ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

INITIATOR: PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 79
DIN 9.10.2025
privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (teren intravilan) in suprafață de 58 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795-796, lot 1, NC 87327, comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 30.10.2025;

Având în vedere:

- Cererea inregistrata cu nr. 4613/21.07.2025, prin care dna. Patrascu Dalma Violeta in calitate de proprietara a cladirii a solicitat cumpararea terenului intravilan aferent în suprafață de 58 mp aflat în domeniul privat al comunei;
- Raportul de evaluare intocmit de dl. Economu Patriciu Cezar in data de 20.08.2025;
- Referatul de aprobare prezentat de dl. primar si rapoarele întocmite de secretarul general al comunei și de compartimentul financiar-contabil-impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- Avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;
- Anunțul nr. 6533 din 9.10.2025, publicat pe site-ul instituției www.brmovilamiresii.ro în baza prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile:

- art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 si art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și compplетările ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 si art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul local al comunei Movila Miresii
Adoptă prezenta:
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directa a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 58 MP, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795-796, lot 1, NC 87327 înscris în Cartea funciara cu nr. 87327 catre numitii Patrascu Dalma Violeta Patrascu Gabriel, în calitate de proprietari a cladirii existente pe terenul repectiv.

Art. 2 Se aproba Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de catre expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 1.470 lei.

Art. 4 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 5 Persoana mentionata la art. 1 va fi notificata prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri in vederea exprimarii opțiunii de cumpărare.

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de vanzare-cumparare.

Art. 7 Cheltuielile aferente întocmirii raportului de evaluare precum și pentru întocmirea și autentificarii contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imbiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 30.10.2025 cu un numar de …….. voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Primar,

Panțuru Dumitru

Avizat pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
PRIMAR
Nr. 6539/9.10.2025

R E F E R A T D E A P R O B A R E

Subsemnatul Panturu Dumitru, primar, prin prezenta propun vânzarea prin negociere directa a bunului imobil (teren intravilan) in suprafață de 58 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795-796, lot 1, NC 87327 înscris în Cartea funciara cu nr. 87327 catre proprietara cladirii existente pe terenul repectiv.

Prin cererea inregistrata cu nr. 4613/21.07.2025, dna. Patrascu Dalma Violeta in calitate de proprietara a cladirii amplasate pe terenul in cauza si concesionar in baza contractului nr. 3882/22.08.2013 au solicitat cumpararea terenului intravilan in suprafata de 58 mp aferent cladirii in cauza.

Terenul in suprafata de 58 mp apartine domeniului privat al comunei fiind, avand categoria de folosinta curti-constructii, fiind detinut de solicitanti in baza contractului de superficie mai sus mentionat.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementari privind retrocedarea imobilelor si nu sunt inregistrate litigii pe rolul instantelor judecatorești având ca obiect terenul în cauza iar superficiarii nu figureaza cu datorii catre bugetul local.

Pretul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Economu Patricu Cezar in 20.08.2025 s-a stabilit o valoare de piata de 1.470 lei.

Valoarea de inventar a terenului în cauza asa cum rezultă din documentele contabile este de 1.105 lei.

Raportul de evaluare a fost comandat si platit de institutia noastra si este in valoarea de 1000 lei iar valoarea va fi recuperata de la cumparator in momentul inscrierii la procedura.

Potrivit dispozitiilor art. 363 din Codul adminsitrativ, care preveder ca preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi şi valoarea de inventar a imobilului.

Propun stabilirea pretului de pornire al negocierii directe la suma de 1.470 lei, pretul ce mai mare dintre valoarea de inventar si valoarea din raportul de evaluare. Cheltuielile legate de intocmirea la notariat a contractului de vanzare -cumparare cad in sarcina cumparatorilor.

De asemenea, propun sa desemnati 2 consilieri pentru a face parte din comisia de negociere directa.

Avand in vedere faptul prevederile Regulamentului aprobat de Consiliul local si faptul ca solicitantii sunt proprietarii cladirii, propun insusirea raportului de evaluare si vanzarea prin negociere directa a terenului aferent cladirii cu pretul de pornire mai sus mentionat.

Primar,
Panturu Dumitru

JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
INSTITUȚIA PRIMARULUI
Nr. 6540/9.10.2025

R A P O R T

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (teren intravilan) in suprafață de 58 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795-796, lot 1, NC 87327 înscris în Cartea funciara cu nr. 87327

Subsemnatul Drăguș Viorel, secretar comuna, ca urmare a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 58 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila, prin prezentul va prezint urmatoarele reglementari legale in vigoare in materie referitoare la competentele de aprobare privind domeniul privat al comunei:

1. Referitor la reglementarea legala privind bunurile din domeniul privat.

Conform art. 354 din Codul administrativ, privind bunurile proprietatea publica, *(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.*

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 355).

2. Referitor la reglementarea legala privind administrarea bunurilor din domeniul privat.

Competenta de a hotara asupra modului de administrare a bunurilor care apartin domeniului privat al comunei partine domeniului privat apartine exclusiv Consiliului local care hotărăşte vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii (art. 129, alin.(2), lit c si alin.(6), lit. b din Codul administrativ). De asemenea, Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să fie date în administrare, să fie concesionate ori să fie închiriate (art. 362 din Codul administrativ).

3. Referitor la reglementarea legala privind vanzarea bunurilor din domeniul privat.

Conform art. 363 (1) din Codul administrativ, *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică,*

organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(6) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi cu respectarea legislaţiei în domeniul achiziţiilor publice, şi valoarea de inventar a imobilului.

Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună - credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz (art. 364).

(2) *Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*

Valoarea de inventar a bunului care face obiectul vanzarii este de 43.390 lei, iar valoarea stabilita in raportul de evaluare este de 1.470 lei, astfel ca valoarea de vanzare trebuie sa fie valoarea cea mai mare.

4. Referitor la situatia juridica a terenului in cauza.

Terenul intravilan in suprafata de 58 mp din amplasat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795-796, lot 1, NC 87327 înscris în Cartea funciara cu nr. 87327, apartine domeniului privat al comunei.

Terenul a fost atribuit prin licitatie publica dnei. Patrascu Dalma Gabriela în baza contractului de concesiune nr. 3882/22.08.2013 a fost realizata o cladire(spatiu comercial) pe terenul respectiv, finalizata in anul 2023 care ulterior a fost inscrisa in cartea funciara.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementari privind retrocedarea imobilelor, si nu sunt inregistrate litigii pe rolul instantelor judecatorești având ca obiect terenul în cauza, iar ssupra terenului nu sunt inregistrate sarcini sau alte litigii asa cum rezulta din extrasul de carte funciara.

Apreciem ca proprietarii cladirii existente au drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Avand in vedere cele expuse mai sus, apreciem ca proiectul de hotarare privind privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafață de 58 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila indeplineste prevederile legale in vigoare.

Secretar general,
Drăguș Viorel

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
INSTITUTIA PRIMARULUI
COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL-IMPOZITE SI TAXE
Nr. 6541/9.10.2025

Aprobat,
Primar,
Panturu Dumitru

R A P O R T

Subsemnata Datcu Nela, contabil, in urma verificarii situatiei contabile si fiscale terenului intravilan in suprafata de 58 MP amplasat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795-796, lot 1, NC 87327 înscris în Cartea funciara cu nr. 87327care apartine domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii, si aduc la cunostinta urmatoarele informatii referitoare la imobil si cumparatori:

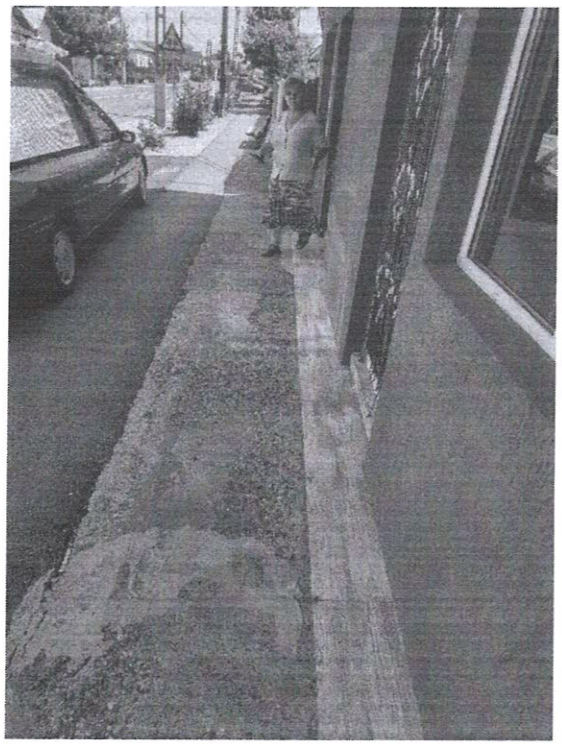
- Nr. rol: 2092.;
- Titulari rol: Patrascu Dalma Violeta;
- Tip imóbil: teren intravilan cu suprafata de 58 mp curti constructii.
- Proprietar: Comuna Movila Miresii, domeniul privat;
- Numar de inventar:……..;
- Valoarea de inventar: 1105 lei, conform fisei mijlocului fix anexata.
- Titular drept concesiune conform contract nr. 3882/2013 : Patrascu Dalma Violeta;
- Cladiri in proprietatea superficiarilor aflate in evidenta fiscala: C1 –58 mp;
- Debite până la 30.09.2025– nu este cazul.

Terenul este inscris in zona A, si rangul IV conform hotararii Consiliului local privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2025.

Contabil,
Datcu Nela

RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului teren intravilan din sat Movila Miresii, Str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795, 796 Lot, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta „curti constructii "in suprafata S=58mp, numar cadastral 87327, proprietatea UAT Movila Miresii – domeniul privat-



Teren : S = 58 mp
Data evaluarii: 20.08.2025

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII situat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cv.32, P.795, 796 Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87327 -comuna Movila Miresii, in suprafata totala S=58 mp, proprietatea UAT Movila Miresii – domeniul privat.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

