

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 29

din 29.01.2026

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.421/31.08.2020, cu modificările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 9682/23.01.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 3597/15.01.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 13751/28.01.2026 și nr.13754/28.01.2026;

Prin raportare la prevederile cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2, referitoare la definirea dreptului de execuție a lucrărilor de construcții;

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 187/23.04.2021 și H.C.L.M. Brăila nr.352/16.07.2021 și completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 282/30.05.2022;

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

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă închirierea prin încredințare directă a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila ce pot fi ocupate de construcții tip balcon, alei acces, extinderi spații comerciale, alte construcții autorizate, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările ulterioare, după cum urmează:

1. (1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 13,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Caraiman nr. 14, bloc CARAIMAN, sc.1, ap. 7, parter, proprietatea doamnei Dragomirescu Angelia, pentru intrare în legalitate – construire și închidere balcon - construcție cu caracter provizoriu - prin nerespectarea dimensiunilor autorizate prin A.C. nr. 191/24.03.2004, conform certificatului de urbanism nr. 929/07.08.2025.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 670/26.11.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,73 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuanumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

2.(1) Se aprobă perfectarea unui contract de închiriere, pe o perioadă de 49 ani, pentru terenul în suprafață de 5,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Aleea Nada Florilor nr. 1, bloc 9, scara 3, ap. 32, parter, proprietatea doamnelor Pârlog Zamfira și Munteanu Adriana și a domnului Pârlog Alexandru, pentru intrare în legalitate – construire și închidere balcon, conform autorizației pentru executare lucrări nr. 379/19.12.1990.

(2) Terenul ce se închiriază, figurează la poziția nr. 1 din anexa la H.C.L.M. Brăila nr. 777/29.12.2025 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Prețul închirierii se stabilește în cuantum de **1,63 lei/mp/lună** conform raportului de evaluare, prevăzut în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuanumul chiriei se actualizează anual, în funcție de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

VALENTIN PĂTARLĂGEANU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANOTA HR1 LA HOLM HR 2/29.02.2026

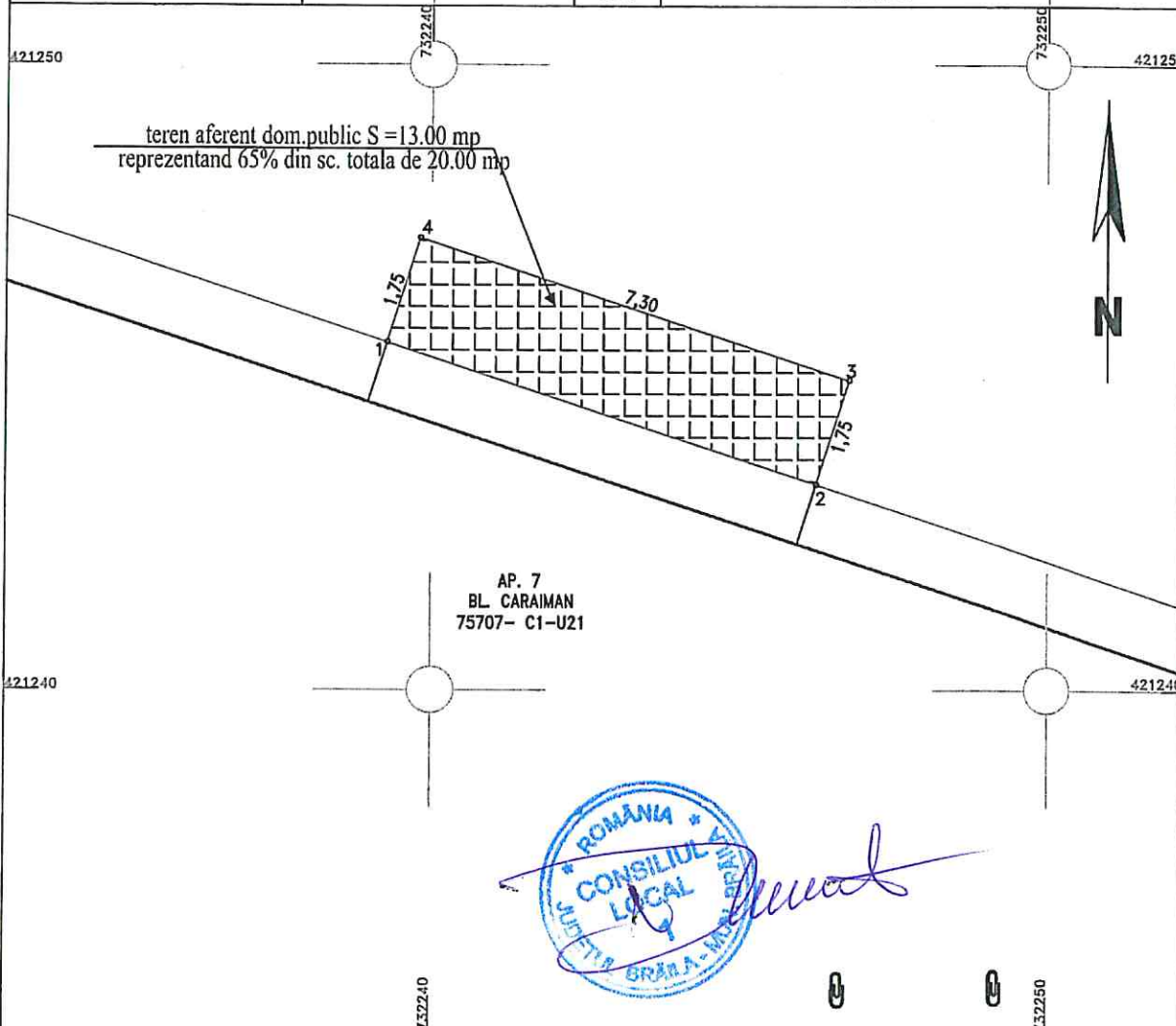
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

