

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 662

din 26.11.2025

Privind: Completarea H.C.L.M. Brăila nr. 303 din 29.05.2025 referitoare la „Aprobarea solicitării de schimbare a destinației terenului în suprafață de 67,00 mp aparținând domeniului public al Municipiului Brăila situat în Municipiul Brăila, Str. Ulmului nr. 5, aflat în incinta Grădiniței cu Program Prelungit nr. 30, din spațiu pentru învățământ în spațiu destinat desfășurării unor activități economice, în vederea închirierii, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire”.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 557929/19.11.2025, adresa Biroului Expert Contabil / Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. M553507/11.11.2025;

Ținând cont de raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 556254/17.11.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 2 și 4 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 560549/25.11.2025 și nr. 560553/25.11.2025;

În conformitate cu prevederile art. 146 alin. (7) și alin. (15) din Legea nr.198/2023 - Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 20 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 273/2006 – Legea finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului Ministrului Educației nr. 4283/2024 pentru aprobarea procedurilor privind elaborarea avizelor conforme pentru schimbarea destinației bazei materiale a unităților de învățământ prevăzute la art. 146 alin. (7) și (8) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023 și condițiile necesare acordării acestora, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 60 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin.(1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), art. 297 alin. (2), art. 300 alin. (1) lit. c), art. 333 alin. (1) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (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;

HOTĂRĂSTE:

Art.I Se aprobă completarea H.C.L.M. Brăila nr. 303 din 29.05.2025 referitoare la „Aprobarea solicitării de schimbare a destinației terenului în suprafață de 67,00 mp aparținând domeniului public al Municipiului Brăila situat în Municipiul Brăila, Str. Ulmului nr. 5, aflat în incinta Grădiniței cu Program Prelungit nr. 30, din spațiu pentru învățământ în spațiu destinat desfășurării unor activități economice, în vederea închirierii, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire”, prin introducerea, după articolul 4, a două noi articole, articolele 4¹ și 4², cu următorul cuprins:

„**Art. 4¹** Grădinița cu Program Prelungit nr. 7 Brăila, în calitate de titular al dreptului de administrare asupra Grădiniței cu Program Prelungit nr. 30 Brăila, situată în Municipiul Brăila, str. Ulmului nr. 5, va organiza licitația publică și va încheia contractul de închiriere, în conformitate cu prevederile art. 332–348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pentru terenul în suprafață de 67 mp, parte din suprafața totală de 1.302 mp.

Art.4² Se aprobă prețul minim în vederea scoaterii la licitație publică pentru terenul în suprafață de 67 mp, din totalul de 1.302 mp, situat în Municipiul Brăila, str. Ulmului nr. 5, identificat cadastral cu nr. 81140, în cuantum de **1,09 lei/mp/lună**, conform Raportului de evaluare nr. 50/17.10.2025, întocmit de Biroul Expert Contabil / Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel, prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre”.

Art.II (1) Anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 303/29.05.2025 devine anexa nr.1 la hotărâre.

(2) După anexa nr. 1 la H.C.L.M. Brăila nr. 303/29.05.2025, se introduce o nouă anexă, **anexa nr. 2**, conform art. 4², care va avea conținutul prevăzut în **anexa** la prezenta hotărâre.

Art.III Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcția Finanțelor Publice Locale, precum și de către Grădinița cu Program Prelungit nr. 8, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN OANCEA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA
LA HCLM NR. 662/26.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL

ADRESA : Municipiul Brăila, str. Ulmului, nr.5

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 EVALUĂRII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN SITUAT IN INCINTA GRADINITEI CU PROGRAM PRELUNGIT NR.30, BRAILA
Localizare	Municipiul Brăila, str. Ulmului, nr.5
Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost efectuat în vederea stabilirii pretului minim necesar scoaterii la licitație publică în vederea închirierii
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	50
Data evaluării	17.10.2025
Data raportului	17.10.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □ NR CADASTRAL NCP 81140 ▪
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziție de client. 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 = 5.0889 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(MP)	64.00	326
VALOARE MINIMA CHIRIE MP/AN	2.56	13
VALOARE MINIMA CHIRIE MP/LUNA	0.21	1.09

Valoarea minima a CHIRIEI este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

DATA

17.10.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



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 imi 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

17.10.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) evaluators, each with a handwritten signature over it. The seals contain the following information:

- Left Seal:** TROCAN CORNEL, Legitimată Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI, ANEVAR.
- Middle Seal:** TROCAN CORNEL, Legitimată Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: EI, ANEVAR.
- Right Seal:** TROCAN CORNELIU ALEXANDRU, Legitimată Nr. 16782, Valabil 2025, Specializarea: EI, ANEVAR.

