilitati
*Cadastru
*Certificat urbanism care certifica posibilitatea executarii de constructii
*Pret 160 euro/mp
Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila
CRS3205
603

12h 50s 27s4

10 interviu 12/770

[Raportează](#)

Remus Romus

CRISTIAN IMOBILIARE

[Anșează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa emailului dumneavoastră este: 30.04.2018
Căutați și pe [mail mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



Publicitate



Publicitate

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101954 Brăila

Nr. cerere 13365
Ziua 19
Luna 02
Anul 2025

Cod verificare

100166250361



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 8A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	101954	886	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	101954-C1	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 8A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:745.2 mp; Cinematograful Central

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
13365 / 19/02/2025		
Act Administrativ nr. 591, din 31/10/2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA; Act Administrativ nr. 29, din 22/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA; Act Administrativ nr. 3134, din 15/01/2025 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 24977, din 03/02/2025 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

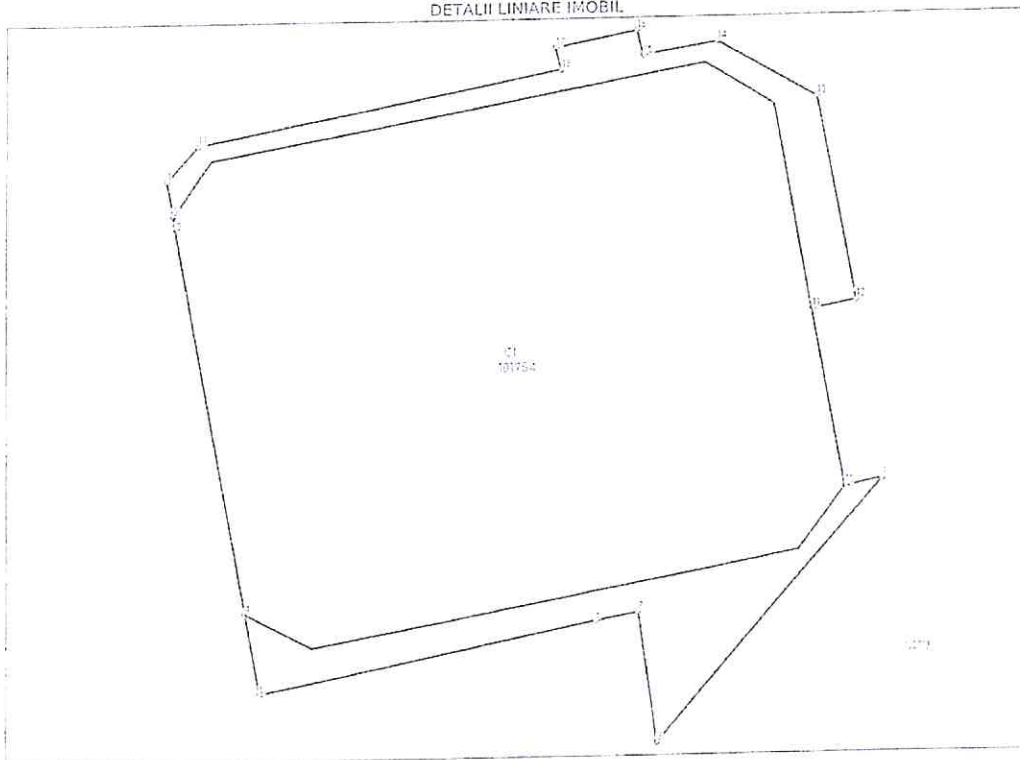
Carte Funciară Nr. 101954 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101954	886	

* 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	886	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101954-C1	construcții administrative și social culturale	745,2	Cu acte	S. construită la sol: 745,2 mp; Cinematograful Central

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.771
2	3	0.72
3	4	19.563

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	4.056
5	6	17.028
6	7	2.142
7	8	6.537
8	9	17.214
9	10	1.904
10	11	9.001
11	12	2.223
12	13	10.428
13	14	5.77
14	15	3.761
15	16	1.332
16	17	4.173
17	18	1.168
18	19	18.377
19	1	2.348

100 Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
100 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 dezbateră 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. 211.