RGI 108743/23.10.2025

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
102741	13 mp	MUNICIPIUL BRAILA, STR. CARAIMAN, NR. 14, (BI.CARAIMAN , Sc.1, parter - balcon - adiacent ap. 7)

Carte Funciara Nr.	UAT	BRAILA
--------------------	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	13	Teren adiacent ap.7 inscris in 75707- C1-U21 Teren domeniu public pe care se afla extinderea constructiei tip balcon aferent ap nr 7, Inscris in CF 75707-C1-U21.
TOTAL		13	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol - mp	Valoare de circulatie - lei	
		-	

Suprafata total masurata = 13 mp

Suprafata din acte = 13 mp

Executant (nume, prenume persoana autorizata)

SC Cadconstruc SRL
Seria RO-B-J, Nr.2076/2021

MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
Seria RO-BR-F, Nr.0055/2015

Confirm executarea masurarilor la teren si introducerea in baza de date a datelor de teren.

ALEXANDRU

DATA: OCTOMBRIE.2025

Date: 2025.10.23 15:33:31
+03'00'

Inspector

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

Liliana
Mihaela
Sirghie

Semnat digital de
Liliana Mihaela
Sirghie
Data: 2025.10.28
14:27:23 +02'00'

Data:.....

ANEXA NR. 2 LA
HCLM NR. 23/29.01.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Municipiul Brăila, str. Caraiman, nr.14, bloc Caraiman,
sc. 1 parter, adiacent ap.7 parter, 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 EVALUARI

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Municipiul Brăila, str. Caraiman, nr.14, bloc Caraiman, sc. 1 parter, adjacent ap.7 parter, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	64
Data evaluarii	29.12.2025
Data raportului	29.12.2025
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 ▪  ▪ NCP 102741
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către 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 = 5.0920 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	102.00	519
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.08	21
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.34	1.73

Valoarea minima a chiriei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare
(5.0920 LEI/EURO)

DATA

29.12.2025

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 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

29.12.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and their corresponding signatures. The first seal on the left is for TROCAN CORNEL, Legitimant Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: E1. The middle seal is for TROCAN CORNEL, Legitimant Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: E1. The third seal on the right is for TROCAN CORNELIU ALEXANDRU, Legitimant Nr. 16782, Valabil 2025, Specializarea: E1. Each seal is accompanied by a handwritten signature.

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 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 de piață</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.		
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon		
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 piață</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piața 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	24.03.2025	
		Data raportului	24.03.2025	
		Data inspecției	24.03.2025	
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.		

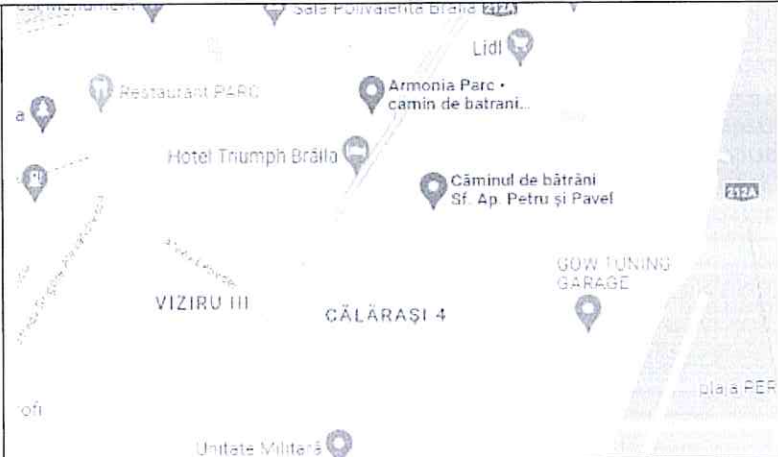
	EFFECTUAREA EVALUARII	Inspekția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspekția, documentarea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

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – <i>Cadrul general (IVS – Cadru general)</i> ☐ SEV 101 – <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> ☐ SEV 102 – <i>Implementare (IVS 102)</i> ☐ SEV 103 – <i>Raportare (IVS 103)</i> ☐ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i> <i>Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</i> ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobiliare</i>
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. Zona str. Caraiman

