

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 261

din 11.05.2026

Privind: Modificarea datelor de identificare ale bunului de interes public local, imobil Cămin pentru Persoane Vârstnice Lacu - Sărat, situat în județul Brăila, comuna Chiscani, stațiunea Lacu - Sărat, Aleea Centrală nr.1, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, poziția nr. 5**, conform raportului de evaluare nr. 78/24.04.2026.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 90038/07.11.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 87194/05.05.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 90697/0805.2026 și nr. 90703/08.05.2026;

În conformitate cu prevederile art. 554 alin. (1), art. 557 alin. (2) și alin. (4), art. 858 și art. 888 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, art. 10 alin. (2), art. 41 alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, 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, 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) și alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și (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 datelor de identificare ale bunului de interes public local, imobil Cămin pentru Persoane Vârstnice Lacu - Sărat, situat în județul Brăila, comuna Chiscani, stațiunea Lacu - Sărat, Aleea Centrală nr. 1, înscris în Inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul H, „Terenurile și clădirile instituțiilor publice – teatre, case de cultură, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de bătrâni”, poziția nr. 5**, conform raportului de evaluare nr. 78/24.04.2026, potrivit **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 2**, parte integrantă din 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,

DAN – ANDREI VĂRZARU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

AMEXA NR. 1
LA HCLM NR. 261/11.05.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

Stabilirea valorii juste a construcțiilor

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
Com Chiscani, statiunea Lacul Sarat, Aleea centrala, nr.1, Jud. Braila		
Constructie C2(D+P+4E)	89630-C2	3720
Constructie C3(D+P+4E)	89630-C3	476

Com Chiscani, statiunea Lacul Sarat, Aleea centrala, nr.1, 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)
	Com Chiscani, statiunea Lacul Sarat, Aleea centrala, nr.1, jud. Braila		
	Constructie C2(D+P+4E)	89630-C2	3720
	Constructie C3(D+P+4E)	89630-C3	476
Localizare	Com Chiscani, statiunea Lacul Sarat, Aleea centrala, nr.1, 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	78		
Data evaluarii	24.04.2026		
Data raportului	24.04.2026		
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 ▪ 89630-C2 ▪ 89630-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 = 5.0928 lei		

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
Constructie C2(D+P+4E)	6245019
Constructie C3(D+P+4E)	800852
TOTAL	7045871

DATA

24.04.2026

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

24.04.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
		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 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii juste</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste a construcției în, în vederea înregistrării în contabilitate.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea justa” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: „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	24.04.2026
		Data raportului	24.04.2026
		Data inspecției	24.04.2026
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	

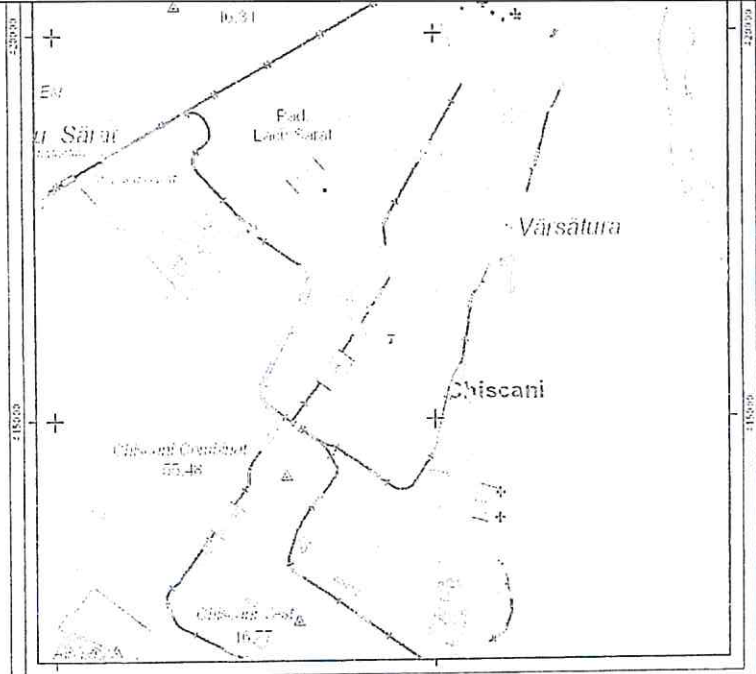
	EFFECTUAREA EVALUĂRII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează 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, judecărilor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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 menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Com Chiscani, statiunea Lacul Sarat, Aleea centrala, nr.1, jud. Braila