Data soluționării,

25-03-2025

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

PETRUȚA TURIAȚ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100186350361

Incheiere Nr. 13365 / 19-02-2025

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

Dosarul nr. 13365 / 19-02-2025

INCHEIERE Nr. 13365

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent: PETRUTA TURIA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.29/22-01-2025 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;
- Act Administrativ nr.591/31-10-2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA;
- Act Administrativ nr.3134/15-01-2025 emis de PRIMARIA BRAILA;
- Act Administrativ nr.24977/03-02-2025 emis de PRIMARIA BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator
nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 101954
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.2 din cartea funciara 101954 UAT Brăila;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 101954 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA

NITA SILVIU-ALEXANDRU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

25-03-2025

Registrator,

DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent Registrator,

PETRUTA TURIA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101954 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 8A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101954	886	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	101954-C1	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 8A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:745.2 mp; Cinematograful Central

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
13365 / 19/02/2025 Act Administrativ nr. 591, din 31/10/2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA; Act Administrativ nr. 29, din 22/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA; Act Administrativ nr. 3134, din 15/01/2025 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 24977, din 03/02/2025 emis de PRIMARIA BRAILA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniul public	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

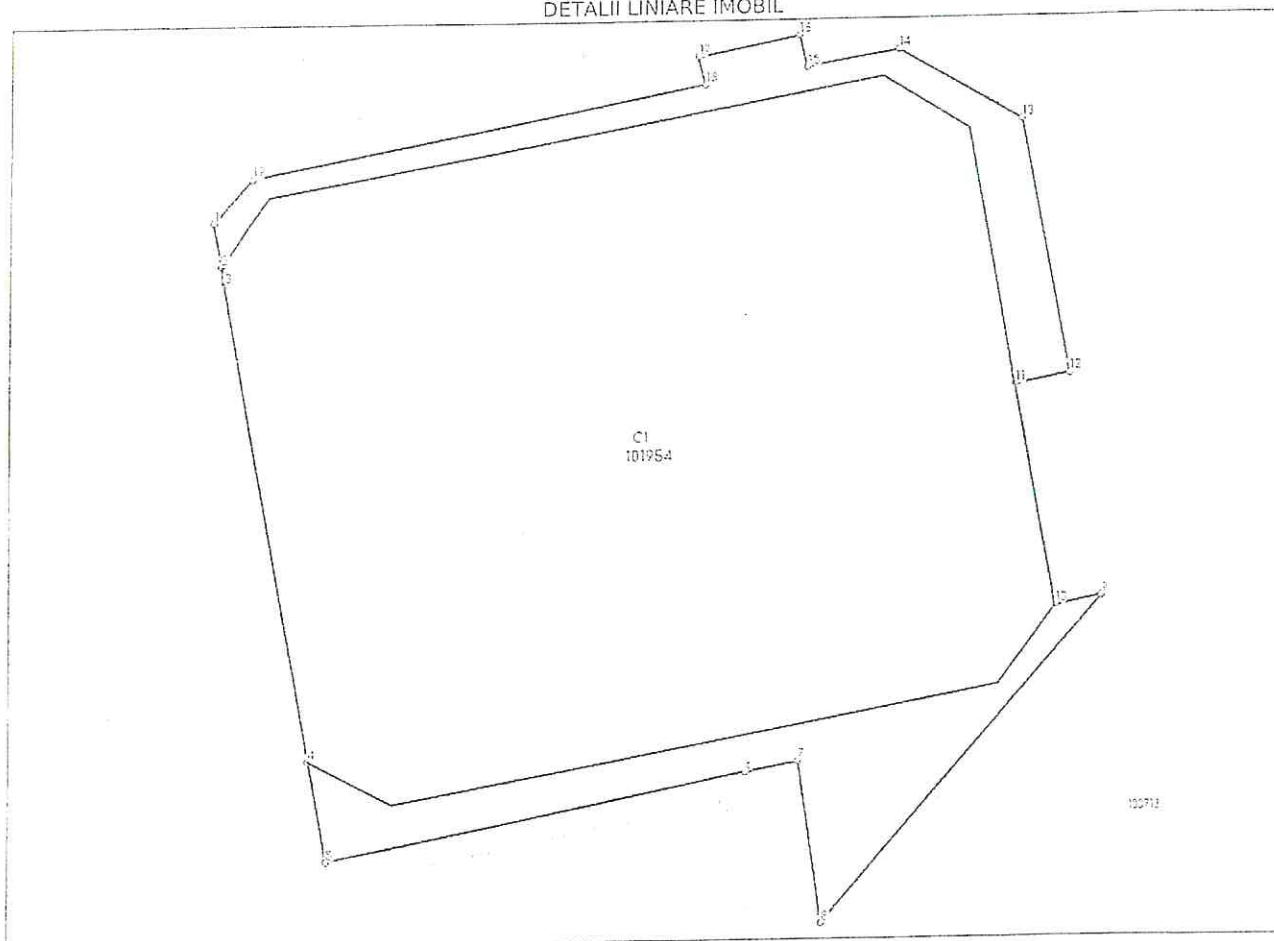
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101954	886	