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Caraiman, care converge cu Calea Calarasilor Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ , zona rezidentiala(camine de nefamilisti) 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 ▪
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: da ▪ Rețea urbana de apă: da ▪ Rețea urbana de gaze: da ▪ Rețea urbana de canalizare: da ▪ Rețea urbana de telefonie: da Altele
AMBIENT	▪ civilizat ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință urbana , amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 13 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața terenurilor zona str. Caraiman
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ echilibru ■

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

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

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 inspectării 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 piața
 - 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. Aneksat 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

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)	13	570	251	260
PRET DE VANZARE			33500	33000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	133.47	126.92
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	Municipiul Brăila, str. Caraiman, nr.14, bloc Caraiman, sc. 1 parter, adiacent ap.7 parter, jud. Braila	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona kaufland	Mun Braila, zona Calarasi
SUPRAFATA(MP)	13	570	251	260
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	PE AMPLASAMENT	DA	DA	DA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	13	570	251	260
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		79.00	133.47	126.92
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		15.00%	15.00%	15.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		11.85	20.02	19.04
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
RESTRICII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		67.15	113.45	107.88
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, str. Caraiman, nr.14, bloc Caraiman, sc. 1 parter, adjacent	Mun Braila, zona Radu Negru	Mun Braila, zona kaufland	Mun Braila, zona Calarasi
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SUPERIOR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		60.66%	-4.90%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		40.73	-5.56	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		107.88	119.01	107.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	13	570	251	260
Cuquantum ajustare(%)		-9.35%	-9.35%	-9.35%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-6.28	-11.13	-10.08721154
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	PE	DA	DA	DA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	REGULAT	REGULAT	REGULAT	REGULAT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-9.35%	-9.35%	-9.35%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-6.28	-11.13	-10.09
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		101.61	102.32	97.80
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		101.61	102.32	97.80
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-9.35%	-9.35%	-9.35%
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-6.28	-11.13	-10.09
NUMAR AJUSTARI		1	1	1
VALOAREA DE PIATA		102 EURO/MP	1326 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 car
s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp3-comp1)/comp1

(comp1-comp2)/comp2

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	102.00	519
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.08	21
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.34	1.73

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

(5.0920 LEI/EURO)

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 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 :

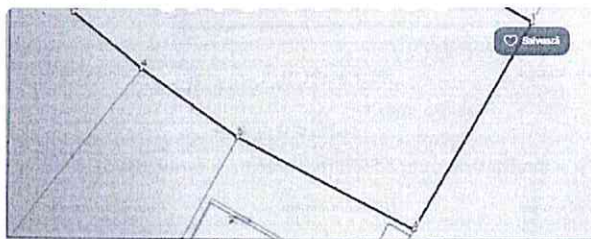
	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	102.00	519
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	4.08	21
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.34	1.73

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

(5.0920 LEI/EURO)

Teren intravila, zona Radu Negru.

• Zona Radu Negru, sector 1



Date referitoare la teren						
Nr.	Categorie	Suprafata	Taria	Parcail	Nr. teren	Observatii / Referinta



• Asigurați-vă că...

130.000 €

Rețineți și TRIMITEți linkul la Simulatoarea credit

Julian Mustata

MUSTATA IMOBILIARE

0743
vezi tot numarul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



990

Salvează

0743
vezi tot numarul

Descriere

Teren intravila, amplasat în zona de dezvoltare urbană, cu o suprafață de 13075 mp, în zona de dezvoltare urbană, cu o suprafață de 13075 mp, în zona de dezvoltare urbană, cu o suprafață de 13075 mp.

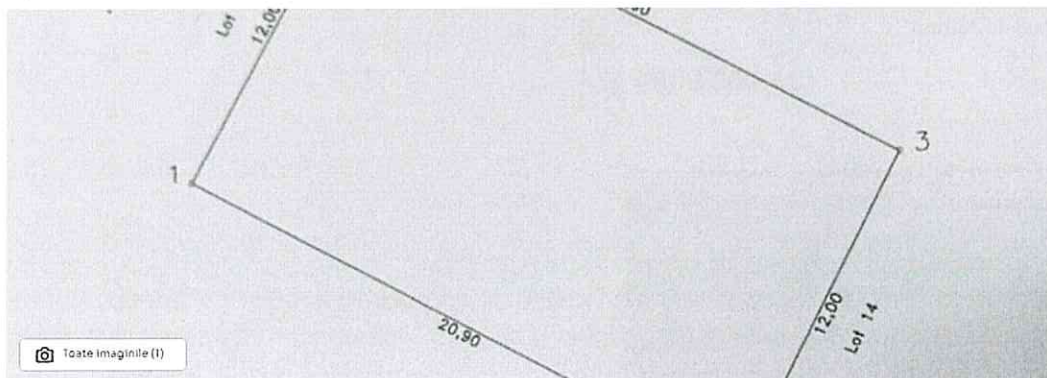
Specificații

Suprafata terenului	13075 mp	Suprafata terenului	13075 mp
Tip teren	construcții	Tip teren	construcții
Clasa de teren	intravilan	Clasa de teren	intravilan
Frontală	25 m	Frontală	25 m
Nr. teren	1	Nr. teren	1



[< Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren fosta platforma Laminorul

33 500 € 133 €/m²

[1](#) Mal, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	251 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

Descriere

De vânzare teren, loc de casa situat aproape de Kaufland (sos. Viziun) pe fosta platforma Laminorul

Zona în dezvoltare

Sup 251 mp

Deschidere 12 ml

Apa, curent si canalizare în fata portii

Comision cumparator 2%

Anunț postat de agenția imobiliară Expert

Iaurentiu

Expert Imobiliare

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!

