

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 488

din 28.09.2026

Privind: Modificarea și completarea elementelor de identificare ale bunului 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 B, poziția nr. 10**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare nr. 84/2026.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 177982/21.09.2026, raportul de specialitate al Instituției Arhitect Șef, înregistrat sub nr. 174295/14.09.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 180734/25.09.2026 și nr. 180737/25.09.2026;

În conformitate cu prevederile art. 554 și art. 858 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, 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, ale art. 41 alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 141/26.03.2026;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 286 alin. (1) și alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă modificarea și completarea elementelor de identificare ale bunului 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 B - „Sisteme de alimentare cu apă, cu terenurile aferente”, poziția nr. 10**, conform documentației cadastrale, prevăzută în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Bunul menționat la art. 1 are datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 2** la prezenta hotărâre și se va avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Brăila.

Art.3 Valoarea de inventar a noii suprafețe rezultate este stabilită prin raportul de evaluare nr. 84/2026, întocmit de un expert evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, pozițiile nr. 14, nr. 15, nr. 440, nr. 454 și nr.709 din Capitolul B - „Sisteme de alimentare cu apă, cu terenurile aferente”, se radiază, ca urmare a includerii acestora la poziția nr. 10.

Art.5 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, H.C.L.M. Brăila nr.363/25.06.2026 își încetează aplicabilitatea.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SILVIA BOBI



