

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 332

din 15.06.2023

Privind: Modificarea elementelor de identificare și a valorii de inventar ale bunului denumit generic „*Punct termic – PT6 Hipodrom*”, 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 D – „Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente”, poziția nr. 134*, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Finanțelor Publice Locale, raportul de specialitate al Serviciului de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 554 alin. (1), art. 557 alin. (2) și alin. (4), art.858 și art. 888 Cod Civil, art. 10 alin. (2) și art. 41 alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin.(1) lit. h) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului Directorului General al A.N.C.P.I. nr. 600/2023, pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, precum și ale O.M.F.P. nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și H.C.L.M. nr. 61/27.02.2014, H.C.L.M. nr. 257/ 19.09.2014, H.C.L.M. nr.420/21.12.2015, H.C.L.M. nr. 497/24.09.2018 și H.C.L.M. nr. 72/28.02.2019;

În baza art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) și art. 155 alin. (1) lit. d) și alin. (5) lit.d) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă modificarea elementelor de identificare și a valorii de inventar ale bunului denumit generic „**Punct termic – PT6 Hipodrom**”, 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 D – „Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente”, poziția nr.134**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr.1, 2 și 3**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1 din prezenta hotărâre 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 Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DOINIȚA CIOCAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

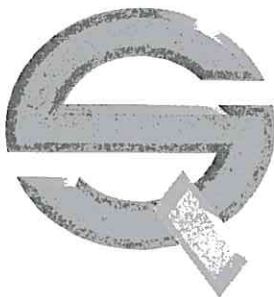
**Datele de identificare
ale bunului aparținând domeniului public**

Capitolul D „Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
134	1.6.5.	Punct termic	PT 6 Hipodrom Cartier Hipodrom, Aleea Învățătorilor, adiacent bl. P4 CI- punct termic Clădire cărămidă, parter, Suprafață construită la sol = 429 mp Suprafață desfășurată = 429 mp Suprafață teren = 429 mp	1975	426.340,00	Raport de evaluare nr. 92/12.06.2023 H.C.L.M. Brăila nr. 107/2001 H.C.L.M. Brăila nr. 325/2011 H.C.L.M. Brăila nr. 420/2015

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacău, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 92 / 12.06.2023

**Proprietate industrială – Punct termic 6 - Hipodrom, Alea
Învățătorilor**

PROPRIETAR: Municipiul Brăila prin administrator S.U.P.A.F.L.C. Brăila
DESTINATAR: S.U.P.A.F.L.C. Brăila

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

IUNIE 2023





Către,
S.U.P.A.F.L.C. Brăila

Va transmitem anexat, raportul de evaluare detaliat, al proprietății industriale foarmate din clădire și teren – Punct Termic 6 – Hipodrom, aflată în localitatea Brăila, Aleea Învățătorilor, adiacent bl. P4, jud. Brăila.

La solicitarea clientului, dreptul de proprietate, precum și suprafața terenului și a spațiului, au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către acesta, Evaluatorul neavând la dispoziție un extras de carte funciară.

Scopul evaluării, este estimarea valorii juste, a proprietății menționate, în vederea raportării financiare, conform reglementărilor în vigoare, la data de 12.06.2023.

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 09.05.2023 + 12.06.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 12.06.2023. Valoarea este raportată în lei. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 11.06.2023, respectiv: 1 € = 4.9560 lei.

Rezultatul evaluării

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea justă estimată la data de 12.06.2023, în baza calculelor efectuate este de:

V Proprietate industrială – P.T.6 – Hipodrom = 426.340 lei

V Spațiu industrial – P.T.6 – Hipodrom = 88.042 €

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valoarea estimată a fost corectată pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- în estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator, Membru Titular ANEVAR





8656/12.06.2023

12.06.2023

CERTIFICAREA VALORII

SIERRA QUADRANT CONSULTING GROUP S.A., prin evaluator ANGHEL EMIL-DAN, declara că evaluarea a fost făcută în totalitate în concordanță cu Ghidul de Evaluare – GEV 500 și confirma că:

- Prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra clădirilor evaluate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Ghidul de Evaluare - GEV 500.
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților.
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de clădire care este evaluată.
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a clădirii.
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- Nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării, îl constituie proprietatea industrială foarmată din clădire și teren – Punct Termic 6 – Hipodrom, aflată în localitatea Brăila, Aleea Învățătorilor, adiacent bl. P4, jud. Brăila.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării, este estimarea valorii juste, a proprietății menționate, în vederea raportării financiare, conform reglementărilor în vigoare, la data de 12.06.2023.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **12.05.2023**.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În estimarea valorii juste s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și Conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR se pot preciza următoarele:

VALOAREA JUSTĂ (conform Standardelor ANEVAR) este *prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii de terenului.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este exprimată în lei și nu cuprinde taxă pe valoare adăugată.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 11.06.2023, respectiv: 1 € = 4.9560 lei.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat, este desprins din documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar, precum și din declarațiile acestuia (fără a se face investigații / verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului).

