

Anexa nr.1 la HCL nr. 58/17.06.2026

Nr.crt.	Date de identificare	Proprietari	Destinatia ulterioară	Valoarea de piață a imobilului
1	teren intravilan , categoria de folosință neproductiv , în suprafață de 338 m.p,T-70, P-397/19 , nr.carte funciară 90873, identificat cadastral 90873, situat în localitatea Vărsătura.	GHERGHE MARIA	DRUM PUBLIC	32.700 lei (echivalent a 6230 euro)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
POPA RĂZVAN -TRAIAN



Contrasemnează,
secretar general ,
Enache Marcela



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2606062/05.06.2026

Client: UAT CHISCANI.

Destinatar: UAT CHISCANI.

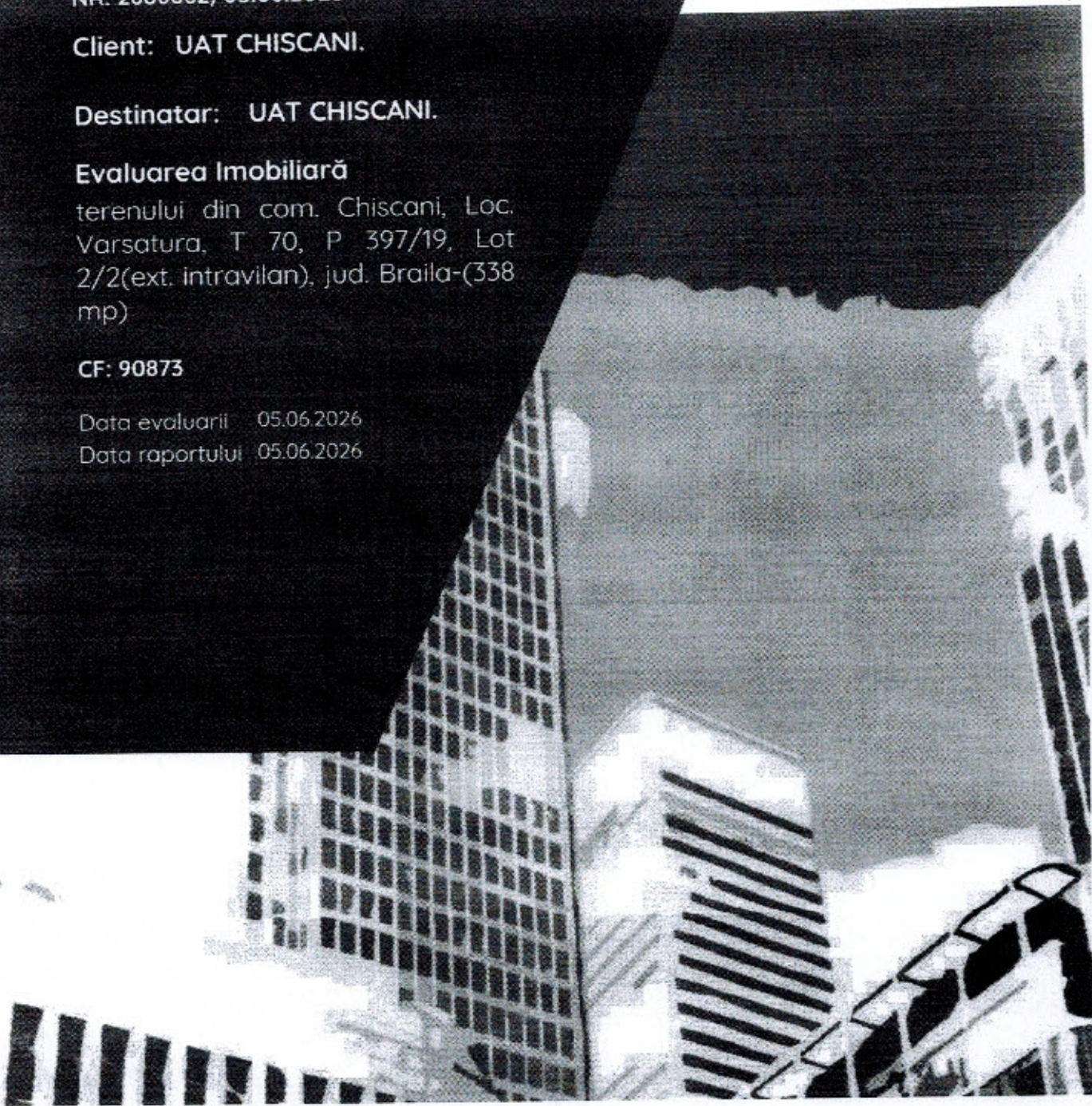
Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Loc.
Varsatura, T 70, P 397/19, Lot
2/2(ext. intravilan), jud. Braila-(338
mp)