August 2025

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar
Lg. 17651 / 2025

CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare 4
2.Termenii de referință ai evaluării 5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului 5
2.2. Identificarea clientului 5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați 5
2.4. Identificarea activului supus evaluării 5
2.5. Moneda evaluării 5
2.6. Scopul evaluării 5
2.7. Tipul valorii 6
2.8. Data evaluării 6
2.9. Tipul raportului 6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare 6
3. Prezentarea datelor 6
3.1. Identificarea și descrierea juridică 6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 7
3.3 Descrierea proprietății 7
4. Surse de informatii 8
4.1 Reglementari si cadru legal. Surse de informare 8
5. Analiza pietei imobiliare 8
5.1 Descrierea pietei 8
5.2 Oferta de proprietati imobiliare similare 9
5.3 Cererea de proprietati imobiliare similare 9
5.4 Echilibrul pietei (intre cerere si oferta) 9
6. Cea mai bună utilizare 9
6.1 Identificarea si descrierea juridica 9
7. Evaluarea proprietății imobiliare 10
7.1 Metode de abordare a evaluaii 10
7.2 Abordarea prin piata 11
7.3 Abordarea prin cost 11
7.4 Abordarea prin capitalizarea venitlui 11
8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 12
9. Definitii, ipoteze si ipoteze speciale 13
9.1 Definitii 1
9.2 Ipoteze si ipoteze speciale 13
10. Declaratia de conformitate 14
11. Certificare 15
12. Concluzii 16
13. Anexe 17
13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare 17
13.2 Anexa 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata 19
13.3 Anexa 3 - Estimarea redeventei 21
13. 4 Anexa 4 –Comparabile 22
13.5 Anexa 5 – Documente si fotografii 24

1. **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala St=58mp, situata în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cv.32, P.795, 796, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87327 - comuna Movila Miresii;

Zonă: zonă centrala, sat Movila Miresii, com. Movila Miresii;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în vederea transmiterii dreptului de proprietate;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Dată inspecție: 29 iulie 2025. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Dată evaluare: 29 iulie 2025. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: august 2025;

Curs valutar de referință BNR la data evaluarii: 5,0704 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

1.470 lei echivalent a 289 Euro (25,30 lei/mp)

Suprafața terenului supus evaluarii este: S= 58 mp

Data: august 2025

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Ing. Economu Patriciu Cezar

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2025 Braila, B-dul Independentei nr. 204
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	Se estimeaza valoarea de piata in vederea transmiterii dreptului de proprietate pentru bunul imobil: „teren intravilan in suprafata totala St= 58mp, categorie folosinta curti constructii, situat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795, 796 Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87327. Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptu de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de „teren intravilan in suprafata totala St= 58mp, categorie folosinta curti constructii, situat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795, 796 Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87327. Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.
2.5	Moneda evaluarii	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia.

		Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.
2.7	Tipul valorii	Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața*. In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piața este următoarea: „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere". Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
2.8	Data evaluarii	Data evaluarii este 29 iulie 2025, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 5,0704 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restrictii de utilizare sau publicare	Conținutul acestui raport este confidențial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat. Consimțământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Identificarea si descrierea juridica	Imobilul subiect este un „teren intravilan in suprafata totala St= 58mp, categorie folosinta curti constructii, situat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795, 796 Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87327. Proprietar al terenului este UAT Movila Miresii – domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform extras de carte funciara pentru informare nr. 74665/21.07.2025 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini. Terenul este cuprins in procedura de vanzare prin negociere directa.
3.2 3.3	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	Brăila este un județ în regiunea Muntenia din România. Se învecinează la nord cu județele Vrancea și Galați, la est cu județul Tulcea, la sud cu județele Constanța și Ialomița și la vest cu județul Buzău. Județul este administrat de Consiliul Județean Brăila, iar Brăila este municipiul reședință. Județul Brăila este situat în partea de est a țării, în unitatea numită Câmpia Română. Prin suprafața sa de 4765,8 km², reprezintă 2% din suprafața țării, fiind un județ de mărime mijlocie. Reședința județului este Municipiul Brăila, situat la 200 de km nord-est față de București. Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea. Această poziționare geografică este avantajoasă, deoarece condițiile naturale și proximitățile sunt prielnice dezvoltării economice și sociale. Relieful și clima favorizează locuirea, iar pe solurile fertile se practică o agricultură bogată. Dunărea deține cantități mari de apă și adăpostește numeroase viețuitoare. Apropierea de mare și de capitală înlesnește legăturile cu întreaga țară și cu Europa. Toate aceste elemente conferă Brăilei accesibilitate și deschiderea către întreaga țară. Economia județului este predominată de agricultură, datorită terenului arabil. Industria este concentrată în întregime în reședința Brăila Industriile predominante sunt: • Industria alimentară • Industria textilă • Industria componentelor mecanice Brăila, are un port important de cereale pe Dunăre, odată cel mai mare din țară. Județul este axat spre dezvoltare urbană cu fonduri europene, există și turism în Brăila, cu mai multe persoane vizitând reședința sau stațiunea Lacu Sărat. Movila Miresii este sat in comuna Movila Miresii si se afla

		situata în partea central-nordica a judetului Braila. Satul este traversat de DN 22 ce face legatura intre municipiul Braila si Ramnicu Sarat. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiul Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are în componenta satele : Movila Miresii (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecineaza: - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesti si orasul Ianca. Comuna este situata in Campia Brailei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campului Brailei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresiuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente. Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost și este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatații agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activitati legate de piscicultura (exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii si comert. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism. Lacul Sarat existent este lacul cu cea mai sărată apă din România. Sărurile din acest lac provin din izvoarele subterane, iar nămolul lacului din Movila Miresii este benefic pentru vindecarea bolilor de piele, ginecologice, de oase și nu numai.
	Descrierea proprietatii	Proprietatea este formata din teren intravilan in suprafata totala St= 58mp, categorie folosinta curti constructii, situat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795, 796 Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87327. Terenul este situat zona centrala a satului Movila Miresii si are acces direct din str. Orizont (DN22). Este de forma poligonala neregulata, topografie plana, are acces direct la utilitatile publice existente in sat. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 87327. Pe suprafata a terenului este construita o extindere la spatiu comercial, magazin de pompe funebre. Terenul este imprejmuit partial. Poluare normala, ambient linistit.