La solicitarea beneficiarului, dreptul de proprietate, a fost luat în considerare, așa cum reiese din declarațiile acestuia, Evaluatorul neavând la dispoziție un extras de carte funciară.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea supusă evaluării. Locația proprietății și limitele precizate se consideră a fi corecte, evaluatorul nefiind topograf / topometrist / geodez și în consecință nu are capacitatea de a măsura și garanta că informațiile așa cum au fost indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale.

Acest raport, are ca obiect estimarea valorii juste pentru proprietatea identificată și descrisă în prezenta lucrare în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.



Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.6.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- nu s-au primit de la beneficiar elemente referitoare la costurile unor lucrări de extindere, sau modernizare care să conducă la creșterea duratei de viață a clădirii, sau la creșterea capacității de exploatare;
- se presupune ca aceasta clădire este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că aceasta clădire este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale clădirii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul clădirii evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere clădirea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu aceasta clădire evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în aceasta privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, cu excepția celor menționate în prezentul raport, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează clădirea.

1.6.2. Condiții limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pieței specifice, se recomandă să se țină cont de tipul proprietății, de cererea curentă pentru astfel de proprietăți, de piața specifică precum și de nevoia de expunere mai îndelungată pe piață.
- 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 cu privire la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.





- 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.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- 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.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- 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.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv " *Scopul evaluării este estimarea valorii juste, a proprietății menționate, în vederea raportării financiare, conform reglementărilor în vigoare, la data de 12.06.2023.* ", evaluatorul a utilizat următoarele surse și baze de date, considerate credibile, la data evaluării:

- Informații despre proprietăți similare care s-au oferit spre vânzare sau s-au vândut deja, precum și cereri de vânzare ale unor obiective similare din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivelul chiriilor, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Banca Națională a României BNR;
- Website-uri cu anunțuri imobiliare, agenții imobiliare;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică;
- Date preluate din baza de date a Comisiei Naționale de Prognoză.

De asemenea Evaluatorul a folosit informații culese și din:

- Ghidul de evaluare – GEV 500 - Determinarea valorii imobile a clădirilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare.
- Cataloagele:
 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE editura IROVAL București 2020, autor Corneliiu Șchiopu;
 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI COMERCIALE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE editura IROVAL București 2015, autor Corneliiu Șchiopu;
 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, editura IROVAL București 2016, autor Corneliiu Șchiopu;
 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, STRUCTURI MiTek ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE, editura IROVAL București 2014, autor Corneliiu Șchiopu;
 - INDICI DE ACTUALIZARE – COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE 2018-2019 – Corneliiu Șchiopu

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de către S.U.P.A.F.L.C. Brăila, în calitate de administrator al proprietății. Acesta are destinație nerezidențială și este amplasat pe raza municipiului Brăila, în cartierul Hipodrom.



Beneficiarul lucrării a prezentat, drept documente, următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Prin menționarea documentului anterior, evaluatorul nu certifică autenticitatea, din punct de vedere legal, al acestuia și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

La data evaluării, beneficiarul nu a putut pune la dispoziția evaluatorului un extras de carte funciară.

2.2. Informații despre zonă

Proprietatea menționată, este amplasat pe raza în municipiul Brăila, în cartierul Hipodrom, pe aleea Învățătorilor, adiacent blocului P4, în imediata vecinătate a pieței Microhală. Accesul auto și pietonal, se face din aleea Învățătorilor. Traficul rutier are un grad de intensitate mediu iar traficul pietonal are un grad de intensitate ridicat.

Utilitățile amplasamentului:

- energie electrică;

2.3. Descrierea proprietății imobiliare

2.3.1. Descrierea clădirii :

- **Adresa:** Brăila, Aleea Învățătorilor, adiacent bl. P4, jud. Brăila;
- **Proprietar:** Municipiul Brăila prin administrator S.U.P.A.F.L.C Brăila;
- **Suprafața construită / utilă:** 429 / 306 mp*;
 - * - Suprafața construită desfășurată a spațiului, a fost preluată din planul de amplasament și delimitare al imobilului. S-a presupus H liber = 4 ml.
- **Nivel amplasare:** parter;
- **Acces :**
 - pietonal: din aleea Învățătorilor;
 - auto: din aleea Învățătorilor.