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

Trimite mesajul

SAU

[Afișează numărul](#)



Super Pret, zona linistita Teren zona Calarasi 4, 260mp

Braila, Braila

Vezi pe harta

33.000 EUR

1/2



Salvează anunțul



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	260
Front strădal (metri)	12	Utilități	Nu

Teren Calarasi 4 zona linistita, 260 mp, deschidere 12m

*2 anexe demolabile

*Amplasat pe col

*Actele la zi.

*Posibilitate utilitati

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

CRS7862

10

Arată toată descrierea

Autentificare Creare Cont

+ ADAUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Localizare anunț



Cristian
Imobiliare



07xx - AFIȘEAZĂ



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL

ALEGE CARNEA
Cărbunelui înțeles la
NIVEL DE ARTĂ!

Descriere

Spatiu comercial zona Radu Negru, suprafata 159mp

Spatiu comercial zona Radu Negru, suprafata 159mp. Toate utilitatile, liber, acte la zi
Pret 1500euro/mp plus TVA

Structura rezistenta: bca
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 159 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 4
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare)
Finisaje - Podele (Cresie) : Stare interior (Necesita renovare)
Dotari - Contorizare (Apometre) : Dotari imobil (Acoperis)

pret vanzare: 238500
monedavanzare: EUR
monedavanzare mp:

Disponibilitate proprietate: imediat



Prodicator gardu

Alumgates Cc



Prodicator gardu

Alumgates Cc

Specificatii

ID anunț: XDMF1400M

Actualizat în: 07/10/2024

Tip imobil:	Centru comercial	Regim înălțime:	P+1E
Suprafața utilă totală:	159 mp	Vitrină:	Da
		Destinație recomandată:	Centru comercial

COMISION

2%

Alte detalii:

Spatiu comercial zona Radu Negru, suprafata 159mp. Toate utilitatile, liber, acte la zi
Pret 1500euro/mp plus TVA

Structura rezistenta: bca

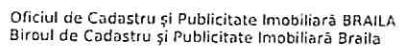
liare.ro

rcial zona Radu Negru, suprafata 159mp - 238.500 € + TVA
udetul Brăila - Vezi Hartă

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare)
Finisaje - Podele (Cresie) : Stare interior (Necesita renovare)
Dotari - Contorizare (Apometre) : Dotari imobil (Acoperis)

pret vanzare: 238500
monedavanzare: EUR
monedavanzare mp:

Disponibilitate proprietate: imediat



ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102741 Brăila

Nr. cerere 108743

Ziva	23
------	----

Luna	10
------	----

Anul 2021

Cod verificare

100196191249



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Braila, Loc. Braila, Str Caraiman, Nr. 14, Bl. CARAIMAN, Sc. 1, Et. P, Ap. teren adiacent ap. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102741	13	Teren neimprejmuat; Teren domeniu public pe care se afla extinderea constructiei tip balcon aferent ap nr 7, inscris in CF 75707-C1-U21.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri pivoitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
108743 / 23/10/2025		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de CONSILIUL LOCAL BRAILA; Act Administrativ nr. 513634, din 02/10/2025 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, -domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

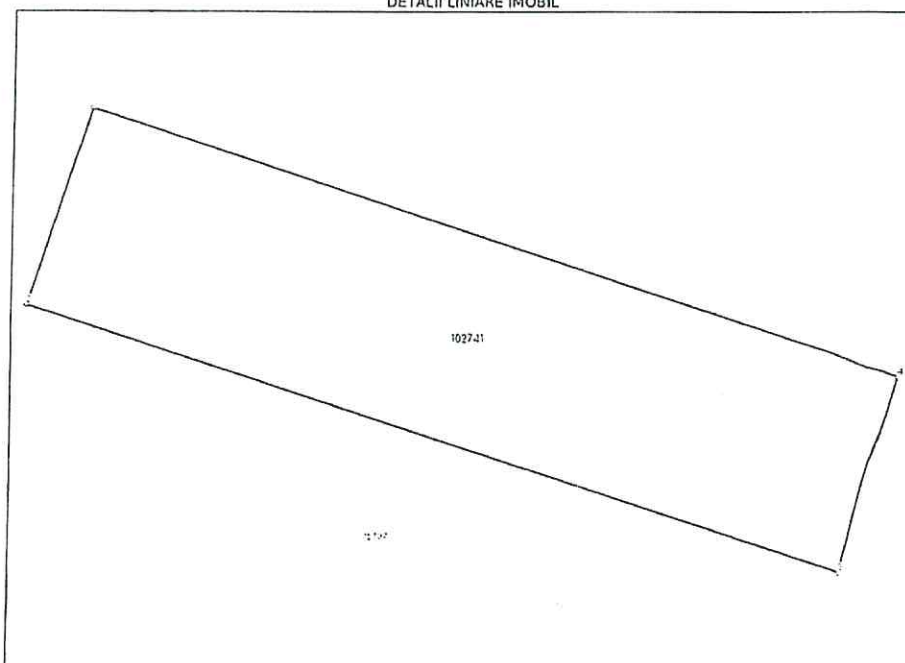
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102741	13	Teren domeniu public pe care se afla extinderea construcției tip balcon aferent ap nr 7, înscris în CF 75707-C1-U21.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	13	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.75
2	3	7.301
3	4	1.75
4	1	7.301