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelelor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Zona rezidentiala In zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbana de apă: existentă în zona ■ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in dezvoltare. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă . Ambient civilizat .
--	--

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul apartine **domeniului public al Municipiului Braila**

C. DESCRIERE CONSTRUCTIE

89630-C2	constructii de locuinte	620	Cu acte	S. construita la sol:620 mp; S. construita desfasurata:3720 mp; Spatiu cazare, D+P+4Et (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp, Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
89630-C3	constructii anexa	197	Cu acte	S. construita la sol:197 mp; S. construita desfasurata:476 mp; Grup gospodaresc, D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp, Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin cost este aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net.

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;

Estimarea deprecierei cumulate;

Determinarea valorii rămase a construcțiilor (a Costului de Înlocuire Net - CIN) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Definiții:

Valoarea de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză (cauze fizice, funcționale sau externe).

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

a) uzura fizică a construcției, estimată pe baza următoarelor elemente:

starea tehnică actuală;

durata normală de exploatare conform prevederilor Legii nr. 15/1994, HG 2139/ 2004

și durata de viață consumată;

starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatarei.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

b) neadecvarea funcțională, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale construcției existente și caracteristicile tehnice ale unei construcții noi, adaptate unui proces de producție actual ce s-ar putea desfășura în respectiva clădire sau construcție specială;

c) deprecierea economică, care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, condițiile pieței locale, interesului pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

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

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

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

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

Pentru evaluarea construcției, costurile de înlocuire se estimează utilizând „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale” – Corneliu Schiopu, ediția 2010

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

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

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

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

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Construcție C2(D+P+4E)					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		3720					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	6STRMOTEL	3720	1,701.40	6329208	1.000	1.000	6329208
	FINIMOTEL	3720	1,023.70	3808164	1.000	1.000	3808164
	ELMOTEL	3720	462.70	1721244	1.000	1.000	1721244
	SAMOTEL	3720	321.7	1196724	1.000	1.000	1196724
	TERNECIRC	620	894.40	554528	1.000	1.000	554528
	INMOTEL	3720	459.8	1710456	1.000	1.000	1710456
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							15320324
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							15320324
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							4118
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%	7966568	36%	2867965	5098604	
2	Închideri	17%	2604455	36%	937604	1666851	
3	Finisaj	25%	3830081	37%	1417130	2412951	
4	Instalații electrice	6%	919219	37%	340111	579108	
TOTAL			15320324		5562810	9757514	
Depreciere funcțională				20%	1951503	7806011	
Depreciere economică				20%	1561202	6244809	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						6245019	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Construcție C3(D+P+4E)					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		476		SC=321			
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita	Cost/mp	Total cost	Corectie	Corectie	Cost total
		desfasurata(mp)	(indexat)	catalog	distanța	manopera	corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	6STRMOTEL	476	1,701.40	809866.4	1.000	1.000	809866
	FINIMOTEL	476	1,023.70	487281.2	1.000	1.000	487281
	ELMOTEL	476	462.70	220245.2	1.000	1.000	220245
	SAMOTEL	476	321.7	153129.2	1.000	1.000	153129
	TERNECIRC	197	894.40	176196.8	1.000	1.000	176197
	INMOTEL	476	459.8	218864.8	1.000	1.000	218865
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2065584
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							2065584
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							4339
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%	1074103	39%	418900	655203	
2	Închideri	17%	351149	40%	140460	210690	
3	Finisaj	25%	516396	40%	206558	309838	
4	Instalații electrice	6%	123935	39%	48335	75600	
TOTAL			2065584		814253	1251331	
Depreciere funcțională				20%	250266	1001064	
Depreciere economică				20%	200213	800852	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						800852	

