

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 773

din 29.12.2025

Privind: Modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, Aleea Cinematografului nr. 5 – **Sala de spectacol cinematografic "Unirea"**, 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. 163**, 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. 572518/17.12.2025, 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. 570781/15.12.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 575156/22.12.2025 și nr. 575157/22.12.2025;

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;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului situat în Municipiul Brăila, Aleea Cinematografului nr. 5 – **Sala de spectacol cinematografic "Unirea"**, 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. 163**, 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. 773/29.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL Cinematograf,,Unirea"

ADRESA : Municipiul Brăila, Aleea Cinematografului, nr.
5- Cinematograf,,Unirea"

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, Aleea Cinematografului, nr. 5- Cinematograf,,Unirea"
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 102214
Dreptul de proprietate evaluato	▪ 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	424367
VALOARE JUSTA TEREN	415352
TOTAL	839719

DATA

01.10.2025

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 imi 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,



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 piata</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 – „Cadrul 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 – „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 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 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

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Aleea Cinematografului care converge cu Str. Pietatii Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	▪ imobilul este amplasat într-o zonă cu blocuri de locuințe colective, cu acces facil din artere secundare care se conectează la Șoseaua Buzești și Strada Hipodrom. Există posibilități de parcare în proximitate. Zona este deservită de transport public, magazine de cartier și facilități urbane.
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 auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință urbana , amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

- Suprafața teren 743 mp
- Suprafața construcție SC= 618 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 743 mp ■ Tip drum acces: asfaltat. ■ Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	■ Suprafața teren 743mp ■ Forma: regulat ■ Inclinare: plat ■ Stare teren: construit ■ ■ Utilități existente pe proprietate: energie electrică, apă, canal, gaze
RESTRICȚII	■ nu

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Descriere:

Clădirea cinematografului este realizată în stil modernist specific anilor '70-'80, având un volum principal de înălțime mare, corespunzător sălii de proiecție.

Structură și arhitectură:

- Structură din beton armat
- Închideri cu zidărie
- Acoperiș tip terasă

Corp frontal cu foyer, zone de acces și spații tehnice

Corp posterior – sala de cinema, spațiu cu deschidere mare, fără stâlpi intermediari

Elemente ale fațadelor:

- Fațadă principală retrasă de la aliniament
- Acces cu platformă și trepte
- Fostă zonă vitrată la intrare (foyer)
- Atică de mari dimensiuni pentru afișajul cinematografului
- Finisaje exterioare degradate

Stare tehnică la data evaluării

Clădirea prezintă un grad avansat de uzură fizică, cu necesitatea unor lucrări majore de refacere, după cum urmează:

- Tencuieli exterioare exfoliate
- Finisaje interioare deteriorate sau absente
- Posibile infiltrații la acoperiș
- Tâmplărie ferestrelor veche sau deteriorate
- Instalațiile electrice, sanitare și HVAC depășite moral și fizic
- Funcționalitate actuală: neutilizabilă fără lucrări ample

Se încadrează în categoria imobilelor cu grad avansat de depreciere, recomandându-se o reabilitare integrală.

Vecinătăți și influențe asupra valorii

Nord: blocuri de locuințe P+4

Sud: zonă pietonală și alee de acces

Est: spații comerciale la parterul blocurilor

Vest: parcare și spații verzi

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.

Concluzii privind proprietatea

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

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Nord: blocuri de locuințe P+4 Sud: zonă pietonală și alee de acces Est: spații comerciale la parterul blocurilor Vest: parcare și spații verzi
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	■ stagnare ■ săracă
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	■ stagnare
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	■ 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 ■

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 includă 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)	743	477	374	210	292
PRET DE VANZARE		67000	82280	24990	49000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
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, Aleea Cinematografului , nr. 5	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obor	Mun Braila, zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	743	477	374	210	292
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)	743	477	374	210	292
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
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)		14.05	22.00	11.90	25.17
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		126.42	198.00	107.10	142.64
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)		126.42	198.00	107.10	142.64
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)		126.42	198.00	107.10	142.64
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)		126.42	198.00	107.10	142.64
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)		126.42	198.00	107.10	142.64
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)		126.42	198.00	107.10	142.64
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, Aleea Cinematografului nr. 5	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obor	Mun Braila, zona centrala/1 Mai
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	-36.15%	18.03%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	-71.58	19.32	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	126.42	126.42	142.64
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	743	477	374	210	292
Cuquantum ajustare(%)		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
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 %		-12.83%	-12.83%	-12.83%	-12.83%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-16.22	-16.22	-16.22	-18.30
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19	124.34
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)		110.20	110.20	110.19	124.34
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-16.22	-55.37	35.54	-18.30
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-12.83%	-23.32%	30.87%	-12.83%
NUMAR AJUSTARI		3	3	5	4
VALOAREA JUSTA TEREN		110 EURO/MP	81730 EURO		