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

13-11-2025

Data eliberării,

13/11/2025

Asistent Registrator,

MIRELA JALBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

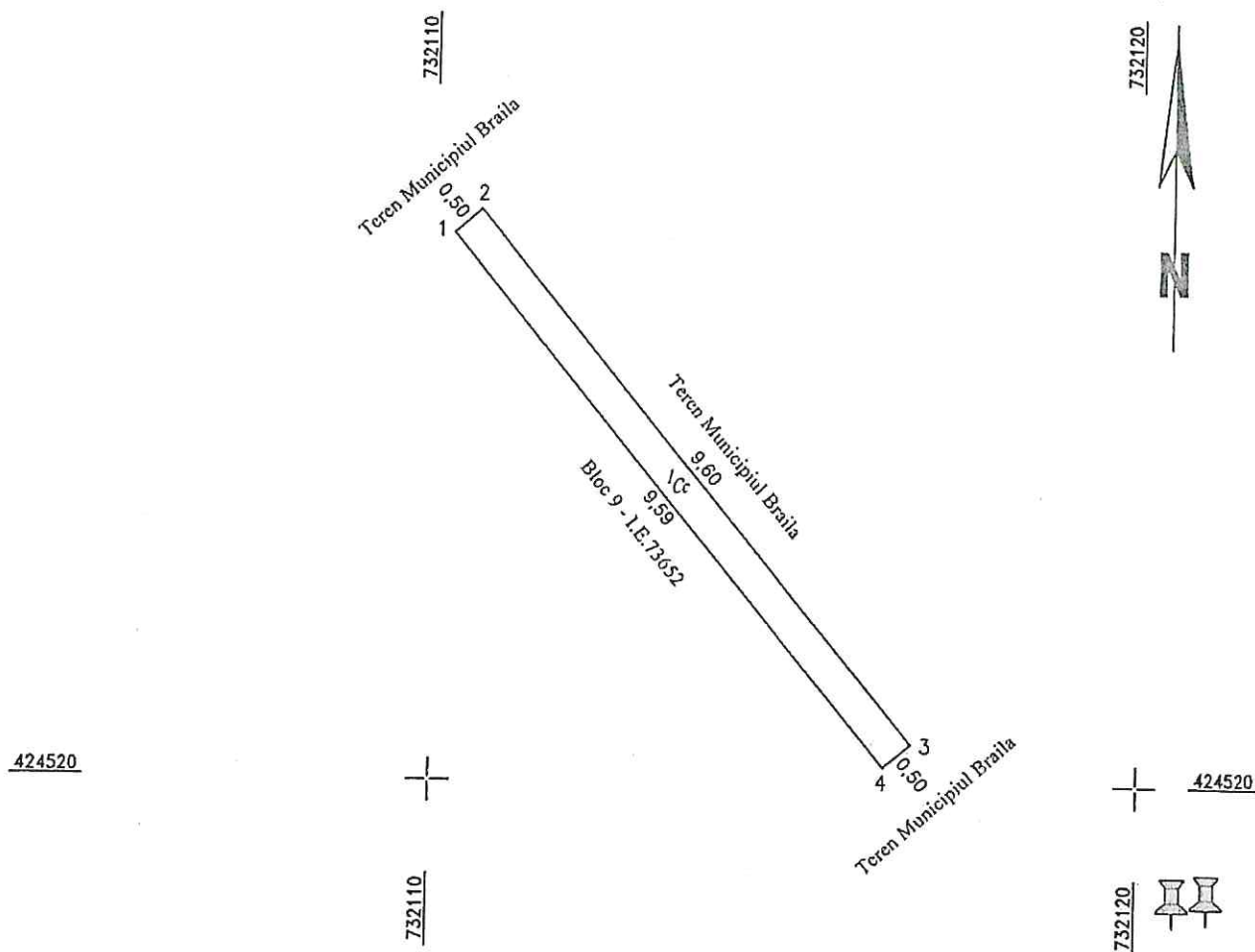
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:100