* 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 construcții	DA	886	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101954-C1	construcții administrative si social culturale	745,2	Cu acte	S. construita la sol:745.2 mp; Cinematograful Central

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.771
2	3	0.72
3	4	19.563

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	4.056
5	6	17.028
6	7	2.142
7	8	6.537
8	9	17.214
9	10	1.904
10	11	9.001
11	12	2.223
12	13	10.428
13	14	5.77
14	15	3.761
15	16	1.332
16	17	4.173
17	18	1.168
18	19	18.377
19	1	2.348

*** 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 dezbateră 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. 211.

Data soluționării,
25-03-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
PETRUTA TURIAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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	13365
Ziua	19
Luna	02
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 101954 / UAT Brăila

TEREN Intravilan

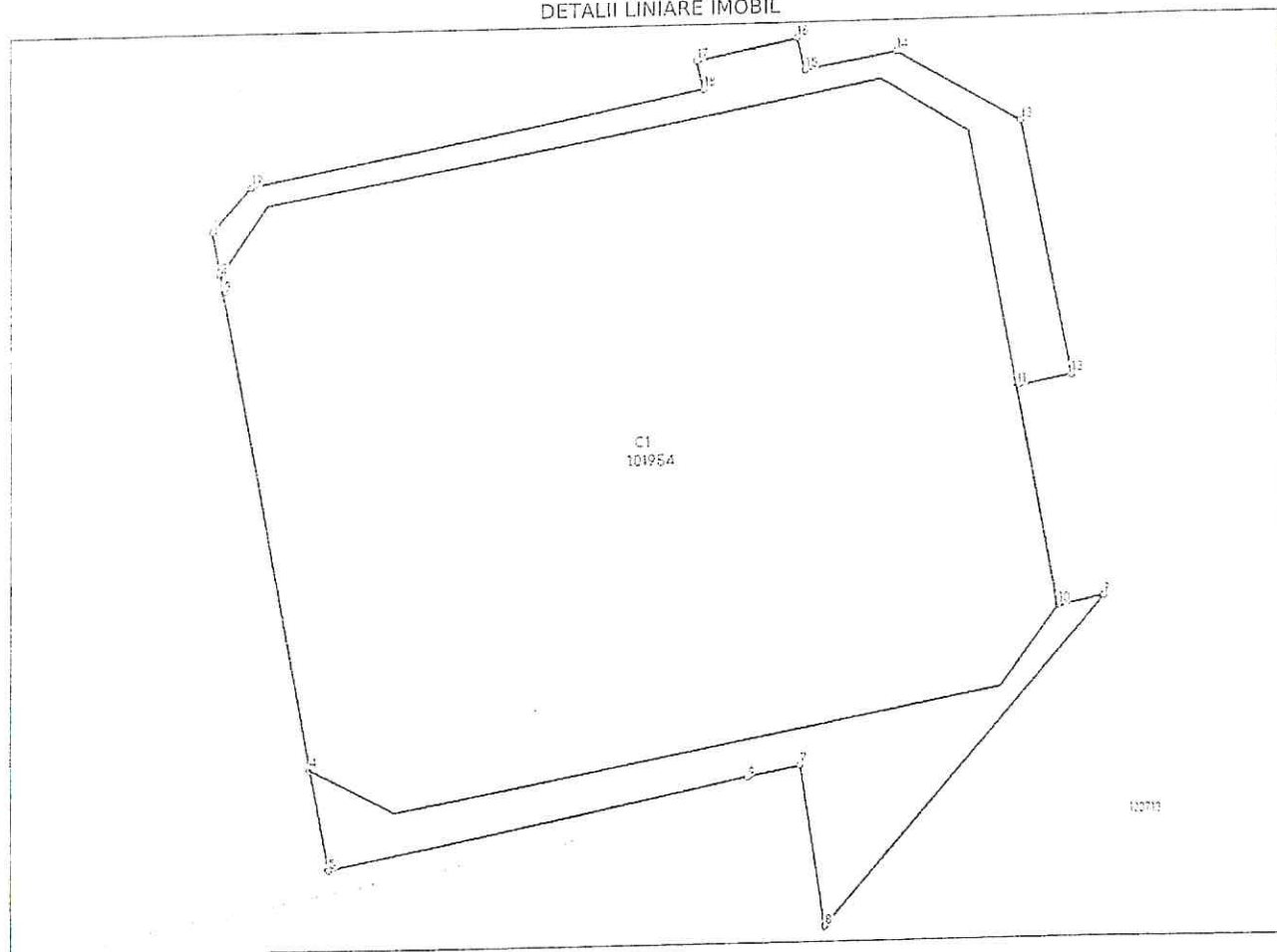
Adresa: Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 8A, Jud. Braila