Caracteristici ale imobilului:

- Aspectul zonei: civilizat;
- Parcare: publica amenajată;
- Fundatii: beton armat;
- Structura: beton armat;
- Pereti: caramidă;
- Tamplarie exterioară: metal;
- Acoperișul: terasă din chesoane de beton armat, acoperite cu carton bitumat.

Dotări interioare:

- Pardoseli interioare: ciment;
- Compartimentări interioare: cărămidă;
- Tamplărie interioară: fără;
- Utilități: energie electrică.

Menționăm, că la data evaluării, spațiul analizat se află într-o stare satisfăcătoare. Acesta este parțial închiariat.

2.3.2. Descrierea terenului:

Terenul analizat este de tip curți-construcții și are o suprafață de 429 mp, conform documentației puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca "cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății





evcaluate.”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii :

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (demolare, eliberare, etc.) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma inițială, de teren liber, nu este fezabilă. Concluzia este că **cea mai bună utilizare va fi analizată în continuare în ipoteza terenului construit.**

- având în vedere probabilitatea foarte mică de schimbare a destinației imobilului analizat și a costurilor altor alternative de dezvoltare, se poate concluziona că **cea mai bună utilizare a terenului construit este cea actuală și anume cea comercială.**
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și ulterior a eliminării alternativelor de utilizare. Utilizarea rămasă ce îndeplinește cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Utilizarea analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim Productivă
Comercial	DA	DA	DA	DA
Administrativ	DA	DA	DA	NU

Astfel cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **comercială**

Cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Utilizarea analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim Productivă
Comercial	DA	DA	DA	DA
Administrativ	DA	DA	DA	NU

Astfel cea mai bună utilizare a proprietății construite va fi de proprietate **comercială**

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe pentru teren
- abordarea pe baza costului de înlocuire pentru clădire



3.2.1. Abordarea prin cost

Ghidul „GEV 500 Determinarea valorii impozabile a unei clădiri” menționează că în aplicarea acestei metode, evaluatorul trebuie să identifice informațiile necesare, în procesul de evaluare respectiv.

- Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare;
- Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile, diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

Abordarea prin cost, constă în estimarea costului de nou, din care se deduce doar deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională, fără a fi estimată deprecierea externă sau economică. Astfel, valoarea clădirii, nu va fi influențată de elemente care țin de activitatea derulată în interiorul acesteia și care, nu este determinată de clădirea însăși.

- Pentru aprecierea costului de înlocuire la clădiri, s-au folosit următoarele Cataloage: COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE editura IROVAL București 2020, autor Corneliu Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI COMERCIALE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE editura IROVAL București 2015, autor Corneliu Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, editura IROVAL București 2016, autor Corneliu Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, STRUCTURI MITek ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE, editura IROVAL București 2014, autor Corneliu Șchiopu;
- INDICI DE ACTUALIZARE – COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE 2018-2019 – Corneliu Șchiopu

Deprecierea fizică, reprezintă o pierdere de utilitate, cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Deprecierea fizică estimată, se va determina, în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 din Ghidul de evaluare GEV 500 - Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările / extinderile aduse clădirii supuse evaluării.

Deprecierea funcțională, este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională, nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

Atunci când, se utilizează costul de înlocuire, nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În situația în care evaluatorul, în caz excepțional, consideră și o depreciere funcțională, pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat, în mod relevant și complet.

Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirilor supuse evaluării, se realizează astfel:

1. Se stabilește, pe baza tabelelor la Ghidul „GEV 500”, subgrupa, clasa și subclasa în care se încadrează clădirea, structura constructivă, mediul de folosință, starea tehnică și a vârsta efectivă (durata de viață consumată) a clădirii supuse evaluării.
2. Se determină vârsta efectivă a clădirii prin una din următoarele două variante:
 - ✓ dacă vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul de performanță energetică aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în Ghidul „GEV 500”;
 - ✓ dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, precum și dacă extinderea este același tip de construcție, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată, considerând drept cheie de ponderare, *costul nou la data evaluării, respectiv aria desfasurată construită*.

Se vor considera numai acele lucrări de extindere/modernizare care au dus la creșterea duratei de viață a clădirii sau la creșterea capacității de exploatare. În categoria extindere sau modernizare intră alte lucrări decât cele de care s-a ținut cont în determinarea vârstei pentru clădirea inițială.

3. Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:



- ✓ foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale;
- ✓ bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale;
- ✓ satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

Pentru clădirile care nu se pot încadra într-una din categoriile enunțate mai sus, se recomandă calculul deprecierei prevăzut la punctul 6.

4. Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii:

- ✓ mediu normal;
- ✓ mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit);
- ✓ mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

5. Se determină deprecierea normală conform Tabelor 1 – 20 prezentate în Ghidul „GEV 500”, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) se determină astfel:

$$D_{fn} = D_1 + \frac{D_2 - D_1}{V_2 - V_1} \times (V_{ef} - V_1)$$

unde: - D_1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_1 ;
- D_2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_2 .

6. Se determină, dacă este cazul, deprecierea fizică accidentală produsă prin acte de vandalisme, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furturi, alunecări de teren, etc.) și/sau deteriorări structurale grave, deprecieri care se adaugă deprecierei normale determinată la punctul 5. Aceste deprecieri se determină prin costul lucrărilor de readucere a construcției la nivelul la care ar putea fi încadrată în una din stările tehnice definite la punctul 3, argumentată în mod corespunzător.

Desfășurarea calculelor, este prezentată, în sinteză, în anexele raportului de evaluare.

3.2.2. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, precum și cu cererile vânzare din piață în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii terenului au fost utilizate următoarele comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat zona Radu Negru - Buzăului, în suprafață de 259 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 763,50 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenție.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat zona Radu Negru - Buzăului, în suprafață de 256 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 743,67 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la agenție.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat pe str. Roșiorilor, nr. 7B, în suprafață de 319 mp, teren normal, fără restricții de construcție sau de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 743,67 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.



Explicarea comprabilelor și a corecțiilor:

1. Având în vedere lipsa în zona terenului subiect a altor astfel de terenuri care să fie luate în considerare pentru evaluare, evaluatorul a analizat trei terenuri comparabile aflate în zone diferite de terenul subiect, terenuri comparabile cu caracteristici similare situate în zone similare.
2. Având în vedere că unele tranzacții nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară, evaluatorul a ținut cont și de faptul că ofertele deși sunt actuale stau de mult în piață fără ca posesorii terenurilor să fie de acord cu scaderea semnificativă a prețurilor.
3. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect a fost corectată conform pieței imobiliare.

Desfasurarea calculelor detaliate este prezentată în anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1 Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori:

Estimarea finală a valorii construcției se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	Abordarea prin cost	Abordarea prin piață
Adecvarea	Datorită caracteristicilor acestei proprietăți această abordare este mai adecvată .	Cantitatea și calitatea foarte mică de informații despre tranzacții efectuate sau în curs de tranzacționare consideră această abordare ca fiind mai puțin adecvată .
Precizia	Folosește date preluate din Ghidul „GEV 500”, date considerate cu o precizie mare .	Inexistența datelor de piață concrete care să stea la baza estimării valorii clădirii, au dus la o precizie scăzută .
Cantitatea de informații	Suficientă	Suficientă

Estimarea finală a valorii terenului se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	Abordarea prin cost	Abordarea prin piață
Adecvarea	Datorită caracteristicilor acestei proprietăți această abordare este inadecvată .	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacții efectuate sau în curs de tranzacționare consideră această abordare ca fiind adecvată .
Precizia	Nu există .	Ipotezele care au stat la baza estimării valorii terenului au fost stabilite pe date de piață concrete, astfel rezultând o precizie bună .



Cantitatea de informații	Suficientă	Suficientă
---------------------------------	-------------------	-------------------

Având în vedere caracteristicile proprietății formate din teren și construcții, nu se putea utiliza în evaluare decât o metodă mixtă. Astfel se observă că pentru construcție atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, abordarea prin cost este superioară abordării pe baza comparațiilor de piață. Iar pentru teren se observă că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, abordarea prin comparație este superioară abordării prin cost.

În acest context, având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea justă estimată la data de 12.06.2023 în baza calculelor efectuate este de:

V Proprietate industrială – P.T.6 – Hipodrom = 426.340 lei
V Spațiu industrial – P.T.6 – Hipodrom = 88.042 €

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare.
Valoarea nu conține T.V.A.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Dan Anghel –Expert Evaluator, Membru Titular ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu bunurile evaluate.



VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	P.T. 6, cartier Obor, Alea Invaltorilor, adiacent bl. P4, Braila	zona Radu Negru - Buzaului, Braila	zona Radu Negru - Buzaului, Braila	str. Roilorilor, nr. 7B, Braila
Provenienta informatii comparabile		www.terenuribraila.ro - Agentie	www.terenuribraila.ro - Agentie	www.romimo.ro - Proprietar
Pret de vanzare (lei/mp)		763.50	743.67	743.67
Conditii ale pietei	azi	la oferta	la oferta	la oferta
Corectie *		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret corectat		687.15	669.30	669.30
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		687.15	669.30	669.30
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		687.15	669.30	669.30
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		687.15	669.30	669.30
Restrictii de utilizare	fara	fara	fara	fara
Corectie		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Pret corectat		652.79	635.84	635.84
Alte restrictii	nu	nu	nu	nu
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		652.79	635.84	635.84
Corectii pentru:				
Amplasament		mai bun	mai bun	mai bun
Corectie		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Valoare corectie		-32.64	-31.79	-31.79
Suprafata teren proprietate (mp)	429.00	259.00	256.00	319.00
Corectie		10.00%	10.00%	5.00%
Valoare corectie		65.28	63.58	31.79
Utilitati	pe teren			
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	regulat 1/1.5	neregulat 1/1, deschidere 16 ml	neregulat 1/4, deschidere 8 ml	regulat 1/5, deschidere 8 ml
Corectie		5.00%	5.00%	5.00%
Valoare corectie		32.64	31.79	31.79
Alte caracteristici	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
NUMAR TOTAL DE CORECTII		1.00	3.00	0.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		130.56	127.17	95.38
TOTAL CORECTIE NETA		65.28	63.58	31.79
PRET CORECTAT		718.07	699.42	667.63
Valoare teren (lei/mp) rotunjit	668			
Valoare totala teren (lei) rotunjit	286,572			

* corectiile s-au stabilit in urma discutarii cu agentia a mariei de negociere stabilita cu vanzatorul
Celelalte corectii s-au stabilit prin analiza perechilor de date

Rezultatele evaluării						
Ref. Anexa	Denumire	Categorie de utilizare R/N/M	Localitate	Adresa	Sursa suprafață cadastru	Valoare impozabilă
						€ lei
1	Depozit	N	Braila	Brăila, P.T. 6 Hipodrom, aleea Învățătorilor, adiacent bloc P4	NU	28,337 139,768
					TOTAL	€ 28,337 139,768 lei

Notă:

- * R - utilizare rezidențială
- * N - utilizare nerezidențială
- * M - utilizare mixtă

Semnatura




DEPOZIT - PUNCT TERMIC 6, HIPODROM

Proprietar:	S.U.P.A.F.L.C. Brăila
An p.l.f.:	1968
A.C.D.	429 mp
A.U.	306 mp
H	4 ml
Suprafață teren:	
Caracteristici structurale:	
- structură:	beton
- mediu de folosință:	mediu normal
- stare tehnică:	satisfăcătoare
Data evaluării:	54 ani
Curs euro / lei	12.05.2023
	4.9324 lei

Estimarea costului de înlocuire de nou.	
Aria construită desfășurată	429 mp
Preț pe mp conform fișă	1,629 lei/mp
COST DE ÎNLOCUIRE DE NOU	698,841 lei
COST DE ÎNLOCUIRE DE NOU	141,684 €

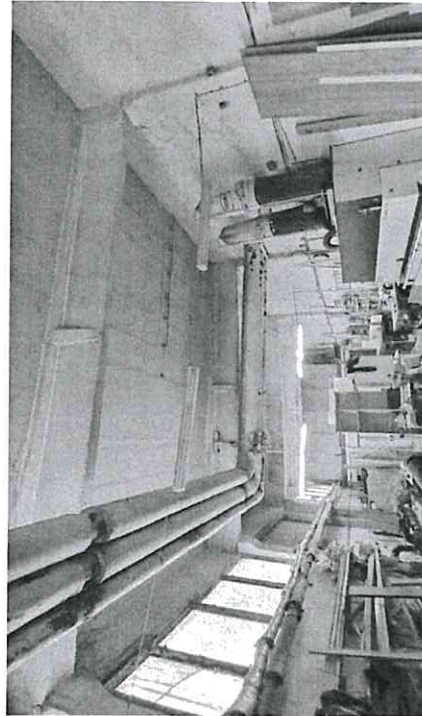
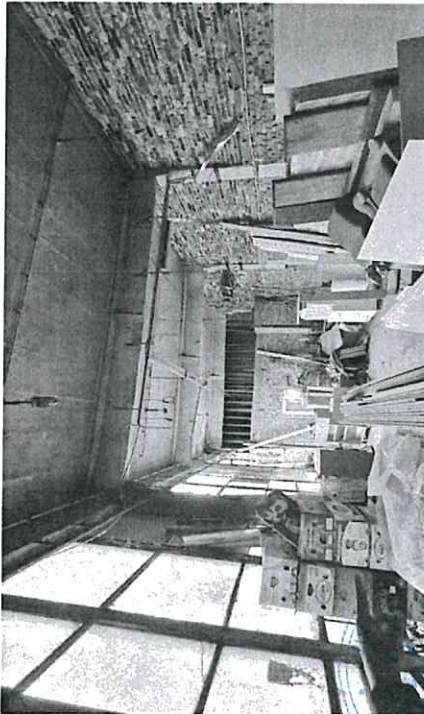
Specificatie	Descriere	Stare tehnică
Structură	beton armat	satisfăcătoare
Închideri	zidărie portanță	satisfăcătoare
Învelitoare	carton bitumat	satisfăcătoare
Pardoseli	ciment	satisfăcătoare
Finisaje interioare	calitate inferioară	satisfăcătoare
Finisaje exterioare	calitate inferioară	nesatisfăcătoare
Specificatie	Descriere	Stare tehnică
Electrice	da	satisfăcătoare
Termice	nu	
sanitare	nu	
Instalații gaze	nu	
Telecomunicații	nu	

Estimarea deprecierei în funcție de vârsta efectivă.	
Vef	54 ani
Varsta	
V ₁	50 ani
V ₂	55 ani
Grad uzură	
	GU ₁
	GU ₂
	100.00%
	100.00%

Gusubiect 1.6.5.1

100.00%

ESTIMARE VALOARE IMPOZABILĂ	
Cost de înlocuire de nou	698,841 lei
Depreciere fizică	80.00%
Depreciere fizică	559,073 lei
COST DE RECONSTRUCTIE NET	139,768 lei
COST DE RECONSTRUCTIE NET	28,337 €



ESTIMAREA VALORII IMPOZABILE A CONSTRUCȚIILOR

DEPOZIT - PUNCT TERMIC 6, HIPODROM	
"Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri Industriale, Comerciale și Agricole", Corneliu Șchiopu, IROVAL 2015; "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri Rezidențiale", IROVAL - Cercetări în evaluare, IROVAL 2016.	

ADRESA CLĂDIRII: Brăila, P.T. 6 Hipodrom, alea Învățătorilor, adiacent bloc P4

DENUMIRE: DEPOZIT - PUNCT TERMIC 6, HIPODROM

PROPRIETAR: S.U.P.A.F.L.C. Brăila

REGIM DE ÎNĂLȚIME: P

AN P.I.F.: 1968

AN EXTINDERE: 54

VARSTA EFECTIVĂ (ani): 306.43

SUPRAFAȚA UTILĂ (mp): 429.00

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (mp): 4.93 lei

EURO DE REFERINȚĂ:

Notă: Suprafața construită desfășurată a fost preluată din declarația beneficiarului.
S-a presupus H liber = 4 ml.

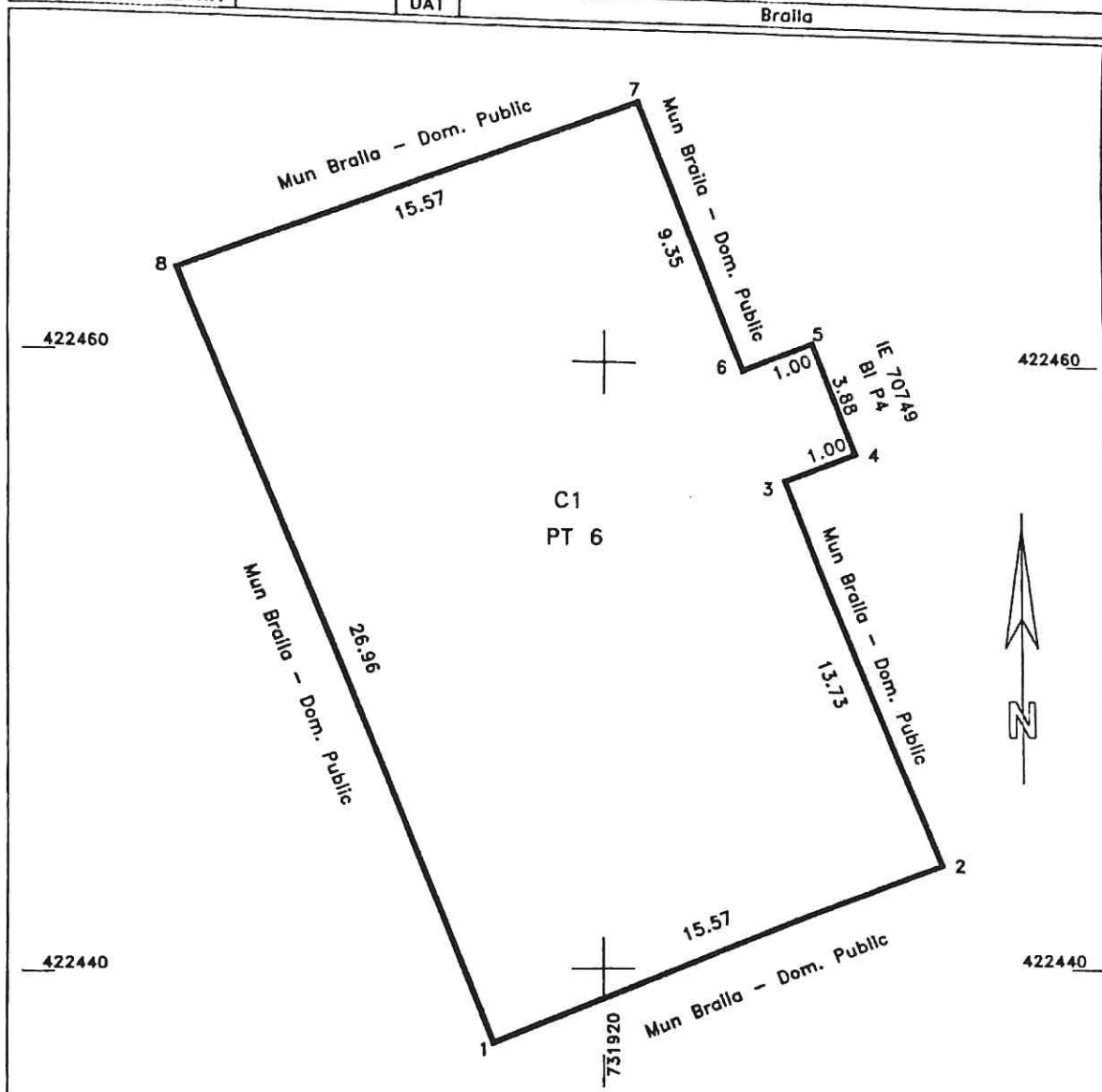
Nr. Crt.	Elemen Constructiv	Simbol Element Constructiv	Um.	Cantitate	Cost Catalog	Indice Actualizat	Cost Total	Corectie Distanta	Corectie Manopera	Cost de Nou (lei)
1	Infrastructura	INFRASTR V2	mp	429.00	138.8	1.0000	293,700.74	1.003	1.018	299,884.32
2	Suprastructura	CADRE1386-E1	mp	429.00	96.3	1.0000	203,770.76	1.003	1.018	208,060.95
3	Inchideri perimetrale	ZPOR2489	mp	429.00	44	1.0000	93,103.98	1.003	1.018	95,064.19
4	Invelitoare	TERNE	mp	429.00	102.7	1.0000	217,313.16	1.003	1.018	221,888.47
5	Instalatie electrica	ELINGR	mp	429.00	19.2	1.0000	40,627.19	1.003	1.018	41,482.56
	TOTAL									
	TOTAL COST NOU, fara TVA			698,693.95 lei		141,684	€	2,019.53 lei/mp		866,380.49
	COST / MP, fara TVA			1,628.66 lei						

UZURA TABEL 19, 1,6,5

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
	429	Mun. Braila, Cartier Hipodrom, Aleea Invatatilor
Cartea Funciara nr.	UAT	PT 6 - adjacent BI P4
		Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	429	Imobil nelmprejmuit
TOTAL		429	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
C1	CIE	429	Centra termica PT6 Hipodrom(P). Suprafata desfasurata 429mp.
TOTAL		429	

Suprafata totala masurata = 429mp

Suprafata din acte = 429mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

Executant: SC. Vadra Proiect SRL
 Seria: RO-B-J, Nr. 1475, data 20.04.2023

Data: 20.04.2023

PFA CUCIARU RAMONA MARIA
 Seria: RO-BR P, Nr. 0019, categ. II

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Inspector:

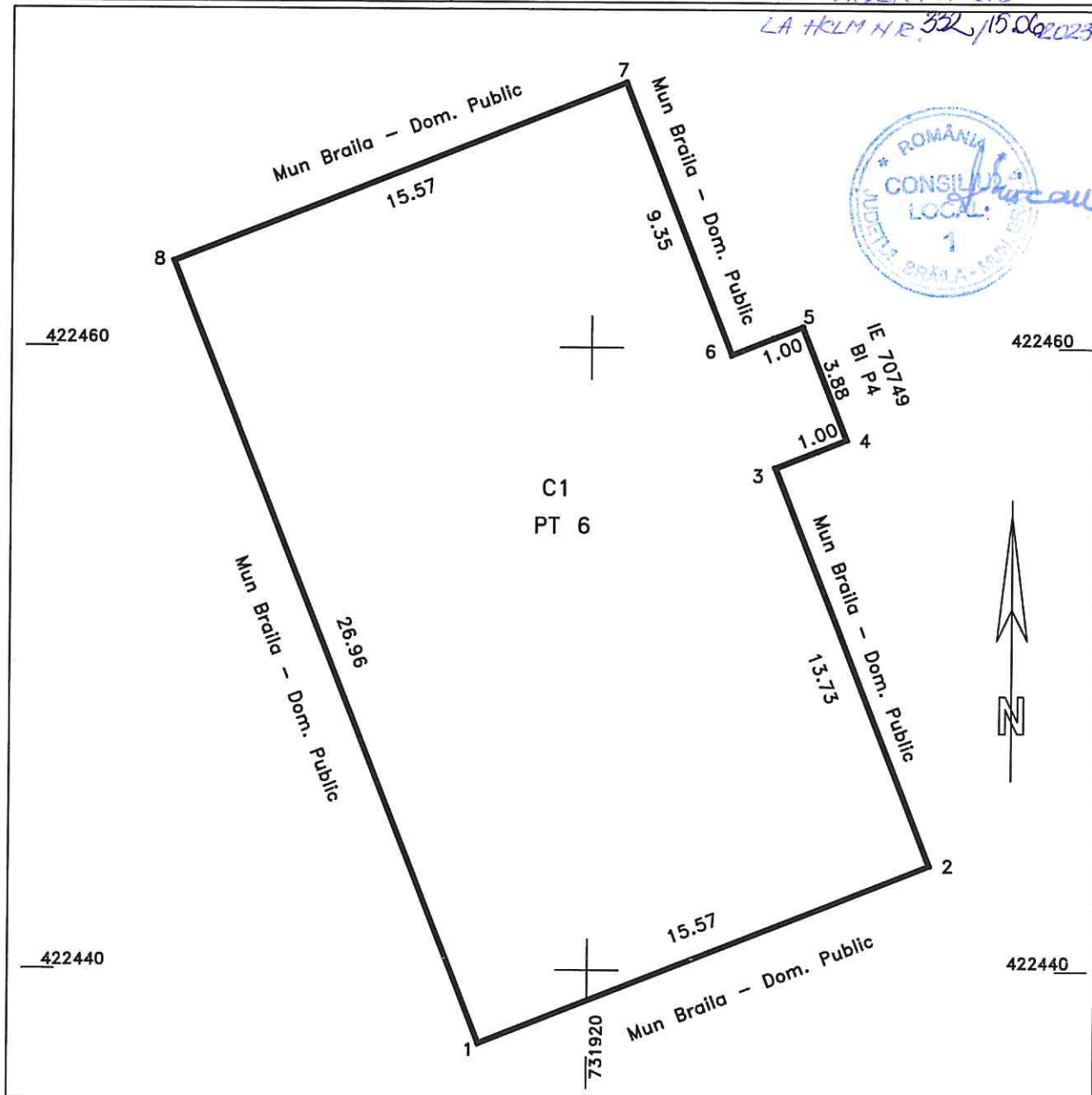
Semnatura si parava
 Stampila BI P4



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
	429	Mun. Braila, Cartier Hipodrom, Alea Invatatorilor	
		PT 6 - adjacent BI P4	
Cartea Funciara nr.		UAT	Braila ANEXA NR.3



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	429	Imobil neimprejmuat
TOTAL		429	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
C1	CIE	429	Centrala termica PT6 Hipodrom(P). Suprafata desfasurata 429mp.
TOTAL		429	-

Suprafata totala masurata = 429mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Executant: SC Vadram Proiect SRL
Seria RO-B-J, Nr. 475, clasa III

Data: 26.04.2023
Seria RO-BR-F Nr. 0019

RFa COJOCARU RAMONA MARIA
Seria: RO-BR-F, Nr. 0019, categ. B

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Inspector:

Semnatura si parafa
Stampila BCPI