RGI 74676/9.08.2024

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului	ADRESA IMOBILULUI
101398	5 mp	Municipiul Braila, Aleea Nada Florilor, nr.1, Bl.9, sc.3, parter, adiacent Ap.32
CARTEA FUNCARA NR.	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni		
I	Cc	5	Imobil imprejmuit de constructie,		
			Teren domeniu public pe care exista o constructie - Extindere Balcon ap.32 inscris in CF73652-C1-U26		
TOTAL		5			
B. Date referitoare la constructii					
Cod	Destiantie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni		
TOTAL		-			
Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp					
Suprafata din act = 5mp					
Executant:		Inspector			
SC DragoInfoSurv SRL - Aut. seria RO-B-J nr.2048 - Clasa III		Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara			
ing. Iordan Dragos - Aut. seria RO-BR-F nr.0078 - categoria B		Semnatura			
Semnatura :		Liliana			
IORDAN DRAGOS,		Mihaela			
OCPI, B, BR, 0078		Sirghie			
Semnat digital de IORDAN DRAGOS		Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie			
Data: 2024.08.20		Data: 2024.08.20			
11:13:17 +03'00'		11:59:24 +03'00'			
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.					
DATA Mai 2024					

ANEXA NR.4 LA HCM NR



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**Municipiul Brăila, Alea Nada Floriloe, nr.1, Bl.9, sc. 3,
parter, adiacent ap.32, 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 – TEREN
Localizare	Municipiul Brăila, Aleea Nada Floriloe, nr.1, Bl.9, sc. 3, parter, adiacent ap.32, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	65
Data evaluarii	29.12.2025
Data raportului	29.12.2025
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 ▪  ▪ NCP 101398
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către 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 = 5.0920 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	96.00	489
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	3.84	20
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.32	1.63

Valoarea minima a chiriei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare
(5.0920 LEI/EURO)

DATA

29.12.2025

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

29.12.2025

Semnatura,

The image shows three circular professional seals of ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) and their corresponding handwritten signatures. The first seal on the left is for TROCAN CORNEL, Legitimată Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: LI. The second seal in the middle is also for TROCAN CORNEL, Legitimată Nr. 16781, Valabil 2025, Specializarea: LI. The third seal on the right is for TROCAN ALEXANDRU, Legitimată Nr. 16782, Valabil 2025, Specializarea: LI. Each seal is accompanied by a handwritten signature in blue ink.

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 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 de piață</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii în vederea închirierii unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila, pentru construcții tip balcon	
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 în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea 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	24.03.2025
		Data raportului	24.03.2025
		Data inspecției	24.03.2025
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 calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii	
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.	
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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. - 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 – <i>Cadru general (IVS – Cadru general)</i> ☐ SEV 101 – <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> ☐ SEV 102 – <i>Implementare (IVS 102)</i> ☐ SEV 103 – <i>Raportare (IVS 103)</i> ☐ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i> Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>
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. Zona str. Aleea Nada Florilor

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Str. <u>Aleea Nada Florilor</u> Calitatea rețelilor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei zona rezidentiala In zona se află Rețea de transport în comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente Unități comerciale : magazine , Unități de învățământ (mediu/ superior)- da Instituții de cult- IN APROPIERE Sedii de bănci ■
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: da ■ Rețea urbana de apă: da ■ Rețea urbana de gaze: da ■ Rețea urbana de canalizare: da ■ Rețea urbana de telefonie: da Altele
AMBIENT	■ civilizat ■ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință se află într-o zonă rezidentiala, alcătuită din locuințe individuale, spatii de servicii, institutii publice. Fondul construit în zonă este specific mediului urban , având o stare buna,.

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Braila și are o suprafață de 5 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	■ Piața terenurilor zona str. Caraiman
NATURA ZONEI	■ Zonă: Zona teren situat în proximitatea blocurilor ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ In stagnare ■ medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ echilibru ■

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

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

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 inspectării 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 necesare 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 piața
 - Alocarea (proporția)
3. Tehnicile capitalizării venitului:

- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

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. Aenxat 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 totala 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

Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	
SUPRAFATA(MP)	5	815	480	300	496
PRET DE VANZARE		59000	60000	26000	50000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		72	125	87	101
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, Aleea Nada Floriloe, nr.1, Bl.9, sc. 3, parter, adiacent ap.32, jud. Braila	Mun Braila, zona Chercea/ 1 Mai	Mun Braila,zona centrala	Braila, zona Jumbo	Braila, zona Chercea
SUPRAFATA(MP)	5	815	480	300	496
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	PE AMPLASAMENT	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	CURENT EL LA LIMITA PROPRIETATII	CURENT EL LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	5	815	480	300	496
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		72.39263804	125	86.66666667	100.8064516
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		3.619631902	6.25	4.333333333	5.040322581
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		68.77	118.75	82.33	95.77
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		68.77	118.75	82.33	95.77
RESTRICII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		68.77	118.75	82.33	95.77
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		68.77	118.75	82.33	95.77
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		68.77	118.75	82.33	95.77
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		68.77	118.75	82.33	95.77
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Municipiul Brăila, Aleea Nada Florile, nr.1, Bl.9,	Mun Braila, zona Chercea/ 1 Mai	Mun Braila, zona centrala	Braila, zona Jumbo	Braila, zona Chercea
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	SUPERIOR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantiu ajustare(%)		39.25%	-19.35%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		26.9931229	-22.98387097	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.77	95.77	82.33	95.77
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	5	815	480	300	496
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	PE AMPLASAMENT	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	CURRENT EL LA LIMITA	CURRENT EL LA LIMITA
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)					
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		95.77	95.77	82.33	95.77
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		26.99	-22.98	0.00	0.00
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		39.25%	-19.35%	0.00%	0.00%
NUMAR AJUSTARI		0	1	1	1
VALOAREA DE PIATA		96 EURO/MP	480 EURO		