CF: 90873

Data evaluării 05.06.2026

Data raportului 05.06.2026





Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Entitatea juridică supusă evaluării a fost inspectată de către personalul Expert Evaluator Androniu Alina Maria

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.



Cuprins

Declarație de conformitate.....	2
1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....	5
2. CONSIDERATII GENERALE.....	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....	6
2.3. Beneficiar.....	6
2.4. Data estimării valorii.....	6
2.5. Inspecția proprietății.....	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative.....	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....	8
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....	9
2.12. Drepturile de proprietate evaluate.....	11
2.13. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse).....	13
3.2. Identificarea activelor.....	13
3.3. Descrierea zonei de amplasare.....	14
3.4. Descrierea amplasamentului.....	14
3.5. Descrierea construcției.....	14
3.6. Studiul pieței.....	15
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	26
4.1. Cea mai bună utilizare.....	26
4.4. Calificarea evaluatorilor.....	29
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	30
5. CONCLUZII.....	31
5.1. Alegerea valorii finale.....	31



6. ANEXE.....	32
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	32
6.2. Calculele evaluării	35
6.3. Acte evaluării.....	37
6.4. Informații de piață.....	41
6.5. Amplasament	43
6.6. Foto.....	45



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, Loc. Varsatura, T 70, P 397/19, Lot 2/2(ext. intravilan), jud. Braila-(338 mp), aflate în proprietatea GHEORGHE MARIA.

Destinatarul lucrării: UAT CHISCANI

Data evaluării: 05.06.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,2488 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

32700 lei echivalent a 6230 euro (96,68 lei/mp echivalent a 18,42 euro/mp)

Suprafața este de 338 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Jr. Alina-Maria Androniu





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90873 Chiscani

Nr. cerere	43009
Ziua	30
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100207714789



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Chiscani, Loc. Varsatura, T70,P397/19,LOT2/2(extindere intravilan)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90873	338	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 75816;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43009 / 30/04/2026		
Act Notarial nr. 549, din 29/04/2026 emis de ANGHELACHE ANDRA-ASTRID;		
B1	Se înființează cartea funciară 90873 a imobilului cu numărul cadastral 90873 / UAT Chiscani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 84744 înscris în cartea funciară 84744;	A1
Act Notarial nr. 2210, din 21/09/2017 emis de Istrate Viorica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) GHERGHE MARIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84744/Chiscani, inscrisa prin incheierea nr. 112012 din 22/11/2024; +Act Administrativ nr. 8767, din 05/07/2007 emis de Comisia Judeteana; Act Notarial nr. 350, din 03/08/2017 emis de BNP Vasile Varga;	A1
Act Administrativ nr. adeverinta nr.1122, din 02/02/2026 emis de Primaria com Chiscani; Act Administrativ nr. hotararea nr.27, din 31/03/2023 emis de Primaria com Chiscani;		
B5	se noteaza actualizarea categoriei de destinatie a terenului OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84744/Chiscani, inscrisa prin incheierea nr. 11186 din 09/02/2026;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