ConfGEV630b/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

DENUMIRE	EURO (5.0830 LEI/EURO)	LEI
VALOAREA JUSTATEREN Municipiul Brăila, Aleea Cinematografului, nr. 5	81730	415352

VALOAREA FARA TVA

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

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

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

TERMENI UTILIZATI –

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

- **Suprafata 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 palierule, 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 suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

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

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

- **Starea tehnica** :

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

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

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

- **Finisaj inferior** : tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoeli 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		618					
Sc Desfasurata							
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	618	4,014.50	2480961	1.006	1.018	2540772
2	FOCINEMA	618	1,969.80	1217336.4	1.006	1.018	1246684
3	TERASCIN	618	592.60	366226.8	1.006	1.018	375056
4	ELCINEMV	618	188.50	116493	1.006	1.018	119301
5	SACINEMV	618	113.7	70266.6	1.006	1.018	71961
6	INCCINEMV	618	245.1	151471.8	1.006	1.018	155123
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							4508897
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							3788989
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							6131
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%	1970274	80%	1576220	394055	
2	Închideri	17%	644128	80%	515303	128826	
3	Finisaj	25%	947247	80%	757798	189449	
4	Instalații electrice	6%	227339	80%	181871	45468	
TOTAL			3788989		3031191	757798	
Depreciere funcțională				20%	151560	606238	
Depreciere economică				30%	181871	424367	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						424367	

LEI

VALOARE JUSTA CONSTRUCTIE	424367
VALOARE JUSTA TEREN	415352
TOTAL	839719

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.

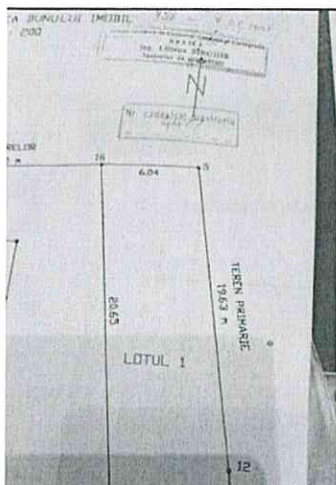
Cantitatea informațiilor:

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 gasite 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	424367
VALOARE JUSTA TEREN	415352
TOTAL	839719



PRIVAT ⓘ



alex

Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 10 martie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila



Chat



Contul tău

Adaugă anunț nou

Postat 10 aprilie 2025

Teren ultracentral,spate BCR

19 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 121 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 121 m,ultracentral,zona faleza in spatele BCR, str.Vapoarelor nr 20,liber de sarcini

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central, Brăila - Vezi Hartă

140.45 €/mp

67.000 €

Rate de la 1.485 RON/lună [Simulează credit](#)



Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743
Vezi tot numărul

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiți** imobiliare

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

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €

[Central, Brăila - Vezi Hartă](#)

[Vezi Hartă](#)

Salvează **0743**
Vezi tot numărul

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

Descriere

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala

Terenul este liber - fara constructii pe el.