4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări şi cadru legal. Surse de informare	SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Implementare SEV 103 – Raportare SEV 104- Tipuri ale valorii

		SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Cadru legal – Legislatia in vigoare Glosar 2024 Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc); Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situație

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	Participanții la piață imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. In funcție de nevoile,

		dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii: teren intravilan cu categoria de folosinta –arabil. Din punct de vedere geografic, se considera piata terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii si localitatile invecinate situate in partea central-nordica a judetului Braila. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, judetului, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.
5.2	Oferta de proprietăți imobiliare similare	Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In ceea ce priveste oferta de terenuri intravilane cu categoriea de folosinta neproductiv se observa o lipsa totala dar exita oferte pentru terenuri categoria de folosinta curti-constructii. Piata terenurilor intravilane construibile din judetul Braila si localitatea Movila Miresii si localitati invecinate este in in stagnare incepind cu 2020 odata cu pandemia de COVID, si s-a accentuat in februarie 2022 odata cu conflictul din Ucraina, criza energetica, si masurile de austeritate adoptate de govern in vederea limitarii deficitului bugetar pentru anul in curs, etc. Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata. Dimensiunile, suprafata numai 58 mp si pozitionarea terenului, intre spatial commercial si bloc, limiteaza cererea pentru un astfel de imobil. Oferta in stagnare.
5.3	Cerere de proprietăți imobiliare similare	Scaderea si scumpirea finantarii dar si inchiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID, a razboaielor din Ucraina si din Orientul Mijlociu, criza generate de escaladarea preturilor la toate tipurile de energie, si declinul economic din 2023, blocarea pietei de imprumuturi bancare, inflatia, deficitul bugetar exagerat pentru anii 2023, 2024, au scazut solvabilitatea cererii. Asteptarile cererii sunt relativ reduse datorita slabei dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta)	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboaie, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de

		trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar*. " Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse: - permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industriala, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industriala; - utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari industriale; - criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ; - Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari Practic, tinand cont de tipul terenului de vecinatati, de amplasarea acesteia in zona centrala, rezidentiala a satului cea mai buna utilizare este de teren categorie folosinta "construibil".

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b) Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietății evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c) Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, funcționale,

economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai puțin atragatoare fata de situația când ar fi fost noua.

7.2 Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 58 mp

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc. Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparației directe este aceea ca valoarea unei proprietăți imobiliare este in relație directa cu preturile unor proprietăți competitive si comparabile.

In anexa nr. 1 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 1 este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordării prin piața.

Ajustarea totala bruta - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 3 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustării totale brute, recomandam prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in măsură pentru a reda valoarea de piața estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv

4,99 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 58 mp reprezintă:

289 Euro echivalent 1.470 lei (fara TVA).

Curs BNR 1 Euro = 5,0704 lei

7.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumpărător nu va plați mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
Premiza in aceasta abordare este ca participanții pe piața imobiliara fac o legătură intre cost si valoare.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:

Val. Propr. = VP teren + VP construcții

VP teren este valoarea de piața a terenului, considerat fiind liber si in condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piața a terenului, întrucât terenul nu se depreciaza, in plus exista elemente de piața suficiente referitor la terenul evaluat si terenuri similare cu cel evaluat.

7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordării prin venit este existenta unei relații direct proporționale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piața a proprietății imobiliare in intregul ei - teren si construcții - presupunând ca aceasta e in perfecta stare si realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directa - este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului aşteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de superficie: „dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reinnoit."

Valoarea minima a redeventei este calculata asfel incat sa asigure recuperarea in maxim 25 ani a pretului de vanzare.

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior. Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Se considera ca metoda comparatiei directe este adecvata, are o precizie ridicata si cantitatea informatiilor a fost suficienta.

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață, metoda comparației directe.

9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

9.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața.*

In conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piața este următoarea:

„Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o

tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

9.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obținut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație şi este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății şi 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.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele

Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii.

Ipoteze de urbanism:

- nu au fost efectuate cercetări asupra restricţiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face in aceleaşi condiţii cu cele actuale
- in absenta unor informaţii contrare, evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca proprieratea nu este afectata de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea in cauza a fost construita in conformitate cu Autorizaţia de construire si este ocupata si folosita cu respectarea prevederilor legale,
- terenul de fundare este încadrat in categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcţii, fara sa necesite masuri speciale. Terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

10. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

11. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoştințele şi experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

12. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață cazul transmiterii dreptului de proprietate, prin procedura de vanzare prin negociere directa pentru bunul imobil: teren intravilan in suprafata totala St= 58mp, categorie folosinta curti constructii, situat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 647A, Cvartal 32, Parcela 795, 796 Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87327.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 29.07.2025

Curs valutar de referință BNR la data raportului de evaluare: 5,0704 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

1.470 lei echivalent a 289 Euro (25,30lei/mp)

Suprafața terenului, supus evaluarii, este:

St= 58 mp

August 2025

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar

13. ANEXE

13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaşte.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia şi care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile şi beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi şi beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creşterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfăşurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul şi toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci şi minerale, elementele care au fost ataşate terenului, cum ar fi clădirile şi construcțiile de pe amplasament şi toate elementele permanent ataşate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice şi electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât şi deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoştință de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