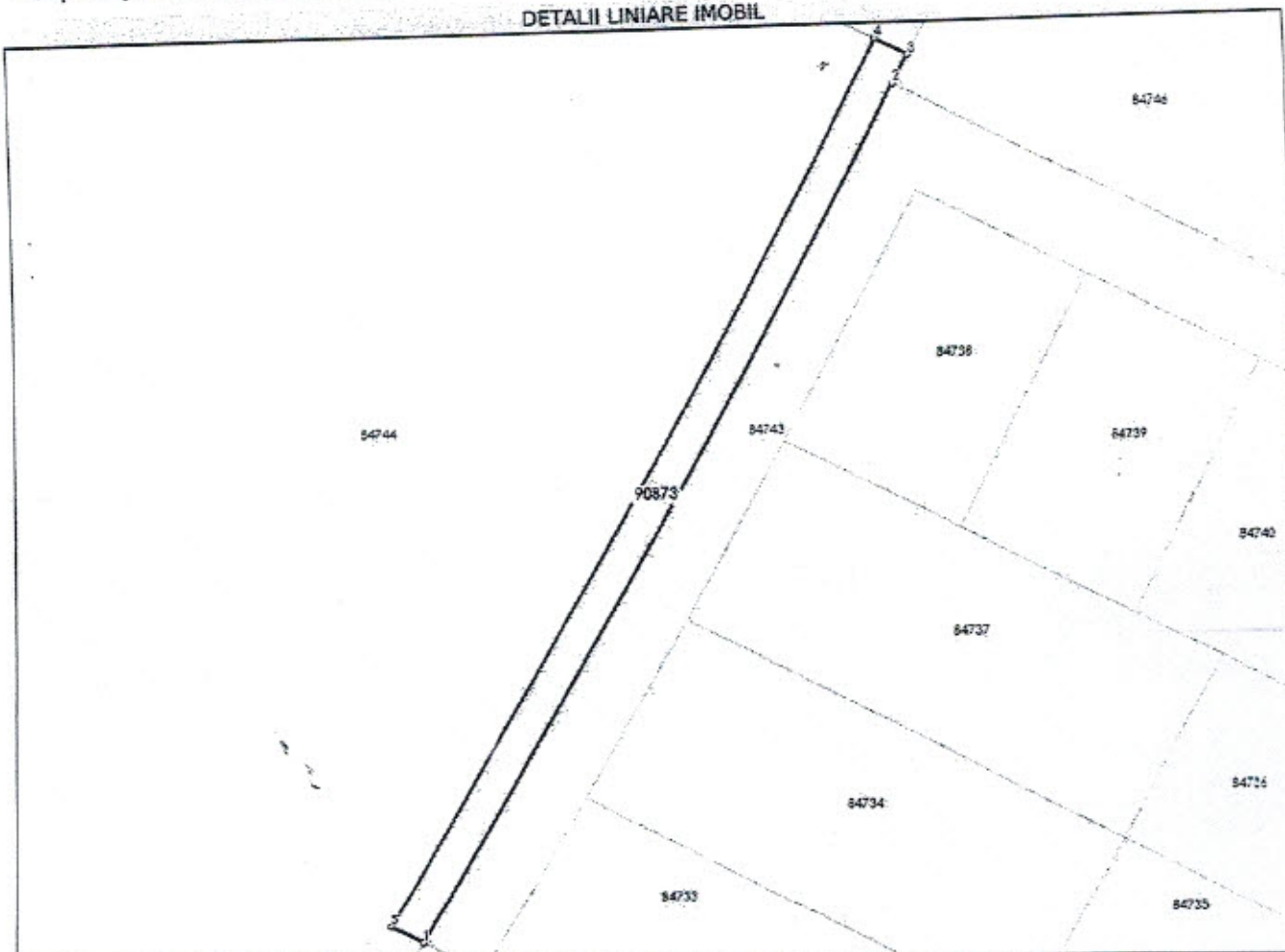
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90873	338	imobil înscris în CF sporadic 75816;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	338	70	397/19, LOT2/2	-	extindere intravilan