Denumire	Valoare justa (lei)
Construcție C2(D+P+4E)	6245019
Construcție C3(D+P+4E)	800852
TOTAL	7045871

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)
Construcție C2(D+P+4E)	6245019
Construcție C3(D+P+4E)	800852
TOTAL	7045871

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

Nr. cerere 26640
Ziua 02
Luna 04
Anul 2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89630 Chiscani



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89630	4.506	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 75613;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	89630-C1	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:293 mp; S. construita desfasurata:634 mp; spatiu receptie si birouri,D+P+4E, (D=117mp, P= 293mp, Et1=56mp, Et2=56mp, Et3=56mp, Et4=56mp)
A1.2	89630-C2	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:620 mp; S. construita desfasurata:3720 mp; Spatiu cazare, D+P+4Et (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp, Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
A1.3	89630-C3	Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Chiscani, Al Centrala, Nr. 1, Statiunea Lacu Sarat	Nr. niveluri:6; S. construita la sol:197 mp; S. construita desfasurata:476 mp; Grup gospodaresc, D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp, Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
116898 / 22/11/2024	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Chiscani); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 89630 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10391.
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEIn seria rangului incheierii CF 22493/28.07.2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999 OBSERVAȚII: Hotărare nr. nr 55, din 30/03/2005 emis de CLM BRAILA (anexa; contract de vanzare cumparare nr 2932/12.12.1995; HCLM nr 110/18.10.1996; Decizie nr 226/26.05.1978; HCLM nr 220/19.06.2009);
Act Administrativ nr. 29853, din 28/09/2022 emis de MUNICIPIUL BRAILA (; act administrativ nr 515 din 19.09.2022, emis de CLM BRAILA);	
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC, CIF:9999999999999999

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
116898 / 22/11/2024	
Act Administrativ nr. 201, din 02/02/2017 emis de OCPI BRAILA;	
C1 Se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) CAMINUL PENTRU PERSOANE VARSTNICE LACU SARAT BRAILA, CIF:999999999999	

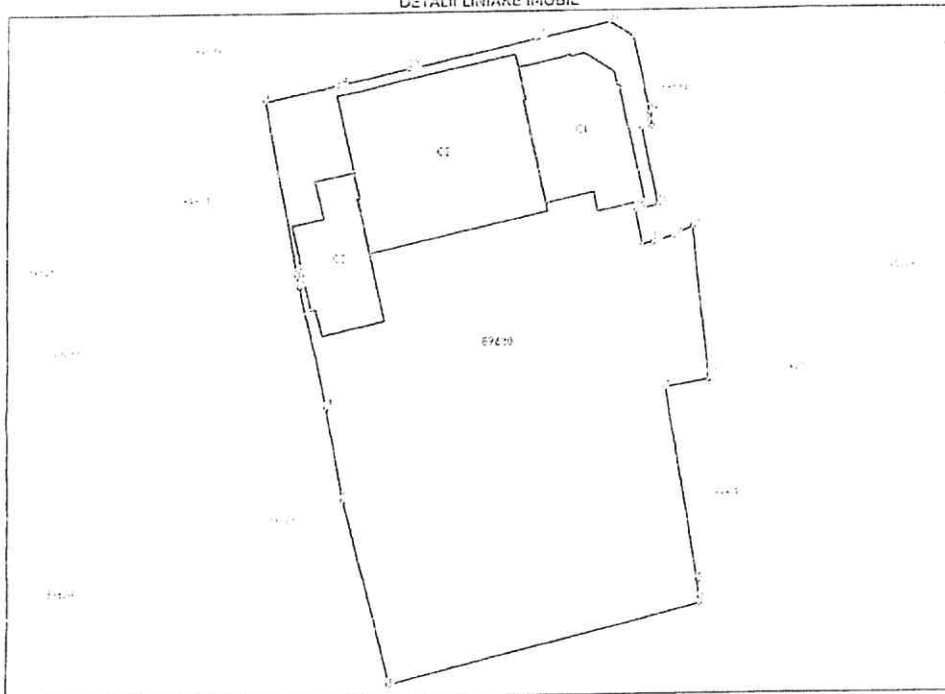
Carte Funciară Nr. 89630 Comuna/Draș/ Municipiu: Chiscani
Anexa Nr. 1. La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
89630	4.506	imobil inscris in CF sporadic 75613;