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

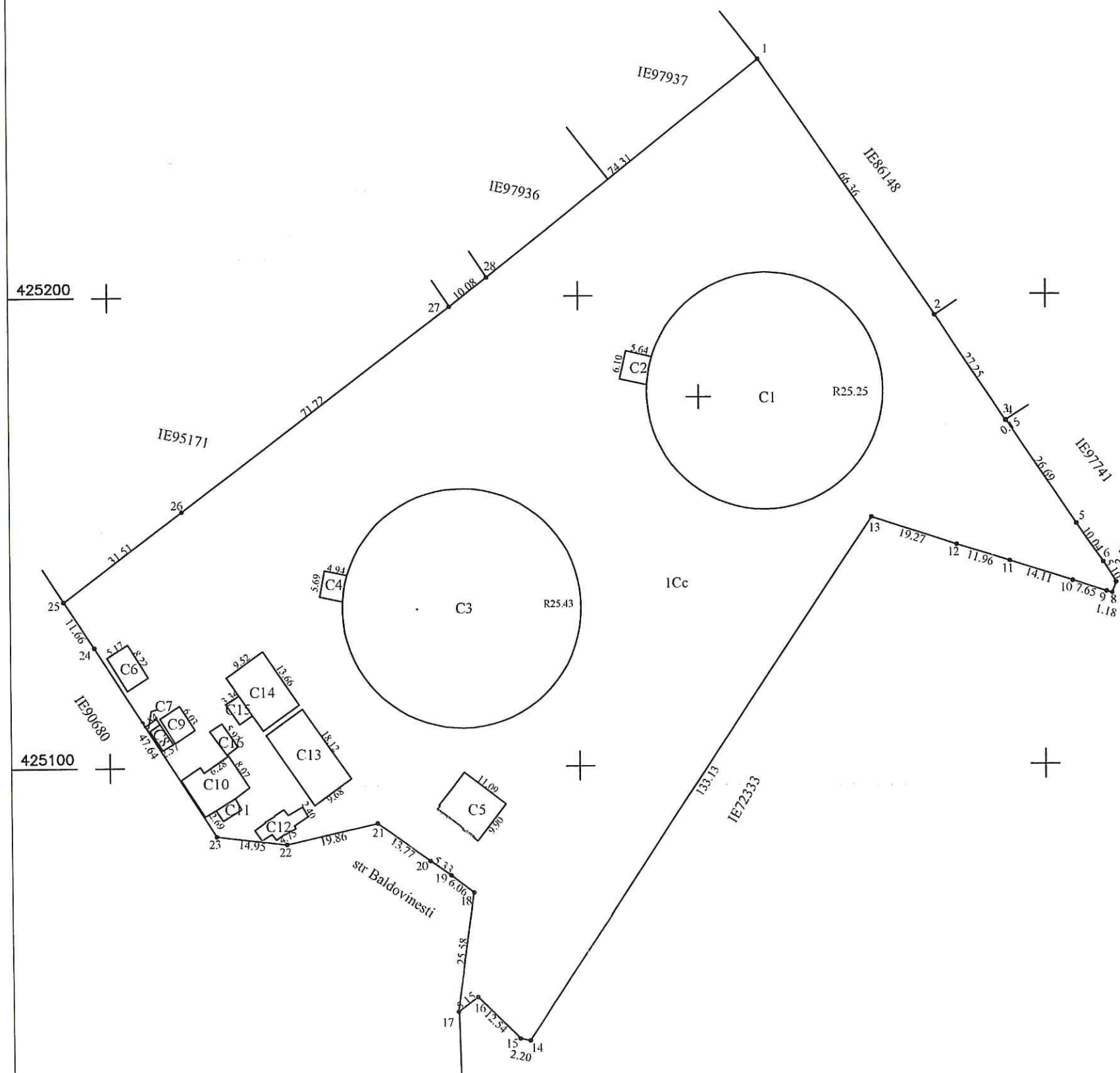
ION DRĂGAN

Anexa nr.1 la HCLM nr 488
din 28.09.2026

ANEXA NR 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	20015	localitatea Braila, Soseaua Baldovinești nr 8H
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	20015	limite materializate de gard metal pct 6-1, constructii pct 1-5 ;
Total		20015	nematerializat pct 5-6 ;
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	2003.3	Rezervor apa potabila 1, parter cu suprafata desfasurata de 2003.3mp
C2	CIE	34.4	Camin vane rezervor apa potabila 1, parter cu suprafata desfasurata de 34.4mp
C3	CIE	2031.9	Rezervor apa potabila 2, parter cu suprafata desfasurata de 2031.9mp
C4	CIE	27.6	Camin vane rezervor apa potabila 2, parter cu suprafata desfasurata de 27.6mp
C5	CIE	110	Statie clorinare, parter cu suprafata desfasurata de 110.0mp
C6	CA	42.5	Magazie, parter cu suprafata desfasurata de 42.5mp
C7	CA	4.0	Cabina poarta, parter cu suprafata desfasurata de 4.0mp
C8	CA	12.8	Magazie materiale, parter cu suprafata desfasurata de 12.8mp
C9	CIE	30.2	Atelier, parter cu suprafata desfasurata de 30.2mp
C10	CAS	97.0	Birou retea si vestiar, parter cu suprafata desfasurata de 97.0mp
C11	CA	12.6	Magazie, parter cu suprafata desfasurata de 12.6mp
C12	CAS	38.6	Bazine refulare, parter cu suprafata desfasurata de 38.6mp
C13	CAS	173.8	Casa masinii pompe, parter cu suprafata desfasurata de 173.8mp
C14	CAS	129.4	Dispecerat, celule si grup sanitar, parter cu suprafata desfasurata de 129.4mp
C15	CIE	17.0	Transformator, parter cu suprafata desfasurata de 17.0mp
C16	CA	17.9	Magazie materiale, parter cu suprafata desfasurata de 17.9mp
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 20015mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2072 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Data Februarie 2026		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura	