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	729.700,066 417.914,396	2	729.746,313 417.995,795	93.619
2	729.746,313 417.995,795	3	729.747,818 417.998,45	3.052
3	729.747,818 417.998,45	4	729.744,708 418.000,055	3.5
4	729.744,708 418.000,055	5	729.696,947 417.915,984	96.691

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	729.696,947 417.915,984	1	729.700,066 417.914,396	3.5

** 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.

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 120 RON, -Chitanța externă nr.473174/29-04-2026 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-05-2026

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
FELICIA SIDER

(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 1:1000

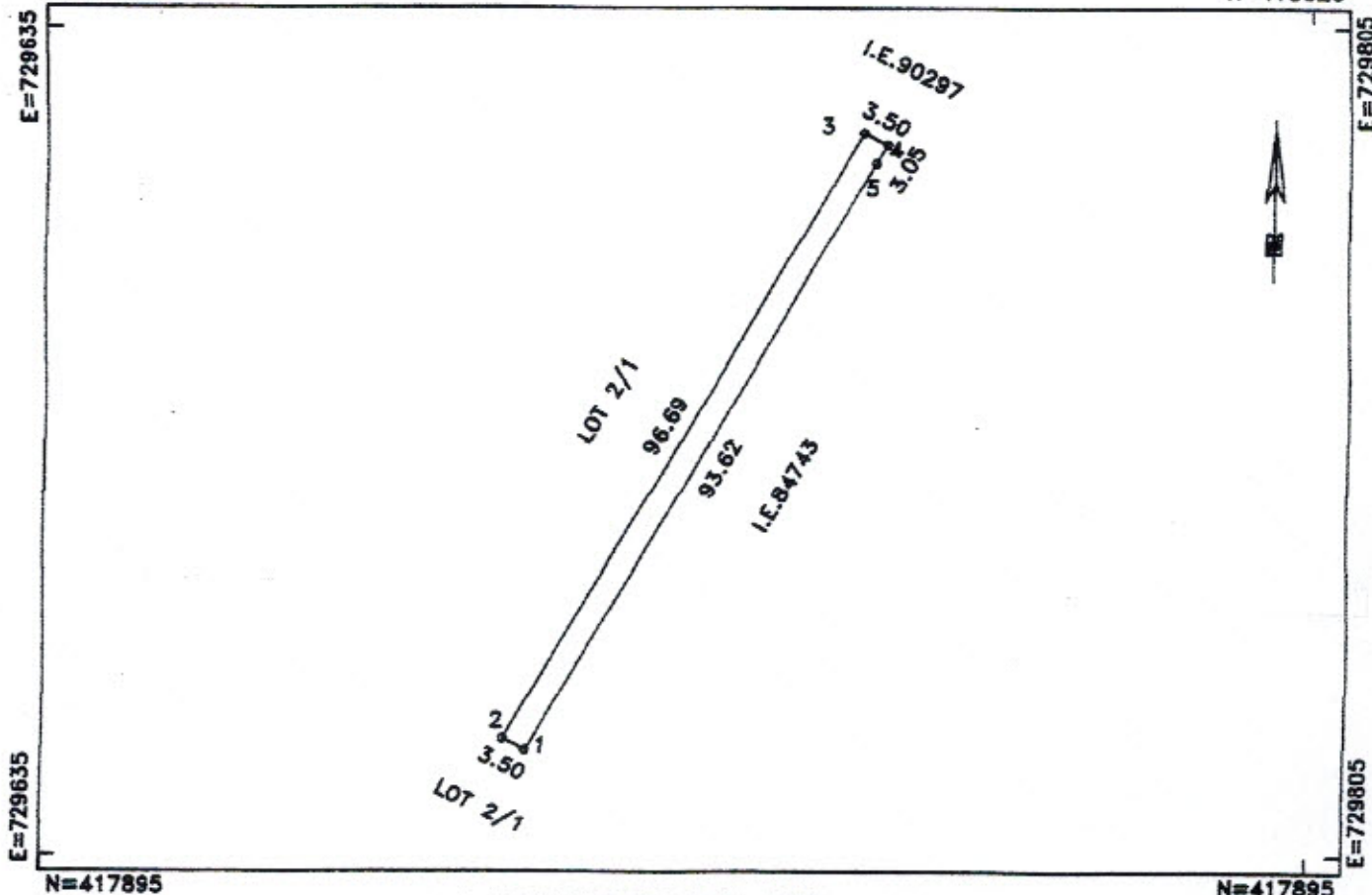
34059 din data
06-04-2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	338	Jud. BRAILA, Loc. Varsatura, T70, P397/19, LOT2/2.
(extindere intravilan)		
Cartea Funciara nr.	UAT	Chiscani