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; Raportul de evaluare a fost efectuat în vederea stabilirii pretului minim necesar scoaterii la licitație publică în vederea închirierii; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost efectuat în vederea stabilirii pretului minim necesar scoaterii la licitație publică în vederea închirierii; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
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 piata</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 de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	17.10.2025
		Data raportului	17.10.2025

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	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 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 calculcelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-uri, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	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

ZONA DE AMPLASARE	Zona VIDIN 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Ulmului ▪ Magistrale metrou: nu Calitatea rețelilor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier de locuințe. In zona se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ▪ Unități de învățământ (mediu) ▪ Unități medicale ▪ Instituții de cult ▪ Sedii de bănci
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbana de apă: existentă ▪ Rețea urbana de termoficare: ▪ Rețea urbana de gaze: existentă ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona buna, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

La momentul întocmirii raportului de evaluare proprietarul nu a putut prezenta dacă proprietatea era ipotecată sau are alte sarcini. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Braila asupra bunului imobil „teren”, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul este în plan drept are forma regulate și are o suprafață de 67 mp din suprafața totală de 1302 mp situat în incinta Grădinitei cu program Prolungit nr.30.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața cabinetelor medicale
NATURA ZONEI	▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș/ zonă cu economie activă
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ slabă
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ slabă
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru.

CAP V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - 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 metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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 evaluate”

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. Ea trebuie să fie:

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

Tinând cont de tipul bunului imobil și de amplasarea acestuia, considerăm ca **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea construită**

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Birouri/servicii	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație comercial, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu comercial.

. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

EVALUARE TEREN

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară proprietatea în cauză cu proprietăți similare care au fost vândute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte proprietăți similare, care au fost vândute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții.

Ținând cont de tipul terenului și folosința acestuia vom folosi metoda calitativă pentru evaluarea terenului.

Pentru estimarea chiriei/redevenței, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii (25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
SUPRAFATA(MP)	67	278	1000	480
PRET DE VANZARE		24464	51000	32160
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		88.00	51	67.00
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila, str. Ulmului	Mun Braila, zona Vidin Kaufland	Mun Braila, zona Vidin	Mun Braila, zona str. Paltinului
SUPRAFATA(MP)	67	278	1000	480
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
CONSTRUCTII	NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	67	278	1000	480	0
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		88	51	67	0
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	0
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	10.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		4.4	2.55	3.35	0
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		83.60	48.45	63.65	0.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		83.60	48.45	63.65	0.00
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		83.60	48.45	63.65	0.00
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		83.60	48.45	63.65	0.00
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		83.60	48.45	63.65	0.00
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		83.60	48.45	63.65	0.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Braila, str. Ulmului	Mun Braila, zona Vidin Kaufland	Mun Braila, zona Vidin	Mun Braila, zona str. Paltinului	0
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	INFERIOR	INFERIOR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	31.34%	31.34%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	15.18423	19.95	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		83.60	63.63	83.60	0.00
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	67	278	1000	480	0
Cuquantum ajustare(%)		-23.88%	0.00%	-23.80%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-19.97	0.00	-19.90	0
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%		0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII	NU	NU	NU	NU	0
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-23.88%	0.00%	-23.80%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-19.97	0.00	-19.90	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		63.63	63.63	63.70	0.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		63.63	63.63	63.70	0.00
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-19.97	15.18	-39.85	
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-23.88%	31.34%	-55.14%	0
NUMAR AJUSTARI		2	1	1	0
VALOAREA DE PIATA	64 EURO/MP		0.00 EURO		