MOCANU
METIN-COSMIN

Semn digital de MOCANU
METIN-COSMIN
Data: 2026.03.04 13:56:27 +02:00

DATE DE IDENTIFICARE
a bunurilor aparținând domeniului public

Capitolul B - „Sistemele de alimentare cu apă, cu terenurile aferente”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
10	1.8.9.	Stație apă Apollo	Șoseaua Baldovinești nr. 8H C1 - Rezervor apă potabilă 1, parter în suprafață desfășurată de 2003,3 mp C2 - Cămin vane rezervor apă potabilă 1, parter în suprafață desfășurată de 34,4 mp C3 - Rezervor apă potabilă 2, parter în suprafață desfășurată de 2031,9 mp C4 - Cămin vane rezervor apă potabilă 2, parter, în suprafață desfășurată de = 27,6 mp C5 - Stație clorinare, parter, în suprafață desfășurată de 110 mp C6 - Magazie parter în suprafață de 42,5 mp C7 - Cabină poartă, parter în suprafață de 4 mp C8 - Magazie materiale, parter în suprafață de 12,8 mp C9 - Atelier, parter în suprafață de 30,2 mp C10 - Birou rețea și vestiar, parter în suprafață de 97 mp C11 - Magazie parter în suprafață de 12,6 mp C12 - Bazine refulare, parter în suprafață de 38,6 mp C13 - Casa mașinii pompe, parter în suprafață de 173,8 mp C14 - Dispecerat, celule și grup sanitar, parter în suprafață de 129,4 mp C15 - Transformator, parter, în suprafață de 17 mp C16 - Magazie materiale, parter în suprafață de 17,9 mp Teren în suprafață măsurată 20015 mp	2026	1.395.799 91.383 1.395.799 73.319 252.875 129.110 16.134 38.885 91.744 332.764 38.277 102.540 527.984 443914 51.644 54.378 1.626.481,22	H.C.L.M. 107/2001 Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 84

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Anexa nr. 3 la HCLM
nr. 488 / 28.09.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

Stabilirea valorii juste a construcțiilor

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)
Mun Braila, Soseaua Baldovinesti, nr. 8H, jud. Braila		
C1- Rezervor apa potabila		2003.3
C2- Camin vane rezervor apa potabila 1		34.4
C3- Rezervor apa potabila 2		2031.9
C4- Camin vane rezervor apa potabila 2		27.6
C5- Statie clorinare		110
C6- Magazie		42.5
C7- Cabina poarta		4
C8- Magazie materiale		12.8
C9- Atelier		30.2
C10- Birou retea si vestiar		97
C11- Magazie		12.6
C12- Bazine refulare		38.6
C13- Casa masinii pompe		173.8
C14- Dispecerat celule si grup sanitar		129.4
C15- Transformator		17
C16- Magazie materiale		17.9

Mun Braila, Soseaua Baldovinesti, nr. 8H, 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)
	Mun Braila, Soseaua Baldovinești, nr. 8H, jud. Braila		
	C1- Rezervor apa potabila		2003.3
	C2- Camin vane rezervor apa potabila 1		34.4
	C3- Rezervor apa potabila 2		2031.9
	C4- Camin vane rezervor apa potabila 2		27.6
	C5- Statie clorinare		110
	C6- Magazie		42.5
	C7- Cabina poarta		4
	C8- Magazie materiale		12.8
	C9- Atelier		30.2
	C10- Birou retea si vestiar		97
	C11- Magazie		12.6
	C12- Bazine refulare		38.6
	C13- Casa masinii pompe		173.8
	C14- Dispecerat celule si grup sanitar		129.4
	C15- Transformator		17
	C16- Magazie materiale		17.9
Localizare	Mun Braila, Soseaua Baldovinești, nr. 8H, 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	întregul drept de proprietate		
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA		
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781		
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA		
Nr. raport	84		
Data evaluarii	15.07.2026		
Data raportului	15.07.2026		
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 ▪		
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 = 5.2411 lei		