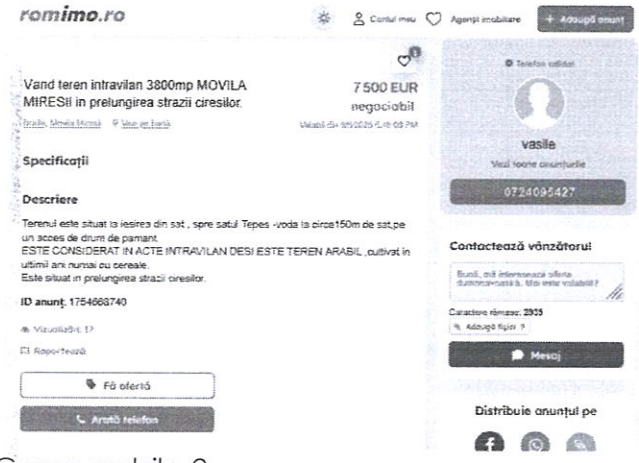
13.2 Anexa 1. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRravilan=58mp					
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**	**Comp 4**
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		**1,97**	**10,00**	**6,58**	**17,7**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	agentie	persoana fizica autorizata	persoana fizica autorizata
Marja de negociere %		-10,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,20	-1,50	-0,99	-2,66
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		1,77	8,50	5,59	15,07
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 8-12%, ajustare pretului fiind -10% si ptr oferte facute de agentii marja de negociere este 13-17% si s-a ajustat preturile tuturor comparabilelor cu -15%					
Drepturi de proprietate transmise	**deplin**	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		1,77	8,50	5,59	15,07
Restrictii legale-reglementari urbanistice	**Nu sunt**	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		1,77	8,50	5,59	15,07
Condiţii de finanţare	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		1,77	8,50	5,59	15,07
Conditii vanzare	**nepartinitoare**	**similar**	**similar**	**similar**	**similar**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		1,77	8,50	5,59	15,07
Conditii de piata	**curente**	curente	curente	curente	curente
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		1,77	8,50	5,59	15,07
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	**Movila Miresii central**	**Movila Miresii periferic**	**sat Esna com. Movila Miresii**	**Movila Miresii semi central**	**sat Tudor Vladimirescu central**
Comparativ cu proprietatea subiect		**inferior**	**inferior**	**similar**	**superior**
Valoarea ajustarii %		10,00%	15,00%	0,00%	-5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,18	1,28	0,00	-0,75
Pret ajustat (Euro)		1,95	9,78	5,59	14,32
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1 si 2 considerate inferioare cu 10% respectiv 15% si cu -5% mai valoroasa decât proprietatea subiect pretul comparabilei 4					

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=58mp					
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata teren (mp)	**58**	3.800	600	3.600	1.100
Valoarea ajustarii %		-15,00%	-10,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,29	-0,98	-0,84	-2,15
Pret ajustat (Euro)		**1,66**	**8,80**	**4,75**	**12,17**
toate comparabilele au suprafetele mult mai mari deci vandabile pentru ca se poate construi locuinte si anexe ajustarile preturilor fiind -10% si -15%					
Destinatie	**rezidential**	**arabil**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**
Valoarea ajustarii %		15%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,25	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		1,91	8,80	4,75	12,17
comparabila 1 este teren intravilan arabil si pentru sa se poata construi pe el sunt necesare cheltuieli pretul a fost ajustat cu 15%					
Amenajari exterioare, strada, trotuare	**drum national DN22**	strada comunala	strada comunala	strada comunala	drum national DN22
Valoarea ajustarii %		5,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,10	0,44	0,24	0,00
Pret ajustat (Euro)		2,00	9,24	4,99	12,17
accesul la proprietatea subiect este mai bun decit accesul la comparabilelor deci ajustarea preturilor este 5%					
Topografie / relief	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		2,00	9,24	4,99	12,17
Utilitati disponibile	**toate**	fara	la hotar	apa potabila si energie electrica	la hotar
Valoarea ajustarii %		10,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,20	0,46	0,00	0,61
Pret ajustat (Euro)		2,20	9,70	4,99	12,78
comparabilele 1, 2 si 4 nu au utilitati sau au utilitatile la hotar deci sunt mai putin valoroase decât proprietatea subiect preturile s-au ajustat cu 10 % si 5%					
Forma in plan / deschidere stradala	**regulat**	**regulat**	**regulat**	**regulat**	**regulat**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		2,20	9,70	4,99	12,78
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber construibil	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		*2,20*	*9,70*	***4,99***	*12,78*
Corectie totala bruta (Euro)		0,96	4,65	2,1	6,2
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		49	47	31	35
Valoarea estimata (Euro/mp)	***4,99***	**Valoare estimata (lei/mp)**			***25,30***
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	***289***	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)***			***1.467***
Curs euro (1Euro=Lei) 20,08,2025	**5,0704**	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund***			**1.470**

