

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 782
din 29.12.2025

Privind: Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcției C3 (fostă C7) situată în Brăila, Calea Galați nr.346A înscrisă 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.102**, aflată în administrarea Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, în vederea demolării, casării și valorificării, după caz, precum și exprimarea acordului Consiliului Local Municipal Brăila pentru radierea acesteia din Cartea Funciară 94932.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 574358/22.12.2025, adresa Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila nr. 9544/17.11.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub M556181/17.11.2025.

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 572042/17.12.2025, precum și avizele comisiilor nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 575182/22.12.2025 și nr.575184/22.12.2025;

În conformitate cu prevederile art. 864, art. 868 alin.(2) și art. 869 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.G.R. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ – teritoriale, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 361 alin. (2), (3) și (4) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcției C3 (fostă C7) situată în Brăila, Calea Galați nr.346A, înscrisă în Inventarul domeniului public al Municipiului Brăila actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H – „Terenurile și clădirile instituțiilor publice – Teatre, Case de cultură, Case și Palate ale copiilor, Biblioteci, Muze, Grădinițe, Cămine, Spitale, Policlinici, Cămine de bătrâni”, poziția nr. 102**, aflată în administrarea Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, în vederea demolării, casării și valorificării, după caz, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se dă acordul pentru desființarea construcției C3 (fostă C7) și radierea acesteia din Cartea Funciară 94932.

Art.2 Se aprobă diminuarea corespunzătoare a valorii de inventar în evidențele contabile ale Municipiului Brăila, cu suma de 3230 lei, reprezentând valoarea construcției C3 (fostă C7) – magazie, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se împuternicește Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, să efectueze toate demersurile pentru scoaterea din funcțiune/demolarea și casarea construcției C3 (fostă C7), precum și pentru valorificarea materialelor rezultate, după caz, cu respectarea prevederilor legale privind disciplina în construcții, gestionarea deșeurilor și evidența patrimonială.

(2) Sumele obținute din valorificarea materialelor rezultate în urma scoaterii din funcțiune/demolării și casării bunului prevăzut la alin. (1), se fac venit la bugetul local al Municipiului Brăila.

(3) În termen de 30 de zile de la finalizarea demersurilor de casare/valorificare, după caz, Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila va comunica toate documentele justificative Direcției Finanțelor Publice Locale Brăila din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Brăila.

Art.4 După adoptarea prezentei hotărâri, se va proceda la perfectarea unui act adițional la Contractul de administrare nr. 231197/29.08.2024 încheiat între Municipiul Brăila și Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, 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

DATE DE IDENTIFICARE
ale bunului aparținând domeniului public care trece în domeniul privat

Tabel privind identificarea bunului imobil – corp construcție C3 (fost C7)

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa	Date de identificare cadastrală	Inventar HCLM 325/2011	Valoare (lei) conform Raport de evaluare nr. 65/2025	Regim juridic actual	Regim juridic propus	Observații
1	Corp construcții C3 (fost C7) – anexă	Municipiul Brăila, Calea Galați nr. 346A	CF nr. 94932 Brăila nr. cadastral 94932- C3	Capitolul H, poziția 102	3230	Domeniul public al Municipiului Brăila	Domeniul privat al Municipiului Brăila	Construcție autodemolată conform Notei de constatare nr. 9543/17.11.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

Stabilirea valorii juste a construcțiilor

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
Municipiul Brăila, Calea Galati,nr.346A, jud. Braila	94932	
Constructie- C 2		794
Constructie- C 3		53

Municipiul Brăila, Calea Galati,nr.346A, jud. Braila

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – Stabilirea valorii juste a construcțiilor:		
	ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
	Municipiul Brăila, Calea Galati, nr.346A, jud. Braila	94932	
	Constructie- C 2		794
	Constructie- C 3		53
Localizare	Municipiul Brăila, Calea Galati, nr.346A, jud. Braila		
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila		
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate		
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA		
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781		
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA		
Nr. raport	65		
Data evaluarii	12.10.2025		
Data raportului	12.10.2025		
Tipul valorii estimate	Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti		
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ 94932-C2 ▪ 94932-C3		
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini		
Curs valutar	1 euro = 5.0904 lei		