CONCLUZII EVALUARE

Denumire	Valoare justa (lei)
C1- Rezervor apa potabila	1395799
C2- Camin vane rezervor apa potabila 1	91383
C3- Rezervor apa potabila 2	1395799
C4- Camin vane rezervor apa potabila 2	73319
C5- Statie clorinare	252875
C6- Magazie	129110
C7- Cabina poarta	16134
C8- Magazie materiale	38885
C9- Atelier	91744
C10- Birou retea si vestiar	332764
C11- Magazie	38277
C12- Bazine refulare	102540
C13- Casa masinii pompe	527984
C14- Dispecerat celule si grup sanitar	443914
C15- Transformator	51644
C16- Magazie materiale	54378

DATA

15.07.2026

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mod



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

15.07.2026

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 elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de partile implicate în aceasta evaluare - Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale	
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 tert, 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	Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă <u>valoarea de justa</u>. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justă și de piață este definită astfel: „Valoarea justă” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: „Valoarea justă/de piață (definiție conf. IFRS 13) ”pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor parti”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	15.07.2026
		Data raportului	15.07.2026
		Data inspecției	15.07.2026
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	

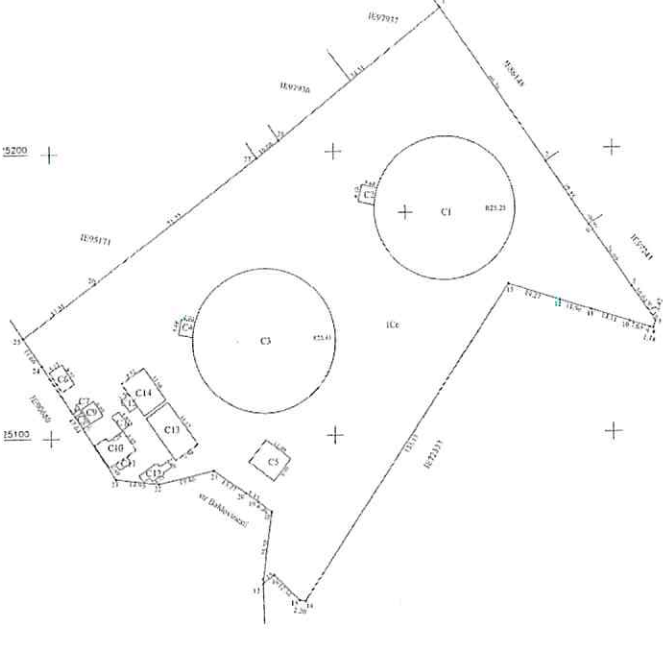
	EFFECTUAREA EVALUARII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentația realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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. - Prezentă 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. Ipozeze 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.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Mun Braila, Soseaua Baldovinesti, nr. 8H, 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 mixta, rezidentiala si industrială 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 SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

C. DESCRIERE CONSTRUCTIE

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	2003.3	Rezervor apa potabila 1, parter cu suprafata desfasurata de 2003.3mp
C2	CIE	34.4	Camion vane rezervor apa potabila 1, parter cu suprafata desfasurata de 34.4mp
C3	CIE	2031.9	Rezervor apa potabila 2, parter cu suprafata desfasurata de 2031.9mp
C4	CIE	27.6	Camion vane rezervor apa potabila 2, parter cu suprafata desfasurata de 27.6mp
C5	CIE	110	Statie clorinare, parter cu suprafata desfasurata de 110.0mp
C6	CA	42.5	Magazie, parter cu suprafata desfasurata de 42.5mp
C7	CA	4.0	Cabina portita, parter cu suprafata desfasurata de 4.0mp
C8	CA	12.8	Magazie materiale, parter cu suprafata desfasurata de 12.8mp
C9	CIE	30.2	Aici, parter cu suprafata desfasurata de 30.2mp
C10	CAS	97.0	Birou retea si vestiar, parter cu suprafata desfasurata de 97.0mp
C11	CA	12.6	Magazie, parter cu suprafata desfasurata de 12.6mp
C12	CAS	38.6	Bazine refulare, parter cu suprafata desfasurata de 38.6mp
C13	CAS	173.8	Casa masinii pompe, parter cu suprafata desfasurata de 173.8mp
C14	CAS	129.4	Disperserat, celule si grup sanitar, parter cu suprafata desfasurata de 129.4mp
C15	CIE	17.0	Transformator, parter cu suprafata desfasurata de 17.0mp
C16	CA	17.9	Magazie materiale, parter cu suprafata desfasurata de 17.9mp