Conf. GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpv fizic, juridic si economic de prop. imob subiect si asupra careia

s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

Localizare: (comp1-comp4)/comp1
(comp4-comp2)/comp2

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	96.00	489
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	3.84	20
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.32	1.63

Valoarea minima a chiriei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare
(5.0920 LEI/EURO)

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 :

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	96.00	489
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	3.84	20
VALOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA	0.32	1.63

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

(5.0920 LEI/EURO)



De vânzare teren Cartier Chircea 815 mp

59 000 € 72 €/m²

1114, Braila, Braila

Teren de vânzare

Suprafata totala	815 mp
Tip teren	neconstruit
Situatie teren	urban
Construcție	nu este construit
Drum	da
Tip apă	afacut
Alimentare apă	prin conductă
Electricitate	da
Tip încălzire	centralizat

Prețuri

Anunt de teren [vezi toate terenurile](#)

Descriere

De vânzare teren neconstruit, Chircea cu o suprafață de 815 mp. Terenul prezintă toate condițiile necesare dezvoltării la standarde înalte, pentru mai multe detalii și informații despre teren [contactați agentul](#)

72710-00000000

Chemati consultantii pentru copierea acestui teren.

Adresa

1114, Braila

1114, Braila

[Raportați](#)

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează pentru a primi notificări.

[Vreau notificări despre anunțuri similare](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 21/12/2023

Stat

Modificare

Preț

De vânzare teren Cartier Chircea 815 mp

1114, Braila, Braila

Conținutul acestui anunț este în scop informativ și nu reprezintă o recomandare de investiție. Pentru mai multe detalii, contactați agentul.

[Autentifică-te și verifică actualitatea](#)

Harta

1114, Braila, Braila



Smart Imobiliare

Chircea

[Adresa numărului](#)

Număr	
Număr	
Adresa	Număr de telefon

Sunt interesat în de acest teren de vânzare și vreau să fac o vizită. Aștept cu interes răspunsul tău. Mulțumesc!

Am primit un mesaj de la un agent de vânzare. Vreau să știu mai multe despre acest teren.

[Trimite mesajul](#)

Recomandăm



Paralela



MOȘ CRĂCIUN VS MOȘ ENE
[Adăugați în coșul de cumpărături](#)

Smart Vanzari

[Salvează](#) [Contact](#)

pentru stilul tău

De la blond rece la roșu aprins, paleta ULTRA oferă opțiuni pentru fiecare stil și ten.



Comp 2

[← Înapoi la listă](#)
Terenuri de vânzare > Braila > Braila > ID 3007, Teren intravilan de constructii, zona Centrala, St - 480 mp

Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosinta	Insa-lata DA	Su-fra-ta (mp)	Taria	Parea	Nr. sup	Observatii / Referin-te
1	urbi-construc-tii		477				

ID 3007, Teren intravilan de constructii, zona Centrala, St - 480 mp

D: Strada Givintei, nr 2113, Braila

60 000 €
125 €/m²
Preț negociabil

Fara estimat
1.460 RON/luna

Avenit:
44.550 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Poate calcula tor de creș te

Raportează

Agente imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

CRISTIAN IMOBILIARE
The Best Real Estate Agency

721 alipsea ramă nă

Hoodrom, nr 2, Et 42, ap 2, 310245,
Braila, Braila (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Teren intravilan de constructii, zona Centrala, in sufrafa totala 480 mp, deschidere R, bonorlati de utilitat: apa, gaze, canalizare, curent electric. Pret 125 euro/mp.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificări și nu pierde nicio ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Locat

Nu a fost înregistrat

D: Strada Givintei, nr 2113, Braila

L 480 m²

60 000 €

Salvati

Contact

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

11/01/2021

Administrativ acceptat date este S.C. CIL Online Servicii S.R.L. Clasa 1 [mai multe](#)

Trimiteti mesajul

Teren Chercea-(Brico Dept Jumbo) 300 mp cu 10m front la stra

Braila, Braila

26.000 EUR



Zona	Chercea	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	300
Front strada (metri)	10	Utilitati	Nu

Peste de calitate la METRO

MAI MULTE

Teren Chercea,

suprafata 300 mp

deschidere de 10m

impreymut

posibilitate canal, canalizare, gaze, curenti electric

Cristian Imobiliare - din 1993 Primii in Braila

CRS6946

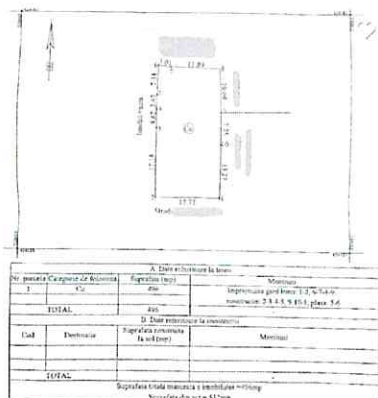
amp,12

Publicat prin [Homie77.ro](https://www.homie77.ro), vezi anunțul complet [aici](#)