Conf GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de prop. Imob subiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(COMP1-COMP3)/COMP3

(COMP2-COMP1)/COMP1

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(MP)	64.00	326
VALOARE MINIMA CHIRIE MP/AN	2.56	13
VALOARE MINIMA CHIRIE MP/LUNA	0.21	1.09

Valoarea minima a CHIRIEI este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

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 :

VALOARE DE PIATA ESTE:

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(MP)	64.00	326
VALOARE MINIMA CHIRIE MP/AN	2.56	13
VALOARE MINIMA CHIRIE MP/LUNA	0.21	1.09

Valoarea minima a CHIRIEI este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare



Teren Vidin Kauffland - Variante Auto

26 500 € 88 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Teren Vidin Kauffland - Variante Auto

[1 Mai, Braila, Braila](#)

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren liber, fără construcție, în cartier Progresu - Vidin, în apropiere de Kaufland, cu suprafața de 278mp și deschidere de 7m.

Autorizație de construcție eliberată în Aprilie 2025, P+1.

Terenul este într-o zonă cu strada asfaltată, toate utilitățile în fața terenului, construcții noi și moderne în apropiere. Accepta schimb cu auto + diferență după caz.

Preț 26500 Euro.

Agentia Prosper Invest

Prosper Invest by Rosensations Jobs S.R.L

Prosper Invest by Rosensations Jobs S.R.L

Nume*

Email*

Salvează

Contact

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Scurta) [mai mult](#)

Trimite mesajul

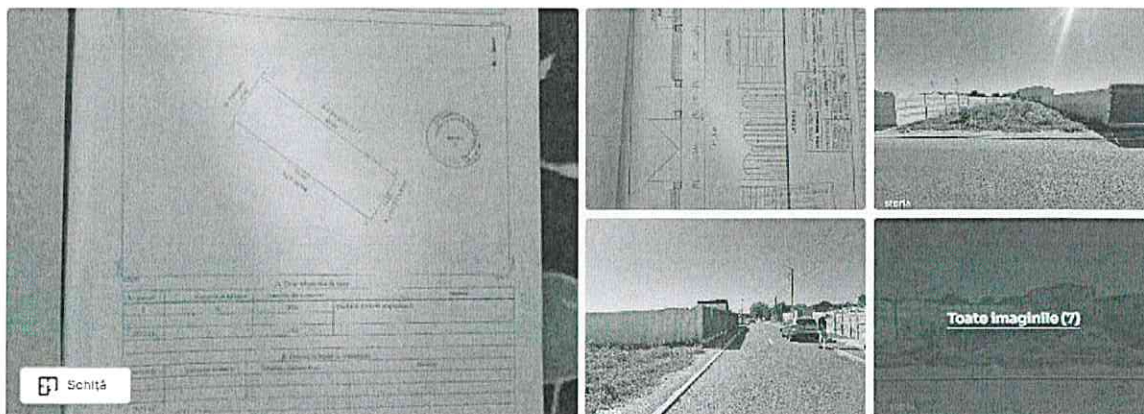
SAU

Afișează numărul

CEA DIGITAL EXP
PIESE AUTO,
AGRO
ȘI ACCESORI
7-13
NOIEMBRIE
CLINTEA ALTE
Ora: 9-18, 19-21, 22-23
AGRO 2011

[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Vand teren vidin

32 000 € 67 €/m²

Dorobantilor, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	480 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren in vidin, strada Palatinului.

Din ce se vede si in poze apă + canalizarea sunt in fata terenului.

Ca dimensiune are 480m , adica 44 m lungime cu 12 deschidere.

Exista si proiect pentru gard dar din pacate a expirat, ar trebui scoase doar autorizatiile dinou.

Strada este asfaltata.