N=418020

90873

N=418020



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	N	338	
TOTAL		338	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=338mp

Executant: PFA IACOMI SEBASTIAN

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentelor
cadastrale si corespondenta acestora cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila

Sebastian Iacomi

Semnatura digitala de Sebastian Iacomi
Data: 2026.04.05 15:18:13 +03'00'

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Soiman
Nicolae-
Victor

Semnatura digitala
de Soiman
Nicolae-Victor



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
 Adresa: LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL:
 0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	34059
Ziua	06
Luna	04
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf.
 L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei GHERGHE MARIA

Domiciliul Jud. Braila, UAT Braila, Loc. Braila, Al MARGARETELOR, Nr. 3, Bl. G5, Sc. 1, Et. 4, Ap. 19

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **34059** din data **06-04-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Varsatura, Jud. Braila, T70,P397/19,LOT2 (extindere intravilan), UAT Chiscani avand numarul cadastral 84744 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **90872** situat in Loc. Varsatura, Jud. Braila, T70,P397/19,LOT2/1(extindere intravilan), UAT Chiscani avand suprafata măsurată 14087 mp;
- 2) **90873** situat in Loc. Varsatura, Jud. Braila, T70,P397/19,LOT2/2(extindere intravilan), UAT Chiscani avand suprafata măsurată 338 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 16-04-2026.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
NICOLAE VICTOR SOIMAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