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
	0
Construcție -C2	1829240
Construcție -C3	3230
TOTAL	1832470

DATA

12.10.2025

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 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

12.10.2025

Semnatura,

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail trocan_alexandru@yahoo.com	
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail trocan_cornel@yahoo.com	
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale			
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	Client: MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670 Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670 Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii juste</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste a construcției în, in vederea inregistrarii in contabilitate.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de justa</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii12.10.2025 Data raportului12.10.2025 Data inspectiei12.10.2025	
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

	EFFECTUAREA EVALUARII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentația realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările 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 menționat 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 – Cadru 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 imobiliare
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Municipiul Brăila, Calea Galati,nr.346A, jud. Braila

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: ■ Str. <u>Calea Galati</u> ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidențială În zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbană de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbană de apă: existentă în zona ■ Rețea urbană de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbană de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto crescut
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare în dezvoltare. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă. Ambient civilizat.

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila

C. DESCRIERE CONSTRUCTIE

- Constructia C2- Clădirea are o formă regulată, cu plan dreptunghiular, și este amplasată într-o zonă urbană, cu acces direct dintr-o stradă publică asfaltată. Fațadele sunt finisate cu tencuială decorativă de culoare deschisă, cu elemente verticale și orizontale de delimitare structurală vizibile.

Acoperișul este de tip șarpantă ușoară / acoperiș în două ape, cu învelitoare specifică clădirilor industriale sau administrative. Accesul în imobil se realizează pietonal, prin porți metalice, perimetrul fiind împrejmuit cu gard metalic.

Starea generală a clădirii este bună, imobilul prezentând semne de întreținere corespunzătoare, fără degradări structurale evidente la o analiză vizuală. Aspectul exterior indică lucrări relativ recente de renovare sau reabilitare.

-Constructia C3 este inregistrata in cartea funciara cu o suprafata construita de 53 m.p., suprafata desfasurata de 53 m.p. cu un regim de inaltime - P, era realizata din stalpi metalici si pereti din plasa metalica pe o suprafata betonata fara fundatie care, datorita vechimii, uzurii materialelor, structura s-a prabusit, s-a autodemolat partial si materialele au fost indepartate fiind un pericol permanent pentru persoanele autoturismele care se deplasau in aceasta zona.

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, interesul pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

Durata de viață economică este durata de la data de punere în funcțiune (PIF) până când construcțiile nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare, dată constatată în conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU), în care terenul liber este mai valoros. Durata de viață economică este deci, perioada de timp în care clădirea participă la valoarea proprietății imobiliare, luând în considerare tipul structurii de rezistență, utilitatea în funcționarea precum și localizarea.

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

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

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

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

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

– IROVAL București, indexate cu indicii de actualizare –valori valabile până în august 2025, și actualizate cu indicii de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insic.ro.

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

Pentru estimarea 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.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Construcție -C2					
NR INV		0					
Sc		794					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanța	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	8CLBTIPB	794	2,152.00	1708688	1.000	1.000	1708688
	FICLBTIPB	1588	1,868.80	2967654.4	1.000	1.000	2967654
	IECLBTIPB	1588	498.40	791459.2	1.000	1.000	791459
	ISCLBTIPB	1588	205.1	325698.8	1.000	1.000	325699
	IVCLBTIPB	1588	317.90	504825.2	1.000	1.000	504825
	TERNECIRC	794	872.7	692923.8	1.000	1.000	692924
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							6991249
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							5874999
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							7399

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%	3055000	52%	1588600	1466400
2	Închideri	17%	998750	50%	499375	499375
3	Finisaj	25%	1468750	51%	749062	719687
4	Instalații electrice	6%	352500	51%	179775	172725
TOTAL			5874999		3016812	2858187
Depreciere funcțională				20%	571637	2286550
Depreciere economică				20%	457310	1829240
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						1829240

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Construcție -C2					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		53					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	BMVOP210	53	2,366.00	125398	1.000	1.000	125398
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							125398
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							105376
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1988