Madalin

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sionia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

Afișează numărul

Publicitate



Publicitate





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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81140 Brăila

Nr. cerere 78667
Ziua 05
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100192692655



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str ULMULUI, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81140	1.302	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81140-C1	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str ULMULUI, Nr. 5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:322 mp; GRADINITA (P+1) CONSTRUITA IN 1980 DIN BETON SI CARAMIDA CU ACOPERIS TIP TERASA. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC SUPRAFATA DESFASURATA DE 640 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
36070 / 23/08/2012			
Act Administrativ nr. 107, din 13/05/2001 emis de CLM BRAILA (anexa nr. 2 la Hotararea nr. 107/2001, Hotararea nr. 131 din 23.05.2012, anexa la HCLM nr. 131 din 23.05.2012, adresa nr. 48720 din 15.12.2011);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

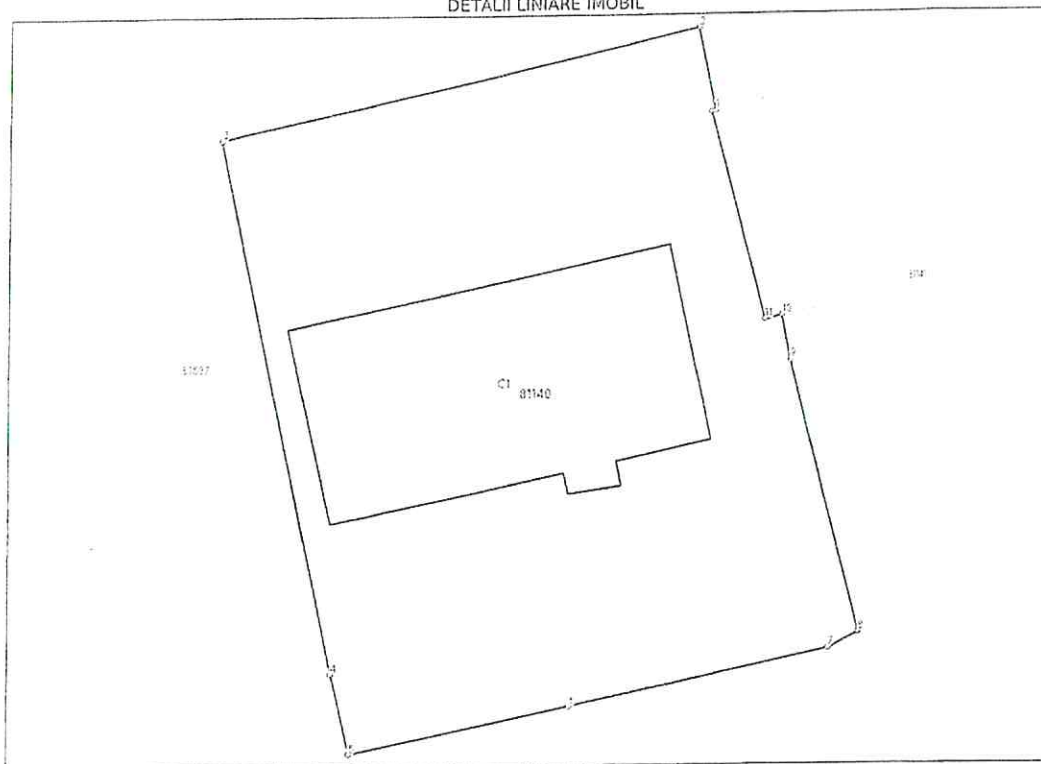
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81140	1.302	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.302	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81140-C1	construcții administrative și social culturale	322	Cu acte	S. construită la sol: 322 mp; GRADINITA (P+1) CONSTRUITĂ ÎN 1980 DIN BETON ȘI CĂRAMIDĂ CU ACOPERIS TIP TERASĂ. PROPRIETARI NU AU PREZENTAT CERTIFICAT ENERGETIC SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ DE 640 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.415

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	31.071
3	4	35.019
4	5	5.262
5	6	14.186
6	7	17.051
7	8	2.16
8	9	17.989
9	10	2.919
10	11	1.1
11	12	13.781
12	1	0.275