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.506	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	89630-C1	construcții administrative și social culturale	293	Cu acte	S. construita la sol:293 mp; S. construita desfasurata:634 mp; spatiu receptie si birouri, D+P+4E, (D=117mp, P= 293mp, Et1=56mp, Et2=56mp, Et3=56mp, Et4=56mp)
A1.2	89630-C2	construcții de locuințe	620	Cu acte	S. construita la sol:620 mp; S. construita desfasurata:3720 mp; Spatiu cazare, D+P+4Et (D=620mp, P=620mp, Et1=620mp, Et2=620mp, Et3=620mp, Et4=620mp)
A1.3	89630-C3	construcții anexa	197	Cu acte	S. construita la sol:197 mp; S. construita desfasurata:476 mp; Grup gospodaresc, D+P+4E, (D=171mp, P=197mp, Et1=27mp, Et2=27mp, Et3=27mp, Et4=27mp)

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	729.308,365 417.074,633	2	729.313,031 417.049,206	25.852	2	729.313,031 417.049,206	3	729.313,377 417.047,593	1.65
3	729.313,377 417.047,593	4	729.317,265 417.030,019	17.999	4	729.317,265 417.030,019	5	729.319,583 417.016,403	13.812
5	729.319,583 417.016,403	6	729.326,469 416.989,478	27.792	6	729.326,469 416.989,478	7	729.371,603 417.000,942	46.567
7	729.371,603 417.000,942	8	729.371,398 417.004,211	3.275	8	729.371,398 417.004,211	9	729.366,754 417.032,503	28.671
9	729.366,754 417.032,503	10	729.373,047 417.033,546	6.379	10	729.373,047 417.033,546	11	729.370,704 417.055,638	22.415
11	729.370,704 417.055,638	12	729.367,826 417.054,441	3.199	12	729.367,826 417.054,441	13	729.364,819 417.053,555	3.135
13	729.364,819 417.053,555	14	729.363,272 417.053,247	1.577	14	729.363,272 417.053,247	15	729.362,387 417.058,199	5.03
15	729.362,387 417.058,199	16	729.365,652 417.059,074	3.38	16	729.365,652 417.059,074	17	729.363,237 417.070,242	11.426
17	729.363,237 417.070,242	18	729.364,694 417.070,481	1.476	18	729.364,694 417.070,481	19	729.364,373 417.072,452	1.997
19	729.364,373 417.072,452	20	729.361,916 417.083,57	11.386	20	729.361,916 417.083,57	21	729.358,494 417.085,75	4.057
21	729.358,494 417.085,75	22	729.347,749 417.083,411	10.997	22	729.347,749 417.083,411	23	729.329,271 417.079,172	18.958
23	729.329,271 417.079,172	24	729.318,597 417.076,806	10.933	24	729.318,597 417.076,806	1	729.308,365 417.074,633	10.46

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă 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,

02/04/2025, 11:47



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



Cod verificare

100188094437

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE S9630, UAT Chiscani / BRAILA, Loc.
Chiscani, Al. Centrala, Nr. 1