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%	54796	95%	52056	2740
2	Închideri	17%	17914	95%	17018	896
3	Finisaj	25%	26344	95%	25027	1317
4	Instalații electrice	6%	6323	95%	6006	316
TOTAL			105376		100108	5269
Depreciere funcțională				21%	1106	4162
Depreciere economică				22%	916	3247
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						3230

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

Denumire	Valoare justa (lei)
	0
Constructie -C2	1829240
Constructie -C3	3230
TOTAL	1832470



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 94932 Brăila

Nr. cerere 126035
Ziua 12
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100198559488



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 346A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	94932	4.615	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	94932-C1	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 346A	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:419 mp; CORP ADMINISTRATIV, P+2E, (CORP B, FOST C4), Suprafata desfasurata=1257mp
A1.2	94932-C2	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Calea GALATI, Nr. 346A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:794 mp; AT2(ATELIER, MAGAZIE), P, (FOST C6), Suprafata desfasurata=794mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74576 / 25/07/2022		
Act Notarial nr. 5209, din 22/07/2022 emis de Loi Paul Mircea;		
B1	Se înființează cartea funciara 94932 a imobilului cu numărul cadastral 94932 / UAT Brăila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 15339 înscris în cartea funciara 87223;	A1
Hotarare nr. 74, din 30/03/2009 emis de CLM Braila;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniu public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 87223/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 15471 din 28/05/2009; (provenita din conversia CF 45836)	A1
Hotarare nr. 74, din 30/03/2009 emis de CLM Braila (RAPORT DE SPECIALITATE NR 7519/18.03.2009 / ADEVERINTA CLM NR 40440/27.05.2009 / AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR 764/01.08.2006 - PRIMARIA MUN BRAILAPROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR 1367/06.03.2007 / CERTIFICAT DE INREGISTRARE DE MENTIUNI DIN 18.09.2008 - ORC DE PE LANGA TRIB PRAHOVA / INCHEIEREA NR 10759/09.09.2008 PRONUNTATA IN DOSARUL 74529/2009 DE TRIBUNALUL PRAHOVA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniu public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 87223/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 15471 din 28/05/2009;	A1.1, A1.2
88124 / 12/09/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 283, din 30/05/2022 emis de CONS LOCAL MUN BRAILA;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE pe o perioada de 5 ani 1) SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA DE ADMINISTRARE SI GOSPODARIRE LOCALA BRAILA	A1, A1.1, A1.2
9562 / 08/02/2024		
Act Administrativ nr. 35176, din 18/11/2022 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;		
B7	se noteaza ca adresa actuala a imobilului este Calea Galati nr.346A	A1, A1.1, A1.2
58035 / 11/06/2024		
Act Administrativ nr. 190760, din 04/06/2024 emis de PRIMARIA MUN BRAILA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 283, din 30/05/2022 emis de CL MUN BRAILA;		

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale	A1, A1.1, A1.2
29861 / 11/04/2025		
Act Administrativ nr. hotararea nr.461, din 14/08/2024 emis de Consiliul Local Municipal Braila; Act Administrativ nr. 236263, din 18/11/2024 emis de Consiliul local Municipal Braila;		
B10	se noteaza actualizarea informatii tehnice	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