ABORDAREA PRIN COST

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

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

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

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

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;

Estimarea deprecierei cumulate;

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

Definiții:

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

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

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

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

starea tehnică actuală;

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

și durata de viață consumată;

starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999

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

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

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

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

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

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

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

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

– IROVAL București, indexate cu indicii de actualizare –valori valabile până în august 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		C5- Stație clorinare					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		110					
1	8SCLDP1	110	1,977.33	217506.3	1.003	1.018	222086
	FINSCDP1	110	787.20	86592	1.003	1.018	88415
	ELSCDP1	110	130.00	14300	1.003	1.018	14601
	SASCLDP1	110	40.4	4444	1.003	1.018	4538
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							329639
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							329639
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2997
1	Structură de rezistență	52%	171412	15%	25712	145701	
2	Închideri	17%	56039	15%	8406	47633	
3	Finisaj	25%	82410	15%	12361	70048	
4	Instalații electrice	6%	19778	15%	2967	16812	
TOTAL			329639		49446	280194	
Depreciere funcțională				5%	14010	266184	
Depreciere economică				5%	13309	252875	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						252875	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		C6-Magazie					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		42.5					
1	8INFHDSC	42.5	1,222.28	51946.9	1.003	1.018	53041
	8SHDSC	42.5	1,074.65	45672.625	1.003	1.018	46634
	FINHDSC	42.5	1,118.10	47519.25	1.003	1.018	48520
	ELHDSC	42.5	187.7	7977.25	1.003	1.018	8145
	SAHDSC	42.5	275.70	11717.25	1.003	1.018	11964
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							168304
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							168304
							3960
1	Structură de rezistență	52%	87518	15%	13128	74390	
2	Închideri	17%	28612	15%	4292	24320	
3	Finisaj	25%	42076	15%	6311	35765	
4	Instalații electrice	6%	10098	15%	1515	8583	
TOTAL			168304		25246	143058	
Depreciere funcțională				5%	7153	135905	
Depreciere economică				5%	6795	129110	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)							129110

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		CB- Magazie materiale					
NR INV		0					
Sc Desfasurata		12.8					
1	8INFHDSC	12.8	1,222.28	15645.184	1.003	1.018	15975
	8SHDSC	12.8	1,074.65	13755.52	1.003	1.018	14045
	FINHDSC	12.8	1,118.10	14311.68	1.003	1.018	14613
	ELHDSC	12.8	187.7	2402.56	1.003	1.018	2453
	SAHDSC	12.8	275.70	3528.96	1.003	1.018	3603
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							50689
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							50689
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							3960
1	Structură de rezistență	52%	26358	15%	3954	22405	
2	Închideri	17%	8617	15%	1293	7325	
3	Finisaj	25%	12672	15%	1901	10771	
4	Instalații electrice	6%	3041	15%	456	2585	
TOTAL			50689		7603	43086	
Depreciere funcțională				5%	2154	40931	
Depreciere economică				5%	2047	38885	
VALOARE JUSTĂ FĂRĂ TVA (LEI)						38885	

[illegible]