Comuna/Oras/Municipiu: Brăila

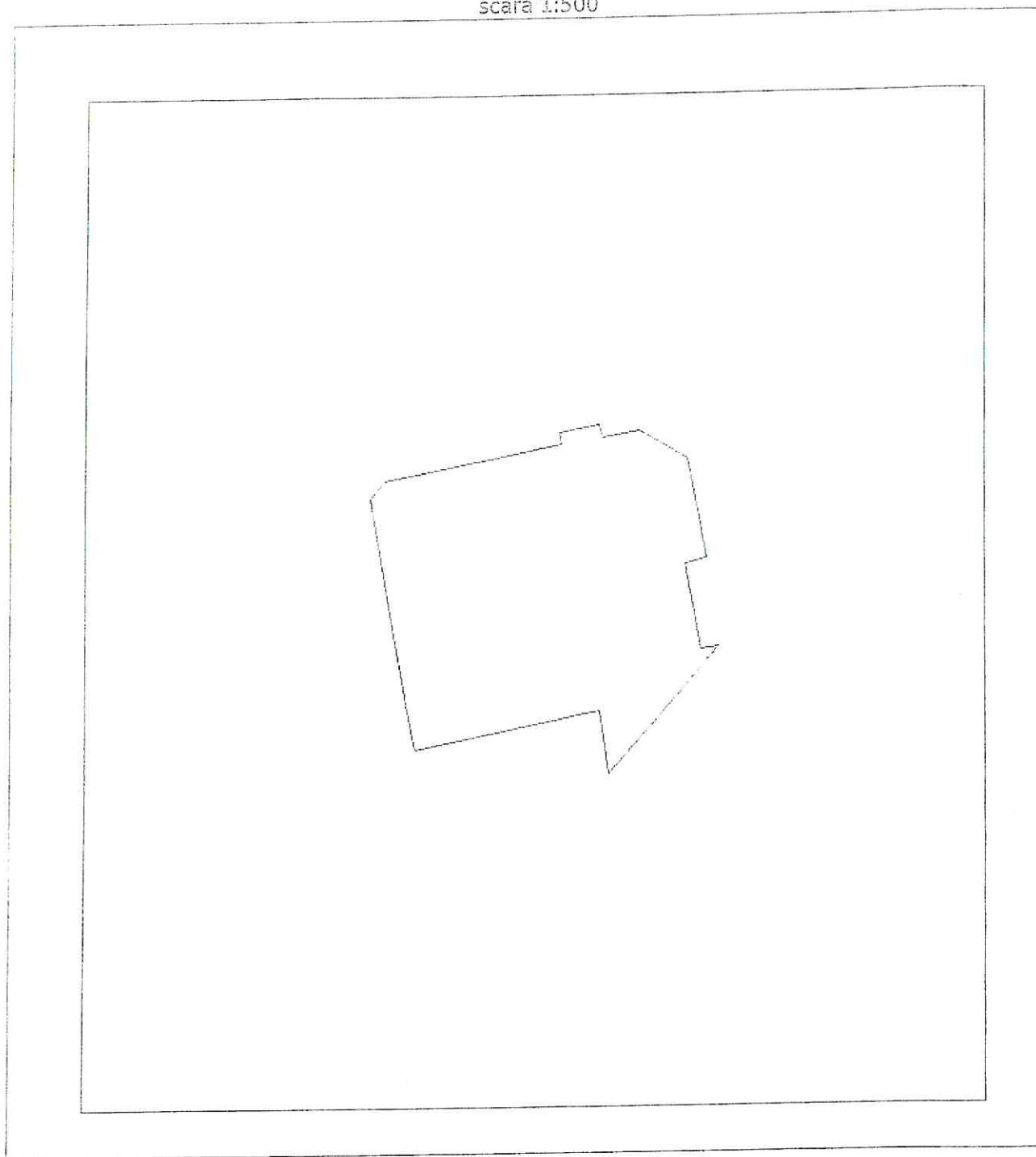
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
101954	886	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	886			
	TOTAL:		886			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101954-C1	construcții administrative și social culturale	745,2	Cu acte	Cinematograful Central

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	1.771
2	3	0.72
3	4	19.563
4	5	4.056
5	6	17.028
6	7	2.142
7	8	6.537
8	9	17.214
9	10	1.904
10	11	9.001
11	12	2.223
12	13	10.428
13	14	5.77
14	15	3.761
15	16	1.332
16	17	4.173
17	18	1.168
18	19	18.377
19	1	2.348

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 19-02-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