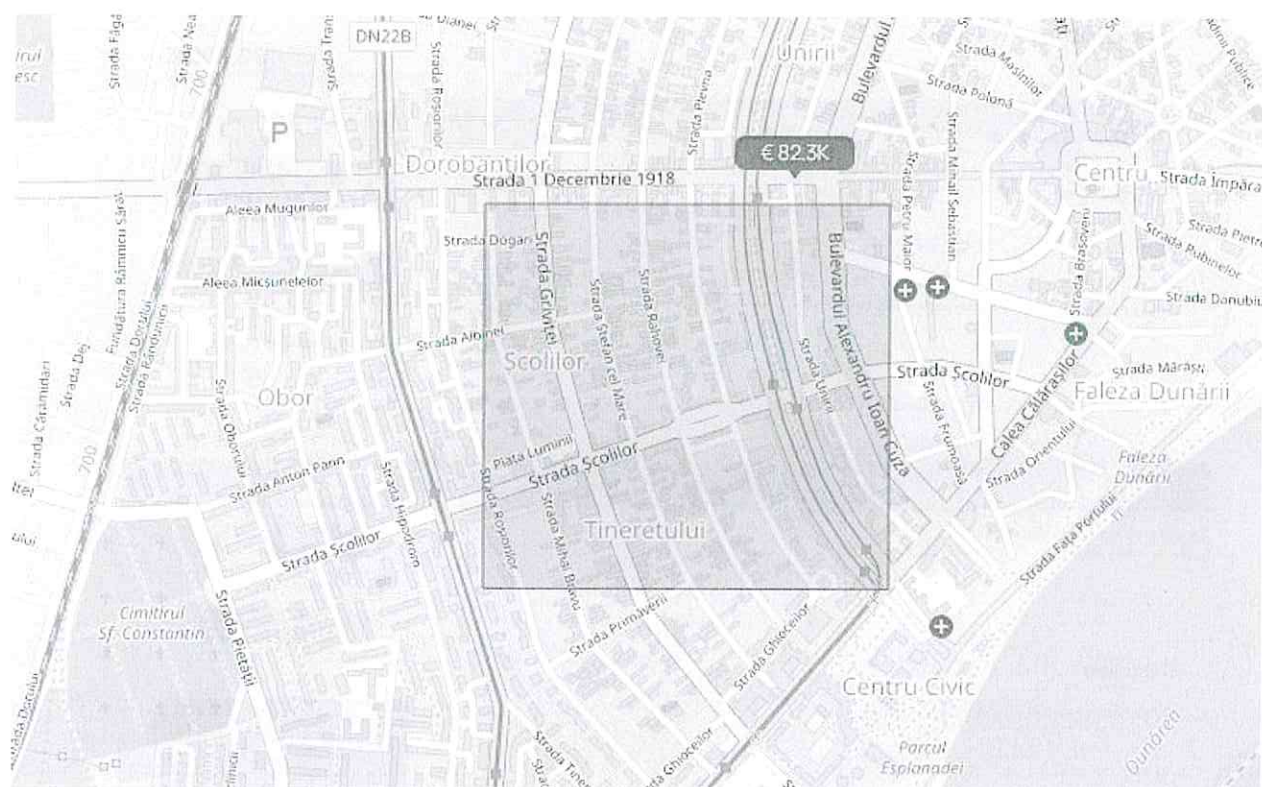
Possibilitate utilitati.

Pret usor negociabil.

imobiliare.ro

Accesezi creditul potrivit și
primești un card cadou IKEA să
îți faci casa, acasă.

10 aprilie - 10 iulie 2025
500 RON



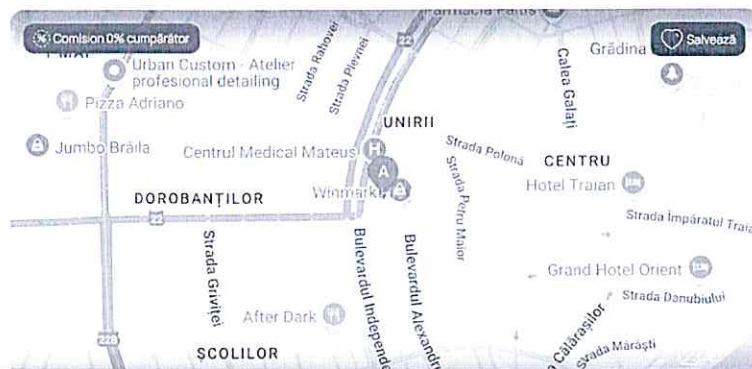
Teren de vanzare in Braila

Central Braila - Vezi Harta

220 €/mp

82.280 €

Rate de la 1.824 RON/lună [Simulează credit](#)



PARASCHIV GETA
Proprietar

0722 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email

Raportează anunț

imobiliare.ro Steu de găsi imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

Întră în cont

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

Central Braila - Vezi Harta

0722 ...
Vezi tot numărul

Primesti o lista cu cele mai noi
anunturi imobiliare.

Activează Notificările

Descriere

374 mp de teren asezat pe colt cu dubla deschidere.