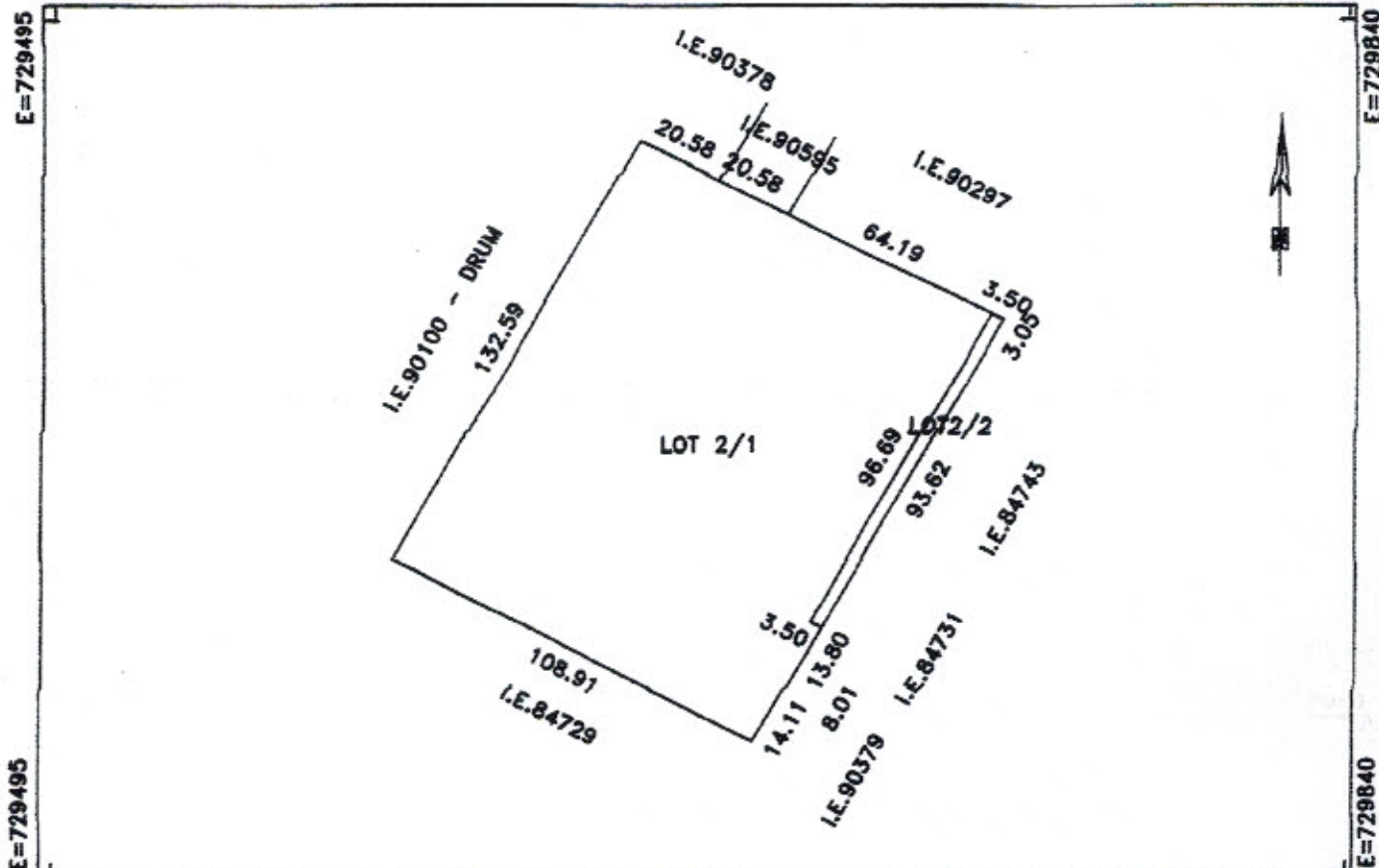
Scara 1:2000

34059 din data
06-04-2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
84744	14425	Jud. BRAILA, Loc. Varsatura, T70, P397/19, LOT2	
		(extindere intravilan)	
Cartea Funciara nr.	84744	UAT	Chiscani

N=418090

N=418090



N=417845

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

N=417845

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
84744	14425	N	T70, P397/19, LOT 2	90872	14087	N	T70,P397/19, LOT 2/1
				90873	338	N	T70,P397/19, LOT 2/2
	14425				14425		

Executant: PFA IACOMI SEBASTIAN

Confirm executarea masurarilor teren
corectitudinea intocmirii documentelor
cadastrale si corespondenta acestora cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila
Sebastian Iacomi



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa **Soiman Nicolae-Victor**
Stampila BCPI