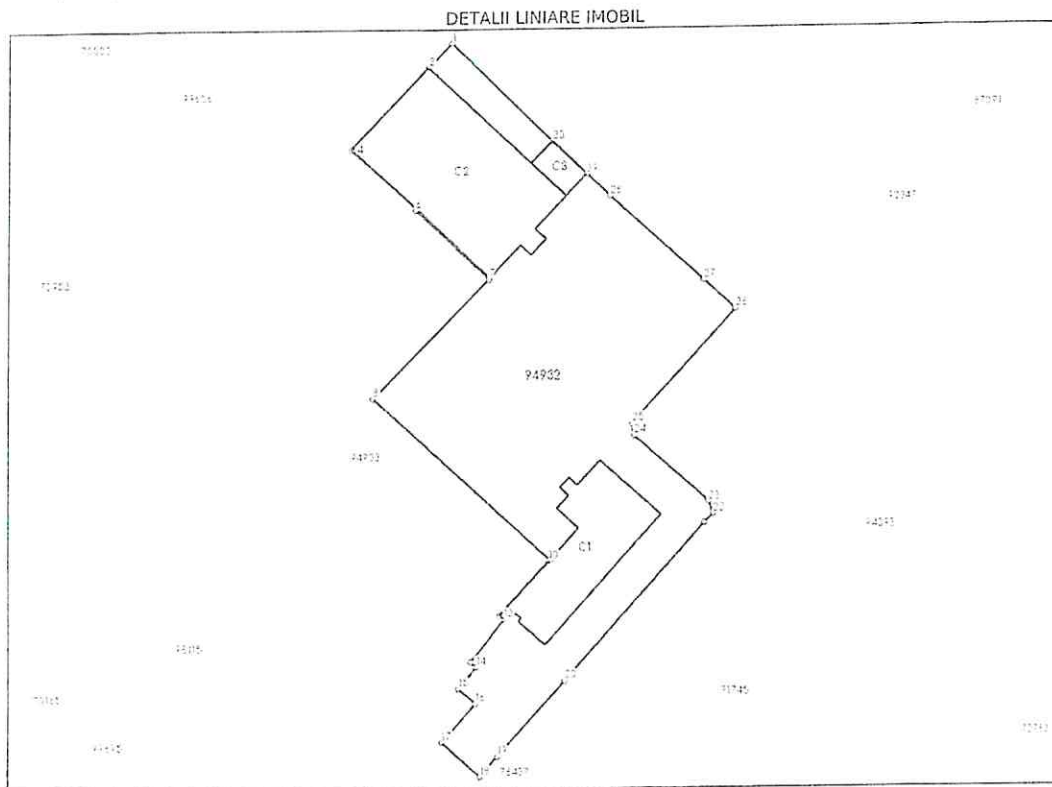
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
94932	4.615	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.615	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	94932-C1	construcții administrative si social culturale	419	Cu acte	S. construita la sol:419 mp; CORP ADMINISTRATIV, P+2E, (CORP B, FOST C4), Suprafata desfasurata=1257mp
A1.2	94932-C2	construcții industriale si edilitare	794	Cu acte	S. construita la sol:794 mp; AT2(ATELIER, MAGAZIE), P, (FOST C6), Suprafata desfasurata=794mp
A1.3	94932-C3	construcții anexa	53	Fara acte	S. construita la sol:53 mp; ANEXA, P, (FOST C7), Suprafata desfasurata=53mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.481	2	3	21.573
3	4	1.646	4	5	15.259
5	6	0.301	6	7	19.415
7	8	31.827	8	9	46.158
9	10	0.316	10	11	14.134
11	12	1.129	12	13	10.439
13	14	1.544	14	15	5.433
15	16	4.435	16	17	9.821
17	18	9.892	18	19	5.159
19	20	19.331	20	21	40.382
21	22	2.445	22	23	2.476
23	24	19.178	24	25	2.32
25	26	29.671	26	27	8.222
27	28	24.287	28	29	6.241
29	30	9.194	30	1	27.207

** 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.

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

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

Data și ora generării,

12/12/2025, 10:06

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



Score: 1:500

INDEX 1

Un controllo Superoleo effettuato (no) ☐ CAI 10.01.02.96 / 3.08.05
Adesso imballato ☐

1913	jud. ERMA, via Poëta, mun. Italia, citta' Colon, nr. 36 bis 1/2
------	---

SECTION 1 ARCHITECTURE
 UNIT 10
 D/C 10
 10/10/10

For more information: SC INDIOP SRL, Via

Inspector:

Confirma această înregistrare în Registrul de
caracterele, înregistrare documentară endosolic
a caracteristicilor, înregistrare de caracteristicile din teren

Conform introducerii limbii în buze, da date
integrare și afișarea numărului necesităților.

Semiothisa albigripa

Seemaloro si pare

Date: 11/09/2019

Costs:

