

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 672

din 26.11.2025

Privind: Trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Brăila a imobilelor situate în Județul Brăila, Comuna Chiscani, Calea Călărașilor nr. 10K (blocurile I, J, K, L și M), înscrise în Cartea Funciară nr. 89540, completarea Inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, cu ***o nouă poziție – poziția nr. 18 la Capitolul I***, precum și declararea acestora ca bunuri de uz public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului înregistrat sub nr.558668/20.11.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr. 558314/20.11.2025, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrat sub nr. 560790/25.11.2025;

În conformitate cu prevederile art. 554, alin. (1), art. 863, lit. e) și art. 888 Cod Civil, art. 41, alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.M.F.P. nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. 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, Hotărârea Consiliului Local al Comunei Chiscani nr. 92/25.08.2025, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 431/30.07.2025, anexa nr. 5.158, poz. 1 - 5;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 108 lit. e), art. 296 alin. (2) și alin. (7), 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;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Brăila a imobilelor situate în Județul Brăila, Comuna Chiscani, Calea Călărașilor nr. 10K (blocurile I, J, K, L și M), înscrise în Cartea Funciară nr. 89540.

Art.2 Imobilele prevăzute la art. 1 sunt identificate în planul de amplasament și delimitare a imobilului, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă raportul de evaluare al imobilelor situate în Județul Brăila, Comuna Chiscani, Calea Călărașilor nr. 10K (blocurile I, J, K, L și M), înscrise în Cartea Funciară nr. 89540, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă completarea Inventarului domeniului public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011 **cu o nouă poziție, poziția nr. 18 la Capitolul I – „Locuințe sociale”** cuprinzând bunurile ce au datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Bunurile prevăzute la art.1, se declară ca fiind bunuri de uz public local și se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.6 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,

SORIN OANCEA



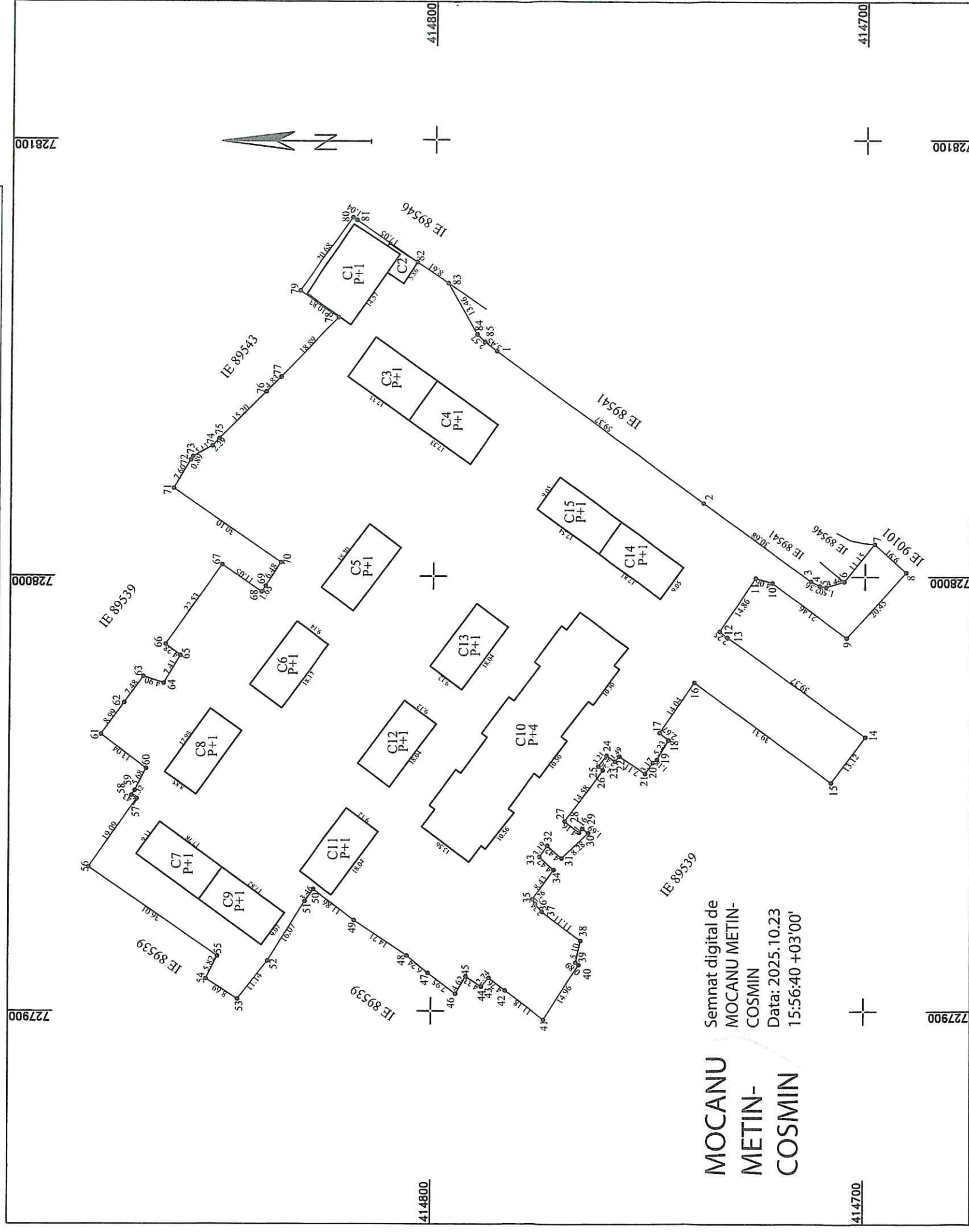
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

95418 din data 26-09-2025

Nr. cadastral	89540	Suprafata masurata a imobilului(mp)	16490	Adresa imobilului	localitatea Chiscani, strada Calea Calarasilor,nr. 10K
Nr. Cartea Funciara	89540	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)			
		Chiscani			



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	11933	imobil cu limite nematerializate
2	Dr	4557	
Total		16490	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	245	Bloc A, P+1E cu suprafata desfasurata de 490mp
C2	CA	29	Anexa, parter cu suprafata desfasurata de 29mp
C3	CL	193	Bloc B, P+1E cu suprafata desfasurata de 386mp
C4	CL	193	Bloc C, P+1E cu suprafata desfasurata de 386mp
C5	CL	167	Bloc D, P+1E cu suprafata desfasurata de 334mp
C6	CL	166	Bloc E, P+1E cu suprafata desfasurata de 332mp
C7	CL	162	Bloc G, P+1E cu suprafata desfasurata de 324mp
C8	CL	159	Bloc F, P+1E cu suprafata desfasurata de 319mp
C9	CL	162	Bloc H, P+1E cu suprafata desfasurata de 324mp
C10	CL	938	Bloc I14, P+4E cu suprafata desfasurata de 3752mp
C11	CL	164	Bloc I, P+1E cu suprafata desfasurata de 328mp
C12	CL	163	Bloc J, P+1E cu suprafata desfasurata de 326mp
C13	CL	163	Bloc K, P+1E cu suprafata desfasurata de 326mp
C14	CL	161	Bloc L, P+1E cu suprafata desfasurata de 322mp
C15	CL	159	Bloc M, P+1E cu suprafata desfasurata de 318mp
CAUTORIZARE		3224	
Seria RO-B-J nr 0756			
Suprafata totala masurata a imobilului = 16490mp			
Metin - Cosmin MOCANU		Inspector	
Executant, SC TRADING 3M SRL Calea Bucuresti nr 10, Chiscani, Jud. Buzau Autorizatia seria RO-B-J nr 2072-Clasa III Autorizatia seria RO-B-F nr 0756-categ A		Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Milea Cristiana	
Data 16.05.2025		Semnatura	

ANEXA NR.1
LA HOLM NR. 672 / 26.11. 2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

Stabilire valoare justa pentru:

Mun. Braila, C11(bl. I) P+1E
Mun. Braila, C12(bl. J) P+1E
Mun. Braila, C13(bl. K) P+1E
Mun. Braila, C14(bl. L) P+1E
Mun. Braila, C15(bl. M) P+1E

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: Mun Braila, C11(bl. I) P+1E Mun. Braila, C12(bl. J) P+1E Mun. Braila, C13(bl. K) P+1E Mun. Braila, C14(bl. L) P+1E Mun. Braila, C15(bl. M) P+1E
Localizare	Localitatea Chiscani, str. Calea Calarasilor, nr. 10K
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului Domeniului Privat 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
Data evaluarii	08.07.2025
Data raportului	08.07.2025
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 ▪ NCP 89540
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 = 5.0645 lei

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Localitatea Chiscani, str. Calea Calarasilor, nr. 10K

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: ■ Str. <u>Calea Calarasilor</u> ■ 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 ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, Altele
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 canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Linistit ■ Trafic auto mediu/ situate in vecinatatea caii ferate
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona amplasare in dezvoltare. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă . Ambient civilizat . situate in vecinatatea caii ferate

		- 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. Ipooteze 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 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, 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) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, 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

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
Mun. Braila, C11(bl. I) P+1E	822764
Mun. Braila, C12(bl. J) P+1E	817747
Mun. Braila, C13(bl. K) P+1E	817747
Mun. Braila, C14(bl. L) P+1E	807713
Mun. Braila, C15(bl. M) P+1E	797680

DATA

08.07.2025

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

08.07.2025

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabila 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 valabila 2025
		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 semneaza 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 adreseaza exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA in calitate de utilizator si destinatar; evaluarea s-a realizat in <u>scopul determinarii valorii juste</u> ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui terț, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat in vederea stabilirii valorii juste a constructiei in, 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 – „Cadru 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 evaluarii	08.07.2025
		Data raportului	08.07.2025
		Data inspectiei	08.07.2025

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspekția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspekția, 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 inspekției 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 calculului din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspekției, 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. 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-uri, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.mullecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Braila

C. DESCRIERE CONSTRUCTIE

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA(MP)
Mun. Braila, C11(bl. I) P+1E	89540	328
Mun. Braila, C12(bl. J) P+1E		326
Mun. Braila, C13(bl. K) P+1E		326
Mun. Braila, C14(bl. L) P+1E		322
Mun. Braila, C15(bl. M) P+1E		318

Constructie din caramida cu fundatii beton,tencuieli ciment, acoperita cu tigla, aflata in stare de usoara degradare.

ABORDAREA PRIN COST

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

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

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

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

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;

Estimarea deprecierei cumulate;

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

Definiții:

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

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

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

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

starea tehnică actuală;

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

și durata de viață consumată;

starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

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

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

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

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

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

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

Pentru evaluarea construcției, costurile de înlocuire se estimează utilizând „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale” – Corneliu 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 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 depreciilor funcționale s-a ținut cont de caracteristicile tehnice ale construcțiilor evaluate. Nu s-au estimat deprecieri funcționale pentru construcția evaluată.

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

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Mun. Braila, C11(bl. I) P+1E					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		328					
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	GRFUN	164	1,274.20	208968.8	1.006	1.018	214007
	8ZIDCAR24ES	164	2,065.60	338758.4	1.006	1.018	346925
	8ZIDCAR24PS	164	2,065.60	338758.4	1.006	1.018	346925
	INVTIG	164	695.8	114111.2	1.006	1.018	116862
	FOBFS	328	2,566.40	841779.2	1.006	1.018	862073
	FVINAR	328	373.9	122639.2	1.006	1.018	125596
	ELINGR	328	322.2	105681.6	1.006	1.018	108229
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2120617
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1782031
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							5433
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%	926656	43%	398462	528194	
2	Închideri	17%	302945	43%	130266	172679	
3	Finisaj	25%	445508	43%	191568	253939	
4	Instalații electrice	6%	106922	43%	45976	60945	
TOTAL			1782031		766273	1015758	
Depreciere funcțională				10%	101576	914182	
Depreciere economică				10%	91418	822764	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						822764	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Mun. Braila, C12(bl. J) P+1E					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		326					
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	GRFUN	163	1,274.20	207694.6	1.006	1.018	212702
	8ZIDCAR24ES	163	2,065.60	336692.8	1.006	1.018	344810
	8ZIDCAR24PS	163	2,065.60	336692.8	1.006	1.018	344810
	INVTIG	163	695.8	113415.4	1.006	1.018	116150
	FOBFS	326	2,566.40	836646.4	1.006	1.018	856816
	FVINAR	326	373.9	121891.4	1.006	1.018	124830
	ELINGR	326	322.2	105037.2	1.006	1.018	107569
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2107687
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1771165
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							5433
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%	921006	43%	396033	524973	
2	Închideri	17%	301098	43%	129472	171626	
3	Finisaj	25%	442791	43%	190400	252391	
4	Instalații electrice	6%	106270	43%	45696	60574	
TOTAL			1771165		761601	1009564	
Depreciere funcțională				10%	100956	908608	
Depreciere economică				10%	90861	817747	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						817747	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Mun. Braila, C13(bl. K) P+1E					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		326					
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	GRFUN	163	1,274.20	207694.6	1.006	1.018	212702
	8ZIDCAR24ES	163	2,065.60	336692.8	1.006	1.018	344810
	8ZIDCAR24PS	163	2,065.60	336692.8	1.006	1.018	344810
	INVTIG	163	695.8	113415.4	1.006	1.018	116150
	FOBFS	326	2,566.40	836646.4	1.006	1.018	856816
	FVINAR	326	373.9	121891.4	1.006	1.018	124830
	ELINGR	326	322.2	105037.2	1.006	1.018	107569
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2107687
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1771165
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							5433
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%	921006	43%	396033	524973	
2	Închideri	17%	301098	43%	129472	171626	
3	Finisaj	25%	442791	43%	190400	252391	
4	Instalații electrice	6%	106270	43%	45696	60574	
TOTAL			1771165		761601	1009564	
Depreciere funcțională				10%	100956	908608	
Depreciere economică				10%	90861	817747	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						817747	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		Mun. Braila, C14(bl. L) P+1E					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		322					
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	GRFUN	161	1,274.20	205146.2	1.006	1.018	210092
	8ZIDCAR24ES	161	2,065.60	332561.6	1.006	1.018	340579
	8ZIDCAR24PS	161	2,065.60	332561.6	1.006	1.018	340579
	INVTIG	161	695.8	112023.8	1.006	1.018	114724
	FOBFS	322	2,566.40	826380.8	1.006	1.018	846303
	FVINAR	322	373.9	120395.8	1.006	1.018	123298
	ELINGR	322	322.2	103748.4	1.006	1.018	106250
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2081825
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1749433
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							5433
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%	909705	43%	391173	518532	
2	Închideri	17%	297404	43%	127884	169520	
3	Finisaj	25%	437358	43%	188064	249294	
4	Instalații electrice	6%	104966	43%	45135	59831	
TOTAL			1749433		752256	997177	
Depreciere funcțională				10%	99718	897459	
Depreciere economică				10%	89746	807713	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						807713	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE Mun. Braila, C15(bl. M) P+1E							
NR INV 0							
Sc Desfasurata 318							
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita	Cost/mp	Total cost	Corectie	Corectie	Cost total
		desfasurata(mp)	(indexat)	catalog	distanta	manopera	corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GRFUN	159	1,274.20	202597.8	1.006	1.018	207482
	8ZIDCAR24ES	159	2,065.60	328430.4	1.006	1.018	336348
	8ZIDCAR24PS	159	2,065.60	328430.4	1.006	1.018	336348
	INVTIG	159	695.8	110632.2	1.006	1.018	113299
	FOBFS	318	2,566.40	816115.2	1.006	1.018	835790
	FVINAR	318	373.9	118900.2	1.006	1.018	121767
	ELINGR	318	322.2	102459.6	1.006	1.018	104930
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							2055964
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1727701
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							5433
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%	898405	43%	386314	512091	
2	Închideri	17%	293709	43%	126295	167414	
3	Finisaj	25%	431925	43%	185728	246197	
4	Instalații electrice	6%	103662	43%	44575	59087	
TOTAL			1727701		742911	984790	
Depreciere funcțională				10%	98479	886311	
Depreciere economică				10%	88631	797680	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						797680	

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.

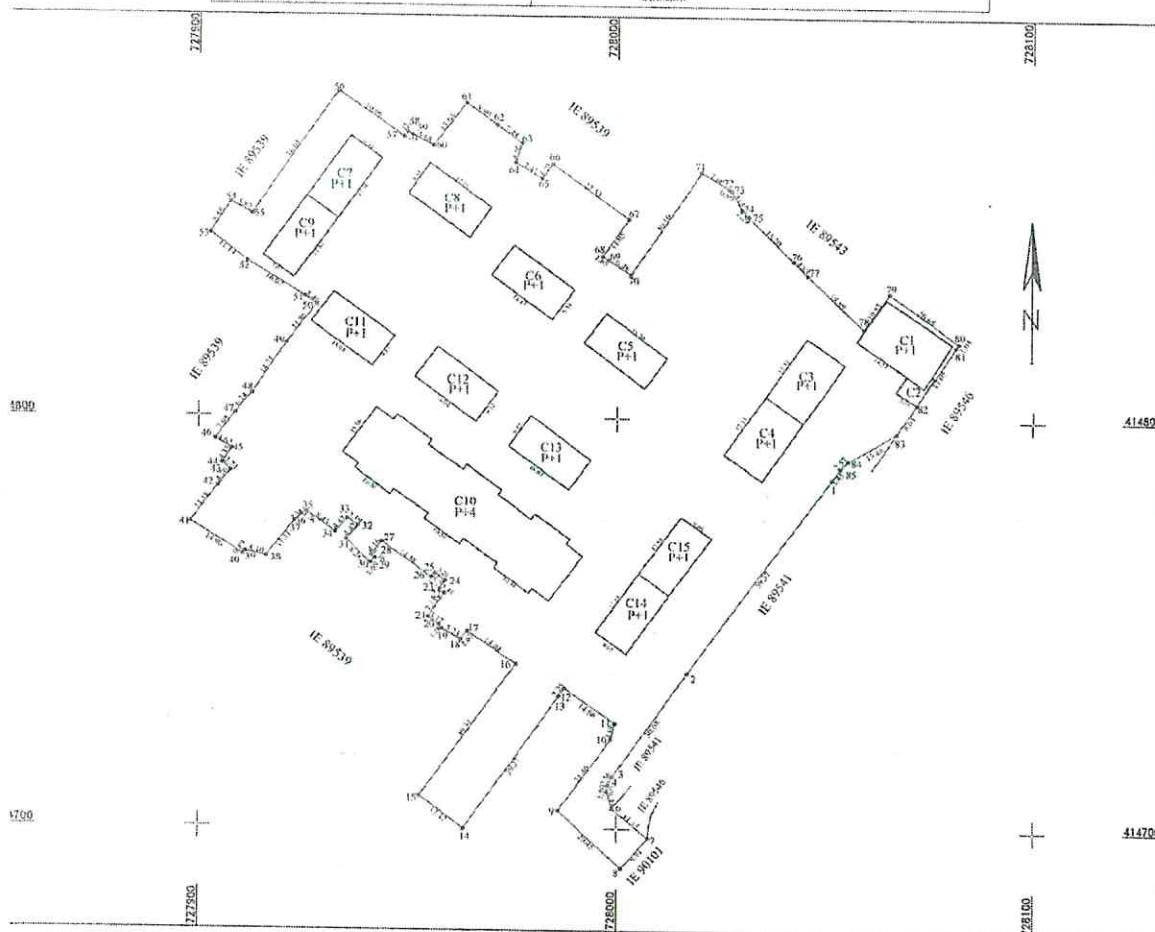
Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piața este abordarea prin piața. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

Denumire	Valoare justa (lei)
Mun. Braila, C11(bl. I) P+1E	822764
Mun. Braila, C12(bl. J) P+1E	817747
Mun. Braila, C13(bl. K) P+1E	817747
Mun. Braila, C14(bl. L) P+1E	807713
Mun. Braila, C15(bl. M) P+1E	797680

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral 89540	Suprafata masurata a imobilului (mp) 16490	Adresa imobilului localitatea Cioabani, strada Calea Calamitilor, 40K
Nr. Cartea Funciara 89540	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Cluj-Napoca	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	11933	imobil cu limite nematerializate
2	Dr	4557	
Total		16490	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata constructiilor la sol (mp)	Mentii
C1	CL	245	Bloc A, P+1E cu suprafata desfasurata de 490mp
C2	CA	29	Anexa, parter cu suprafata desfasurata de 29mp
C3	CL	193	Bloc B, P+1E cu suprafata desfasurata de 386mp
C4	CL	193	Bloc C, P+1E cu suprafata desfasurata de 386mp
C5	CL	167	Bloc D, P+1E cu suprafata desfasurata de 334mp
C6	CL	166	Bloc E, P+1E cu suprafata desfasurata de 332mp
C7	CL	162	Bloc G, P+1E cu suprafata desfasurata de 324mp
C8	CL	159	Bloc F, P+1E cu suprafata desfasurata de 319mp
C9	CL	162	Bloc H, P+1E cu suprafata desfasurata de 324mp
C10	CL	938	Bloc I14, P+4E cu suprafata desfasurata de 3752mp
C11	CL	164	Bloc I, P+1E cu suprafata desfasurata de 328mp
C12	CL	163	Bloc J, P+1E cu suprafata desfasurata de 326mp
C13	CL	163	Bloc K, P+1E cu suprafata desfasurata de 326mp
C14	CL	161	Bloc L, P+1E cu suprafata desfasurata de 322mp
C15	CL	159	Bloc M, P+1E cu suprafata desfasurata de 318mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 16490mp			
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SC TRADING IM SRL Metoda de masurare: Metoda Cusmin Autorizatie nr. 1000-B-I nr 2072-Clasa III Autorizatie seria RO-B-F nr 0756-enteg A Confirma executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data 16.03.2025			Inspector Confirma atribuirea numarului cadastral intr-o succesiune a imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura



DATE DE IDENTIFICARE
a bunului aparținând domeniului public

Capitolul I- „Locuințe sociale”

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
18	1.6.1.1	Imobil	Comuna Chiscani, județul Brăila, Calea Călărașilor nr. 10K, C11- construcție de locuințe Bloc I (P+1E) Suprafață construită=164 mp Suprafață desfășurată = 328 mp C12- construcție de locuințe Bloc J (P+1E) Suprafață construită=163 mp Suprafață desfășurată = 326 mp C13- construcție de locuințe Bloc K (P+1E) Suprafață construită=163 mp Suprafață desfășurată = 326 mp C14- construcție de locuințe Bloc L (P+1E) Suprafață construită=161 mp Suprafață desfășurată = 322 mp C12- construcție de locuințe Bloc M (P+1E) Suprafață construită=159 mp Suprafață desfășurată = 318 mp Număr cadastral 89540	2025 2025 2025 2025 2025	822764 817747 817747 807713 797680	H.C.L.M. Brăila nr. 431/2025 Hotărârea Comunei Chiscani nr. 92/2025 Raport de evaluare din 2025 Carte Funciară nr. 89540 Chiscani

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