 **Lajumate.ro**
Localizare anunț

Autentificare



[Terenuri de vanzare](#) / [Terenuri de vanzare in Braila](#) / Chercea★★★★★
50.000 €

Salvează alertă preț

Vanzare teren, zona Chercea (ID: X1B703029)

Chercea, Braila

SOLICITĂ VIZIONARE



Vanzare teren, zona Chercea (ID: X1B703029)

Chercea, Braila

ID: CI-X1B703029

Suprafata
496 mpPreț / MP
100 €[Like](#) [Comentează](#) [Share](#)

Caracteristici

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Publicat acum 2 ani Imobiliare
MAXICONFORT

Descriere

ANUNT POSTAT DE AGENTIA IMOBILIARA MAXICONFORT.

De vanzare teren intravilan, liber de constructii, zona Chercea. St = 496 mp. D = 15.72 m. toate utilitatii la strada.

preț = 50000 euro

tel = 070

Anunt publicat de Imobiliare MAXICONFORT

Grăbire! Tel. încă 28 persoane s-au interesat de acest imobil!

Localizare pe hartă



RESTAURANT

Vezi Restaurant "Trei Rândunici" (752 M)

Vrei să vezi imobilul?

Vedeți mai multe detalii și vezi dacă este interesant pentru tine. Dacă nu, poți să-l salvezi pentru o dată viitoare.

Numărul tău de telefon *

Zilă *

Ora *

☐ Dorești să fii sunat și când apar
alte oferte similare

Solicită Vizionare

Sună pentru mai multe detalii

Grăbire! Tel. încă 28 persoane s-au interesat de acest imobil!

SUNĂ



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101398 Brăila

Nr. cerere 124408
Ziua 09
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100198291846



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, AI NADA FLORILOR, Nr. 1, Bl. 9, Sc. 3, Et. parter, Adiacent ap.32

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101398	5	Teren împrejmuit; Teren domeniu public pe care exista o constructie - Extindere Balcon ap.32 inscris in CF73652-C1-U26

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74676 / 09/08/2024		
Act Administrativ nr. 325, din 30/09/2011 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 197328, din 08/07/2024 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

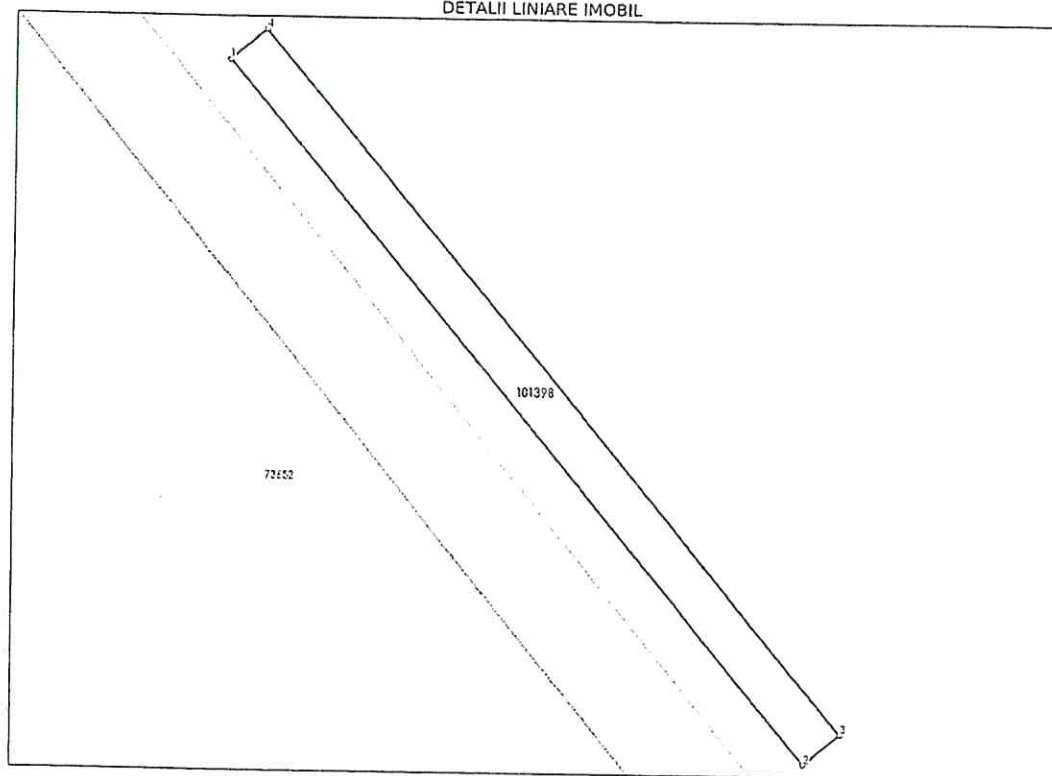
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101398	5	Teren domeniu public pe care exista o construcție - Extindere Balcon ap.32 Inscris ii CF73652-C1-U26

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.589
2	3	0.499
3	4	9.6
4	1	0.5

** 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,

09/12/2025, 08:55

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>