13.3 Anexa 3 –Comparabile

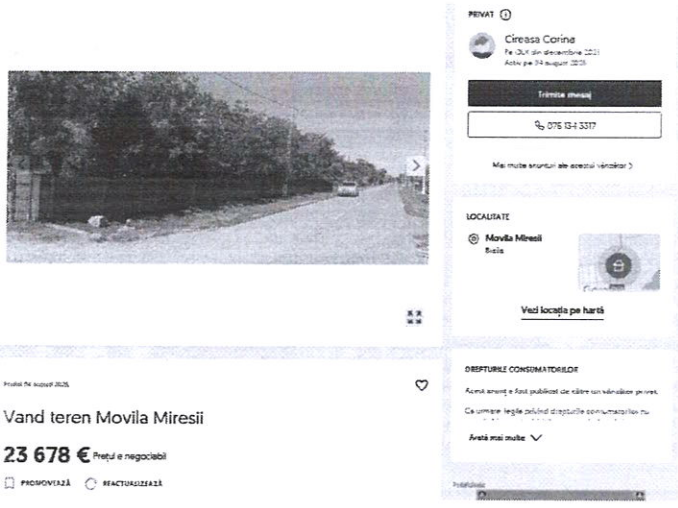
Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3



PRIVAT

Cireasa Corina

Pe OLX din decembrie 2021

Activ pe 04 august 2025

Trimite mesaj

075 134 3317

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Movila Miresii

Brăila

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Vând teren Movila Miresii

23 678 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Postat 04 august 2025

Vand teren Movila Miresii

23 678 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 600 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren situat in centrul Movilii Miresii cu suprafata de 3600mp.Are bransament de apa si curent electric

ID: 260420325 Vizualizări: 349 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Cireasa Corina

Pe OLX din decembrie 2021

Activ pe 04 august 2025

Trimite mesaj

075 134 3317

Comparabila 4



Postat 06 august 2025

Vând teren Tudor Vladimirescu

19 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 100 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan la intrare in Tudor Vladimirescu. 1100 m². Terenul se afla la drumul european . Pret 19500 euro usor negociabil

ID: 260906193 Vizualizări: 48 Raportează

PRIVAT

tudorpetrica32

Pe OLX din decembrie 2018

Activ pe 06 august 2025

Trimite mesaj

073 024 8919

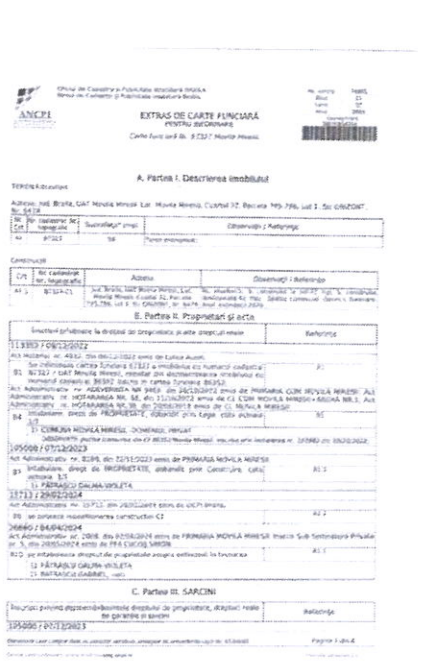
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

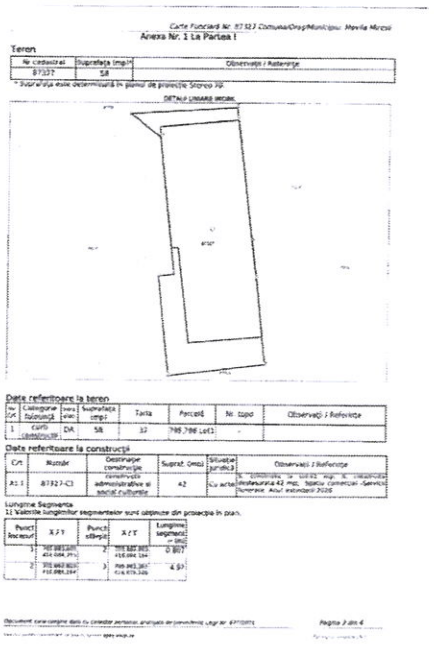
Braila

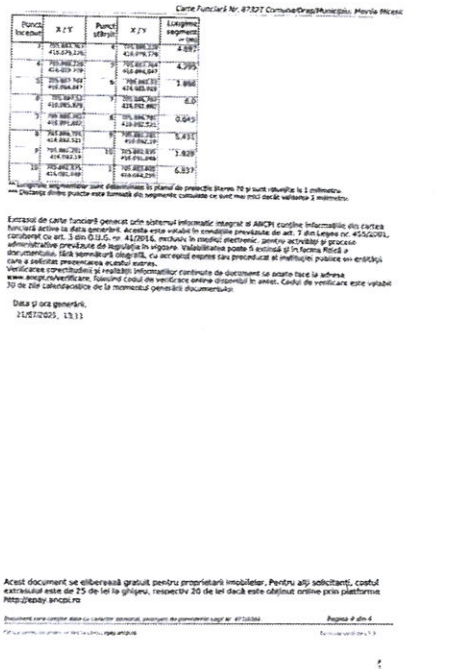
Braila

13.4 Anexa 4-Documente si fotografii



















Nr. cerere	104214
Ziua	09
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195614556

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87327 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Movila Miresii, Loc. Movila Miresii, Cvartal 32, Parcela 795,796, Lot 1, Str ORIZONT, Nr. 647A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	87327	58	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	87327-C1	Jud. Braila, UAT Movila Miresii, Loc. Movila Miresii, Cvartal 32, Parcela 795,796, Lot 1, Str ORIZONT, Nr. 647A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Spatiu comercial -Servicii funerare. Anul extinderii:2020