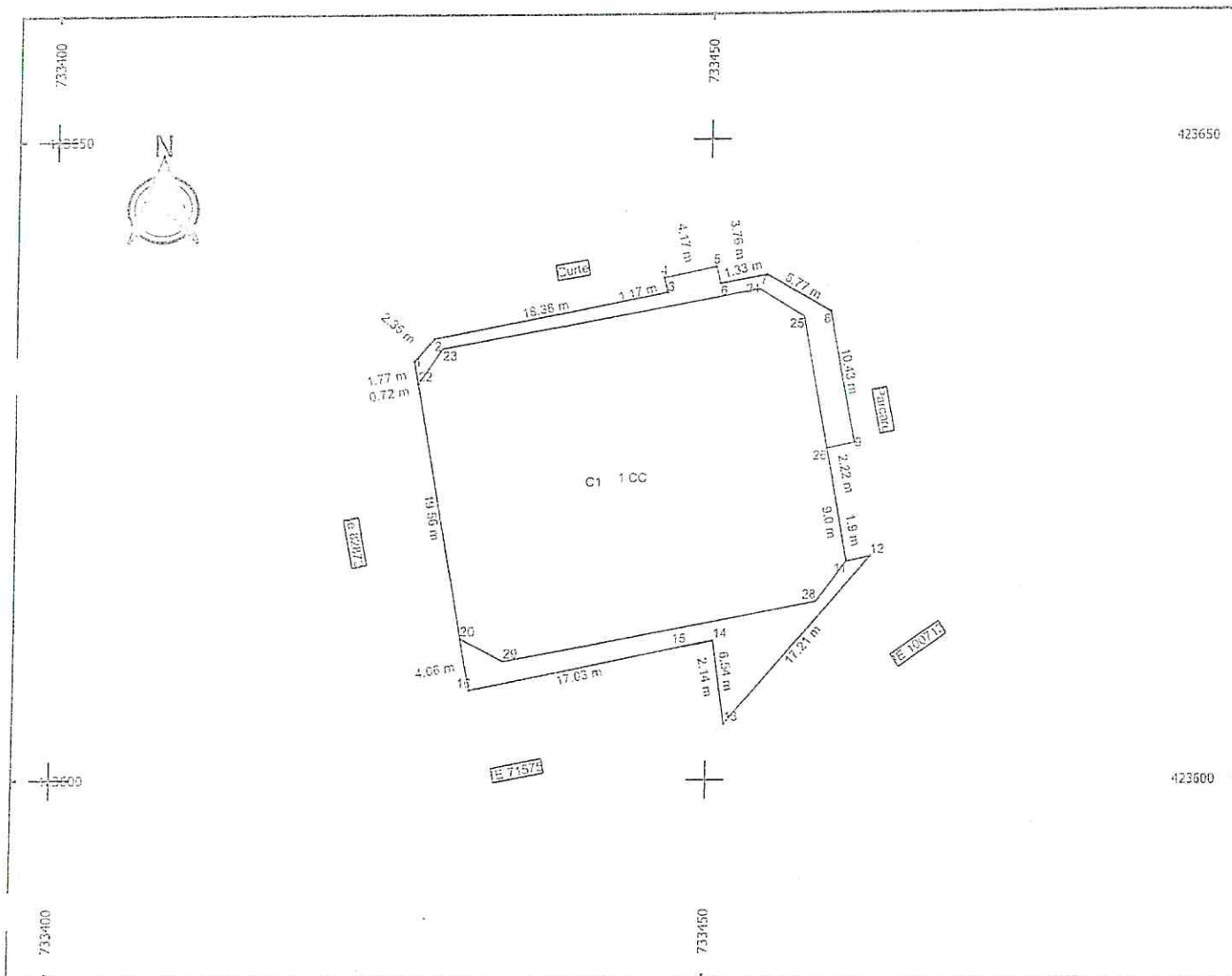
Consilier/Inspector de specialitate,

FANICA GEANGOS

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:500

RGI 13365/2025

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
101954	886 mp	Calea Galati, Nr. 8A, Loc. Braila, Jud Braila
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativa Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelei	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	886 mp	
Total		886 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CAS	745 mp	Cinematograful Central
Total		745 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 886 mp

Suprafata din act = 886 mp

Executant SC GEOAGRI CADASTRU SRL CLASA I. SERIA RO-B-J, NR. 1946 NITA SILVIU-ALEXANDRU, CATEGORIA B. SERIA RO-NT-F, NR. 125 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren * SILVIU-ALEXANDRU NITA * Semnatura Data.....		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Semnat digital de Fanica Geangos Semnatura Data: 2025.02.19 14:21:09 +02'00'
---	--	---

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situație juridică actuală
162	1.6.2	SALĂ DE SPECTACOL CINEMATOGRAFIC „CENTRAL”	SALĂ DE SPECTACOL CINEMATOGRAFIC „CENTRAL” Calea Galați nr. 8A Vecinătăți: Nord – proprietăți particulare Sud – proprietăți particulare Est – proprietăți particulare Vest – Calea Galați C1 – construcție Cinematograful „Central” Suprafață construită la sol=745mp Suprafață teren =886 mp Număr cadastral 101954	2025 2025	910603 630371	H.C.L.M. Brăila nr. 591/2023 Protocol de predare-primire nr. 192792/2023 Proces verbal de predare-primire nr. 212366/2023 H.C.L.M. Brăila nr. 29/2025 Raport de evaluare 01.10.2025 Carte Funciară nr. 101954 Brăila

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