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

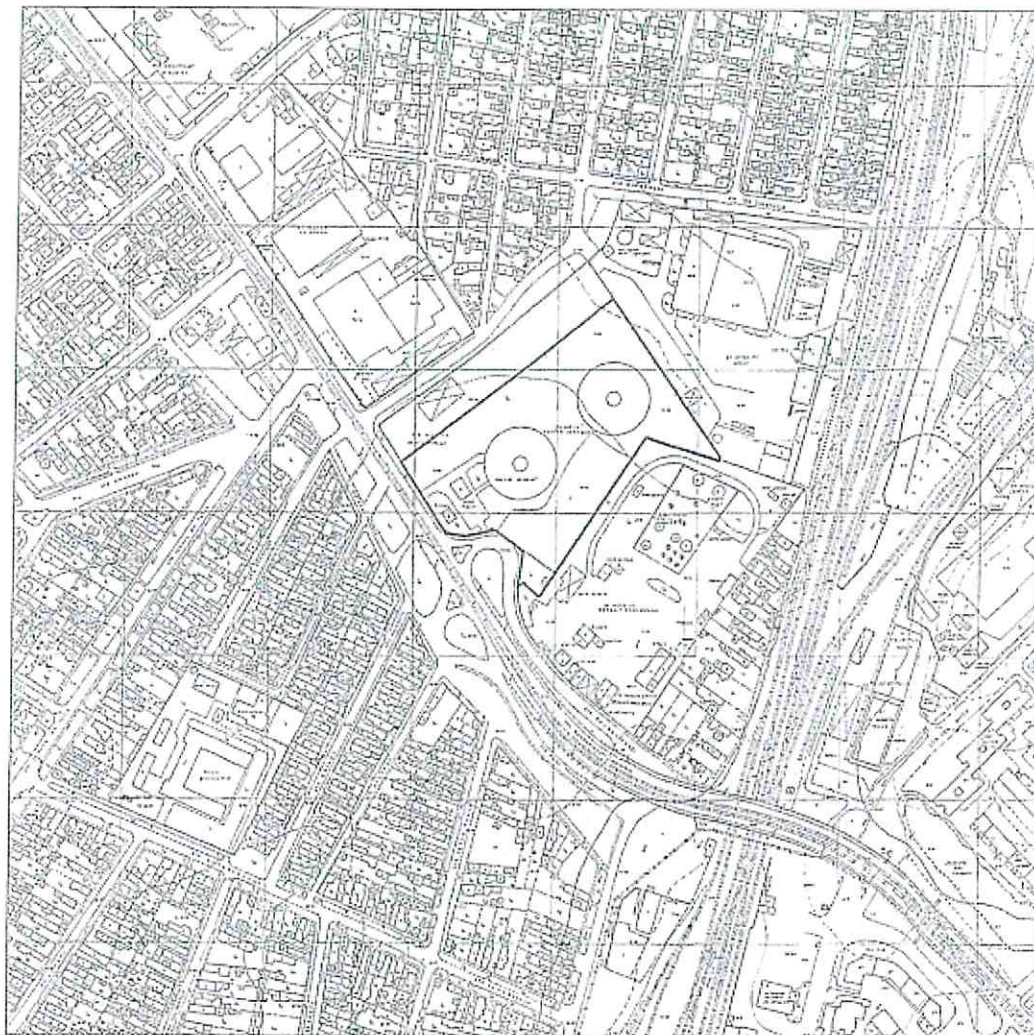
Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

Denumire	Valoare justa (lei)
C1- Rezervor apa potabila	1395799
C2- Camin vane rezervor apa potabila 1	91383
C3-Rezervor apa potabila 2	1395799
C4- Camin vane rezervor apa potabila 2	73319
C5- Statie clorinare	252875
C6-Magazie	129110
C7- Cabina poarta	16134
C8- Magazie materiale	38885
C9- Atelier	91744
C10- Birou retea si vestiar	332764
C11- Magazie	38277
C12- Bazine refulare	102540
C13- Casa masinii pompe	527984
C14- Dispecerat celule si grup sanitar	443914
C15- Transformator	51644
C16- Magazie materiale	54378

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Adresa imobilului : localitatea Braila, Soseaua Baldovinesti nr 8H



Intocmit : SC TRADING 3M SRL

MOCANU METIN-
COSMINSemnat digital de MOCANU
METIN-COSMIN
Data: 2020.03.05 11:55:29 +02'00'