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

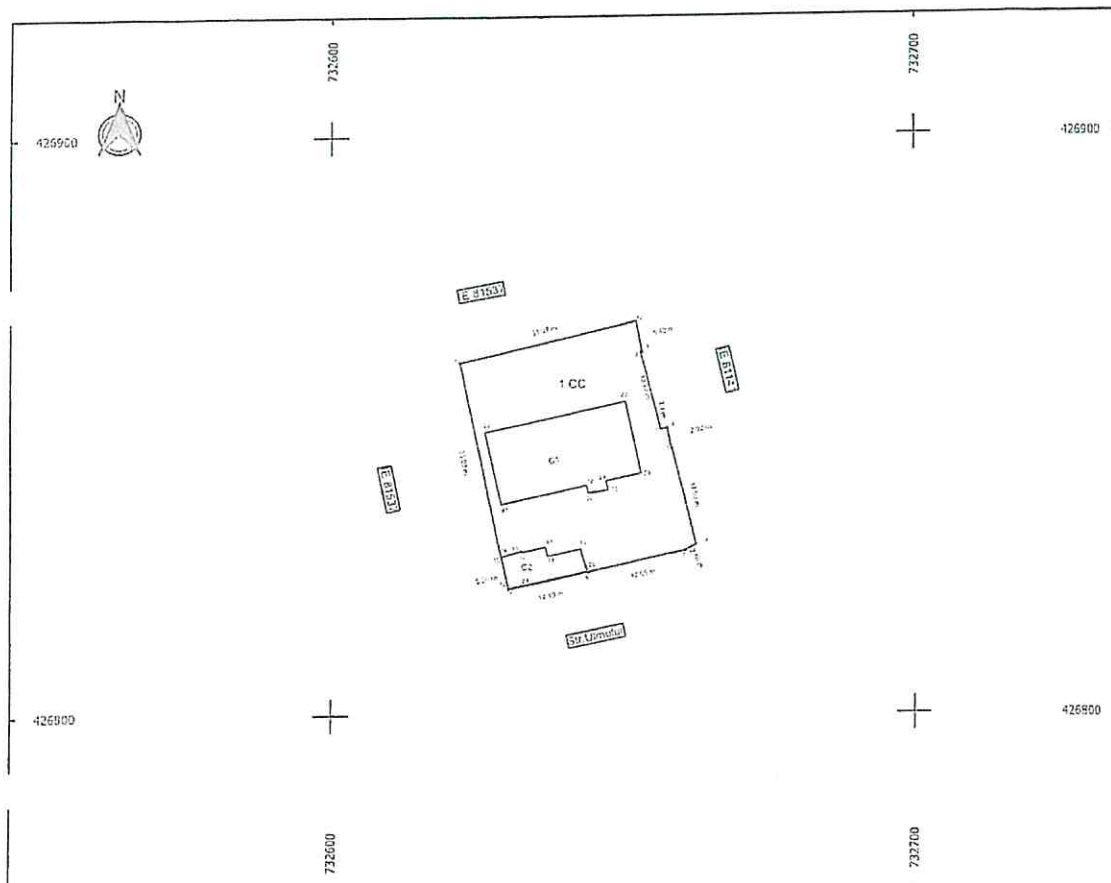
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
05/08/2025, 16:36

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
81140	1302 mp	Str. Ulmului, Nr. 5, Loc. Braila, Jud. Braila
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativa Teritoriala (UAT)	
81140	BRAILA	



Nr. parcelei	Categoria de folosința	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	1302 mp	Teren intravilan, împrejmuit.
Total		1302 mp	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CAS	322 mp	GRADINITA (P+1), S. construită la sol = 322 mp; S.desfasurata = 640 mp
C2	CA	67 mp	Construcție provizorie, CHIOSC (P), S. construită la sol = 67 mp; S.desfasurata = 67 mp
Total		389 mp	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1302 mp

Suprafața din act = 1302 mp

Executant SC GEOAGRI CADASTRU SRL CLASA I, SERIA RO-B-J, NR. 1946 NITA SILVIU-ALEXANDRU, CATEGORIA B, SERIA RO-NT-F, NR. 125 Conținutul executării măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și conținutul acesteia cu realitatea din teren * SILVIU-ALEXANDRU NITA * Semnătura Data.....	Inspector Conținutul introducerii imobilului în baza de date integrită și atribuirea numărului cadastral Semnătura Data.....
--	---