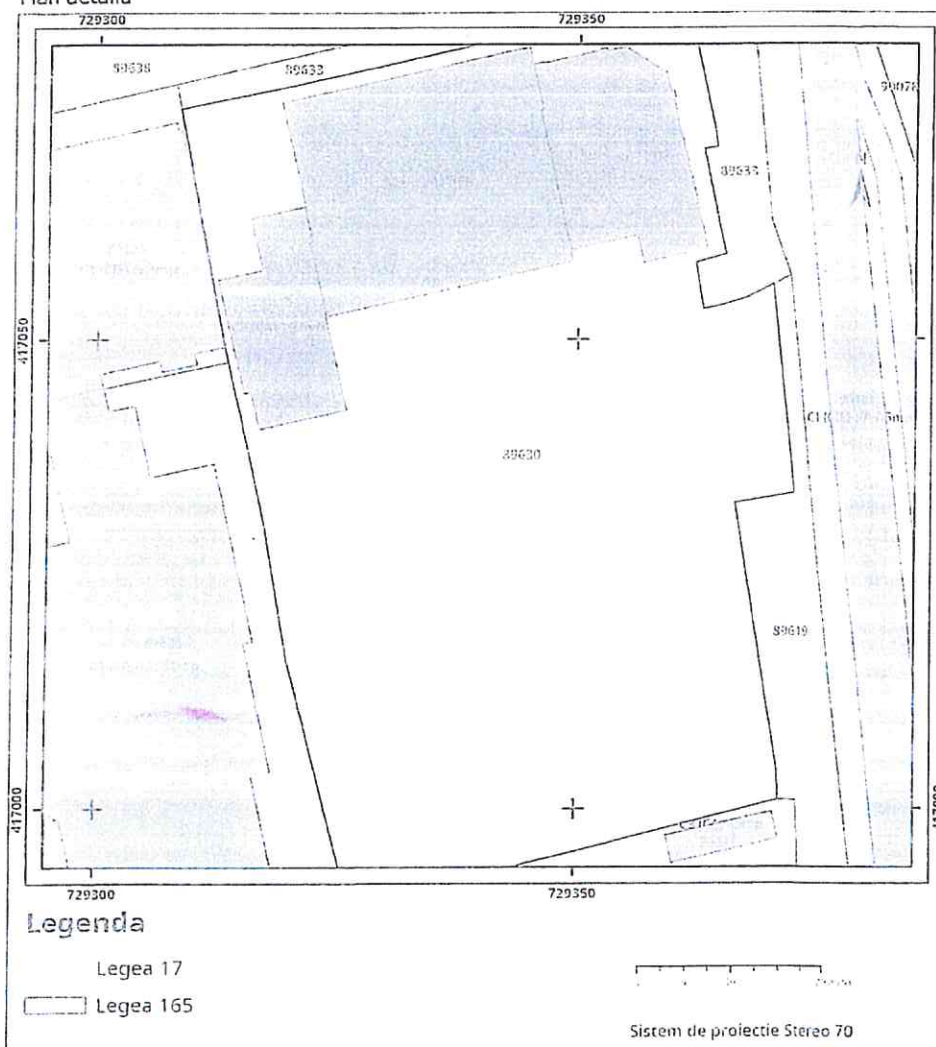
Nr. cerere	26648
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

Teren: 4.506 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Construcții 4506mp

Plan detaliu



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
5	1.6.2.	CĂMIN PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE LACU SĂRAT	Comuna Chiscani, Stațiunea Lacu Sărat Aleea Centrală nr.1 Vecinătăți: Nord –Aleea Centrală, Est – proprietate publică, Sud – proprietate publică, Vest – proprietate particulară, C1 – spațiu recepție și birouri (D+P+4E) Suprafață construită=293mp Suprafață desfășurată =634 mp C2 – spațiu cazare (D+P+4E) Suprafață construită=620 mp Suprafață desfășurată =3720 mp C3 – grup gospodăresc (D+P+4E) Suprafață construită=197 mp Suprafață desfășurată =476 mp Suprafață total construită la sol =1110 mp Suprafață total desfășurată=4830 mp Suprafață teren=4.506,00 mp Număr cadastral 89630	2016 2026 2026 2025	165586,52 6245019,00 800852,00 735249,00	H.C.L.M.Brăila nr.107/2001 H.C.L.M.Brăila nr.325/2011 H.C.L.M.Brăila nr.252/2012 H.C.L.M.Brăila nr.155/2013 H.C.L.M.Brăila nr.112/2017 H.C.L.M.Brăila nr.666/2025 H.C.L.M.Brăila nr.220/2009 Raport de evaluare nr. 78/2026 H.C.L.M.Brăila nr.90/2020 H.C.L.M.Brăila nr. 515/2022 H.C.L.M.Brăila nr. 392/2023 H.C.L.M.Brăila nr.153/2023 H.C.L.M.Brăila nr.354/2025 H.C.L.M.Brăila nr.361/2025 CF 89630 Chiscani

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