Specificatii

ID anunț: XYAQ034NT

Actualizat în: 24.04.2025

Suprafață teren:

374 mp

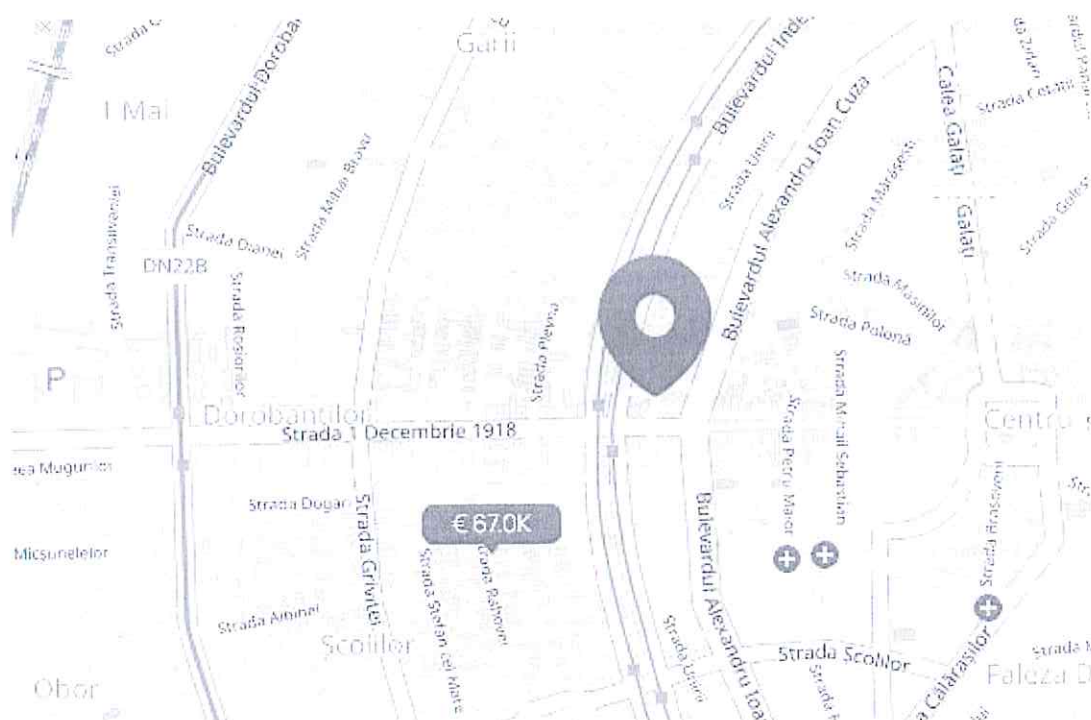
Tip teren:

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

Construcții

45 m



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

Acasa > Braila > Braila > SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Eur

Agentie



Vand TEREN

Agentie
24.990 €

1 / 1

3 zile în urmă

SUPER PRET Teren 210 mp
deschidere 10 m zona Centrala
119Eur

Scrieți o problemă

Detalii

Preț / m²:	119 €	Suprafață utilă	210 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de constructii zona Centrala * Suprafata 210 mp * Deschidere 10 m * Apa trasa pe teren * Posibilitati gaze, canalizare si curent electric * Acte la zi CRS4898 ID 19445 amp.02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici

Harta



Vezi harta

Salvează

Distribuie

24.990 €

Contactează vânzătorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 14.04.2025

Actualizat pe: 01.05.2025

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Anunț în vânzare

67.000 EUR

1/1



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	477
Front stradal (metri)	9	Utilități	Nu



Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

Autentificare

Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ



Florin Mustata

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren zona Bariera, sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Publicitate
Adauga o poza pentru aceasta

Teren de vânzare

292m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	Idră Informații
Suprafață utilă:	292 m ²
Dimensiuni:	Idră Informații
Gard:	Idră Informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Idră Informații
Media:	Idră Informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agencia Imobiliara Expert va propune spre cumparare teren situat pe zona Bariera în apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren :

Sup 292.4 mp / lot

Deschidere 12 m

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii vă așteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobantilor nr.35 Bl.B3 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț

Mai puțin

ID: 924ebba

laurentiu

Expert imobiliara

[Afișează 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!

Administratoarul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sicilia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