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
113352 / 09/12/2022		
Act Notarial nr. 4932, din 08/12/2022 emis de Lutea Aurel;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 87327 a imobilului cu numarul cadastral 87327 / UAT Movila Miresii, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 86352 inscris in cartea funciara 86352;	A1
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 9463, din 26/10/2022 emis de PRIMARIA COM MOVILA MIRESII; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 68, din 11/10/2022 emis de CL COM MOVILA MIRESII+ANEXA NR.1; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.38, din 20/06/2018 emis de CL MOVILA MIRESII;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA MOVILA MIRESII**, -DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 86352/Movila Miresii, inscrisa prin incheierea nr. 102882 din 28/10/2022;	
105000 / 07/12/2023		
Act Administrativ nr. 8189, din 22/11/2023 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **PĂTRAŞCU DALMA-VIOLETA**	
15713 / 29/02/2024		
Act Administrativ nr. 15713, din 29/02/2024 emis de OCPI Braila;		
B8	se noteaza repozitionarea constructiei C1	A1.1
26660 / 04/04/2024		
Act Administrativ nr. 2008, din 02/04/2024 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5, din 20/05/2024 emis de PFA CUCOŞ SIMON;		
B10	se intabuleaza dreptul de proprietate asupra extinderii in favoarea	A1.1
	1) **PĂTRAŞCU DALMA-VIOLETA** 2) **PATRASCU GABRIEL**, -soti	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
105000 / 07/12/2023	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Act Administrativ nr. 33, din 14/04/2022 emis de C.L. MOVILA MIRESII; Act Administrativ nr. 3882, din 22/08/2023 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII; Act Administrativ nr. 45, din 31/07/2013 emis de C.L. MOVILA MIRESII;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE- pe o perioada de 25 de ani incepand cu data de 22.08.2013	A1
	1) **PATRASCU DALMA-VIOLETA**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
87327	58	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	58	32	795,796,Lot1	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	87327-C1	constructii administrative si social culturale	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Spatiu comercial -Servicii funerare. Anul extinderii:2020

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	705.883,605 416.084,255	2	705.882,803 416.084,164	0.807
2	705.882,803 416.084,164	3	705.883,363 416.079,226	4.97

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
3	705.883,363 416.079,226	4	705.888,228 416.079,778	4.897
4	705.888,228 416.079,778	5	705.887,764 416.084,047	4.295
5	705.887,764 416.084,047	6	705.887,53 416.085,929	1.896
6	705.887,53 416.085,929	7	705.886,782 416.091,882	6.0
7	705.886,782 416.091,882	8	705.886,701 416.092,521	0.645
8	705.886,701 416.092,521	9	705.881,281 416.092,19	5.431
9	705.881,281 416.092,19	10	705.882,835 416.091,048	1.928
10	705.882,835 416.091,048	1	705.883,605 416.084,255	6.837

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
09/10/2025, 08:38

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

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

Cod verificare
100195614572

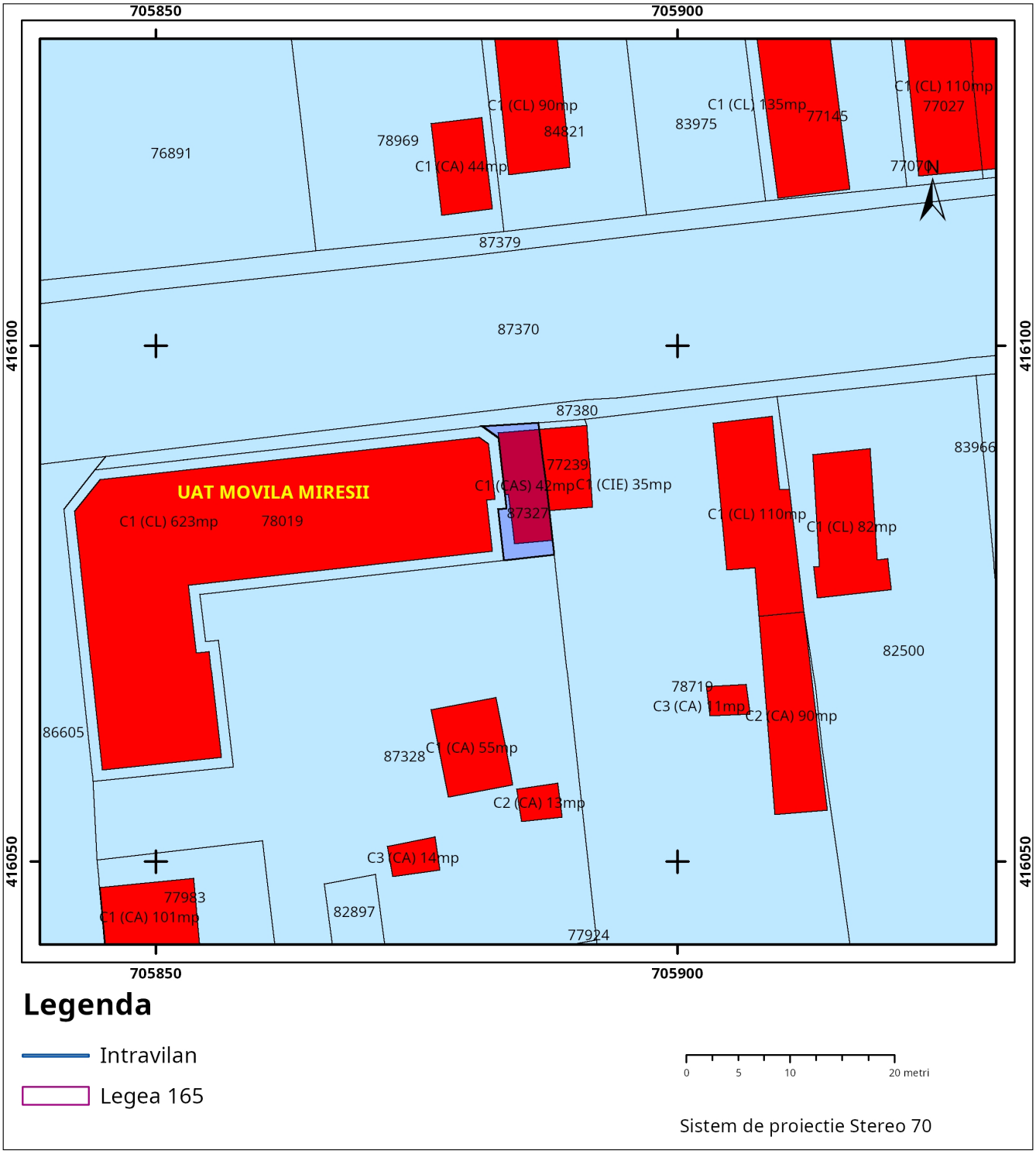
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **87327**, UAT Movila Miresii / BRAILA, Loc. Movila Miresii, Cvartal 32, Parcela 795,796, Lot 1, Str. Orizont, Nr. 647A

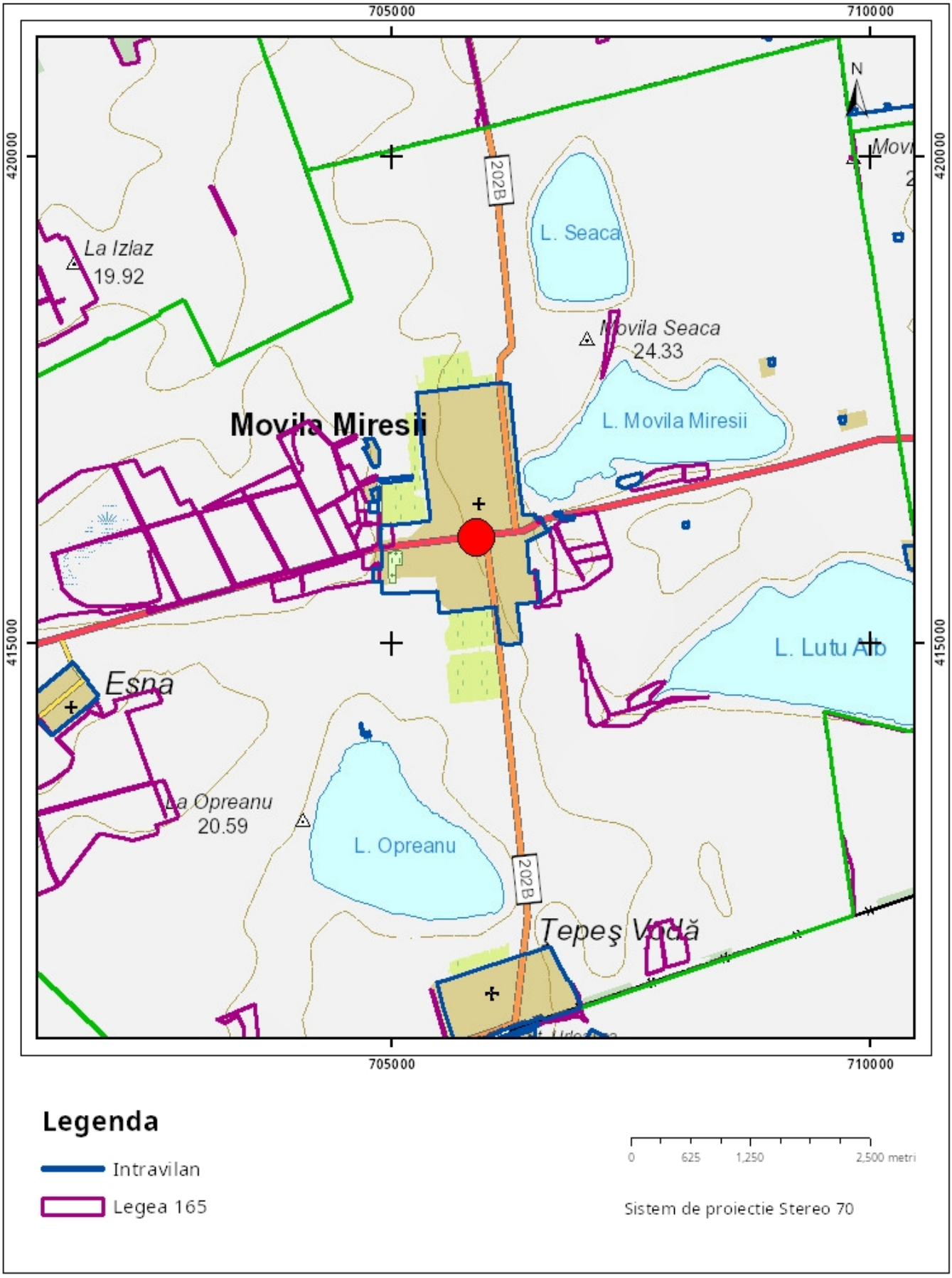
Nr.cerere	104215
Ziua	09
Luna	10
Anul	2025

Teren: 58 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 58mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-04-2024
Data și ora generării: 09-10-2025 08:39