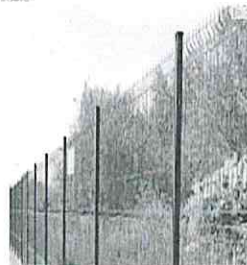
Publicitate



Containere de Locuit

Tranzit.ro

Publicitate



ID: 924ebba

Teren în zona Centrală str. Rahova

55 000 €



Prezentare generală

Descriere anunt

Locație

Particularități

Tip Imobil

Mapa

KIWI FINANCE

Credit ipotecar, caut proprietari

Comp

Vand Stereotip Zona Ultra Centrala

118 €



Prezentare generală

Descriere anunt

Locație

KIWI FINANCE

Credit ipotecar, caut proprietari

Vand Stereotip Zona Ultra Centrala

29 999 €



Prezentare generală

Descriere anunt

Mapa

KIWI FINANCE

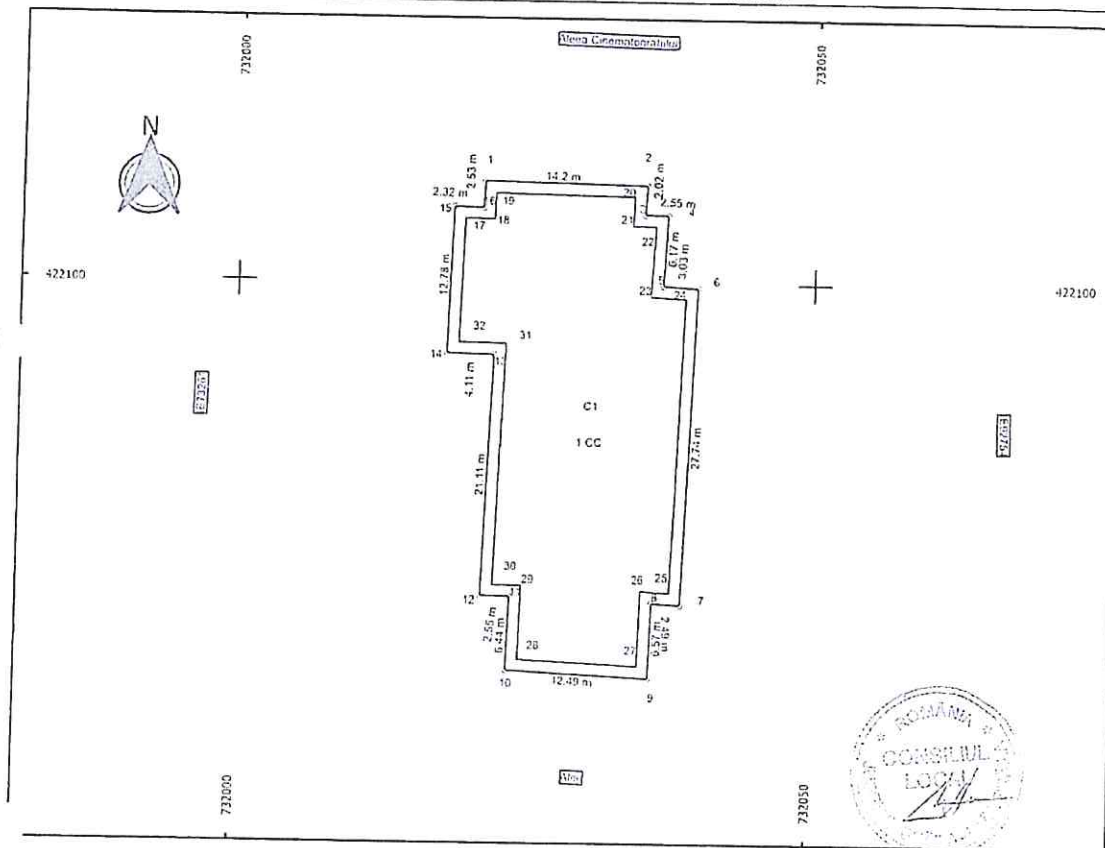
Credit ipotecar, caut proprietari



ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 171/27.03.2025
ANEXA NR. 16

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

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	743 mp	Alcea Cinematografului nr.5 - Cinematograful Unirea, 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	743 mp	Teren intravilan, neimprejmuit.
Total		743 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CAS	618 mp	Cinematograful Unirea
Total		618 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 743 mp

Suprafata din act = 743 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 intineririi documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren * SILVIU-ALEXANDRU NITA * www.geografi.ro Scrie: R. 02/03/2025 Scrie: (data)	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral Semnatura Data.....
---	---

DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situație juridică actuală
163	1.6.2	SALĂ DE SPECTACOL CINEMATOGRAFIC „UNIREA”	SALĂ DE SPECTACOL CINEMATOGRAFIC „UNIREA” Aleea Cinematografului nr. 5 Vecinătăți: Nord – Aleea Cinematografului Sud – proprietăți particulare Est – proprietăți particulare Vest – proprietăți particulare CI – construcție Cinematograful „Unirea” Suprafață construită la sol=618mp Suprafață teren =743 mp	2025 2025	424367 415352	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. 171/2025 Raport de evaluare din data de 01.10.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