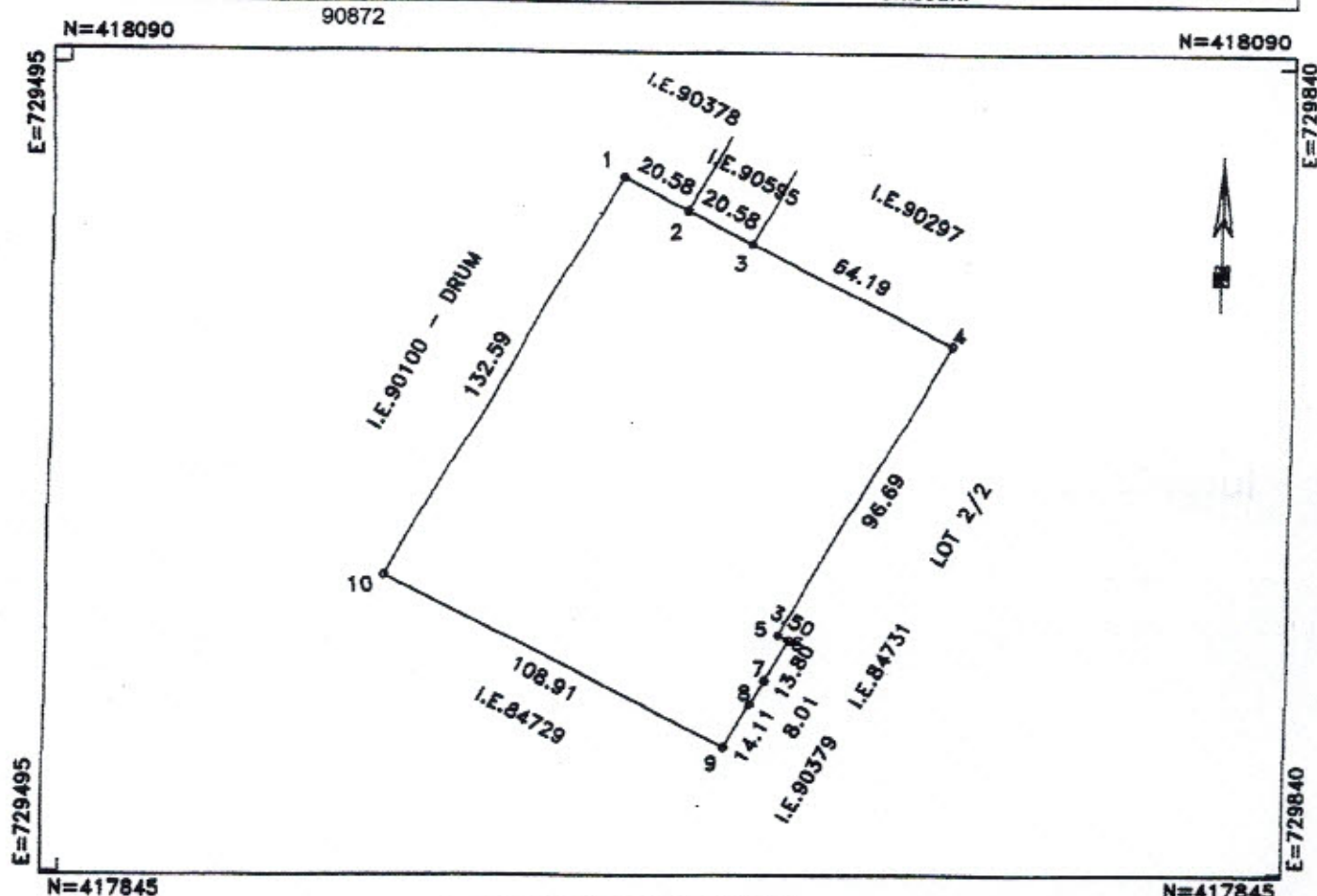
Semnata digital
de **Soiman Nicolae-Victor**

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

34059 din data
06-04-2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	14087	Jud. BRAILA, Loc. Varsatura, T70, P397/19, LOT2/1.
Cartea Funciara nr.	UAT	(extindere intravilan)
		Chiscani



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	N	14087	
TOTAL		14087	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=14087mp

Executant: PFA IACOMI SEBASTIAN

Inspector:

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Soiman
Nicolae-
Victor

Semnata digital
de Soiman
Nicolae-Victor

Sebastian Iacomi

Semnat digital de Sebastian Iacomi
Data: 2026.04.05 15:17:46 +03'00'

Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

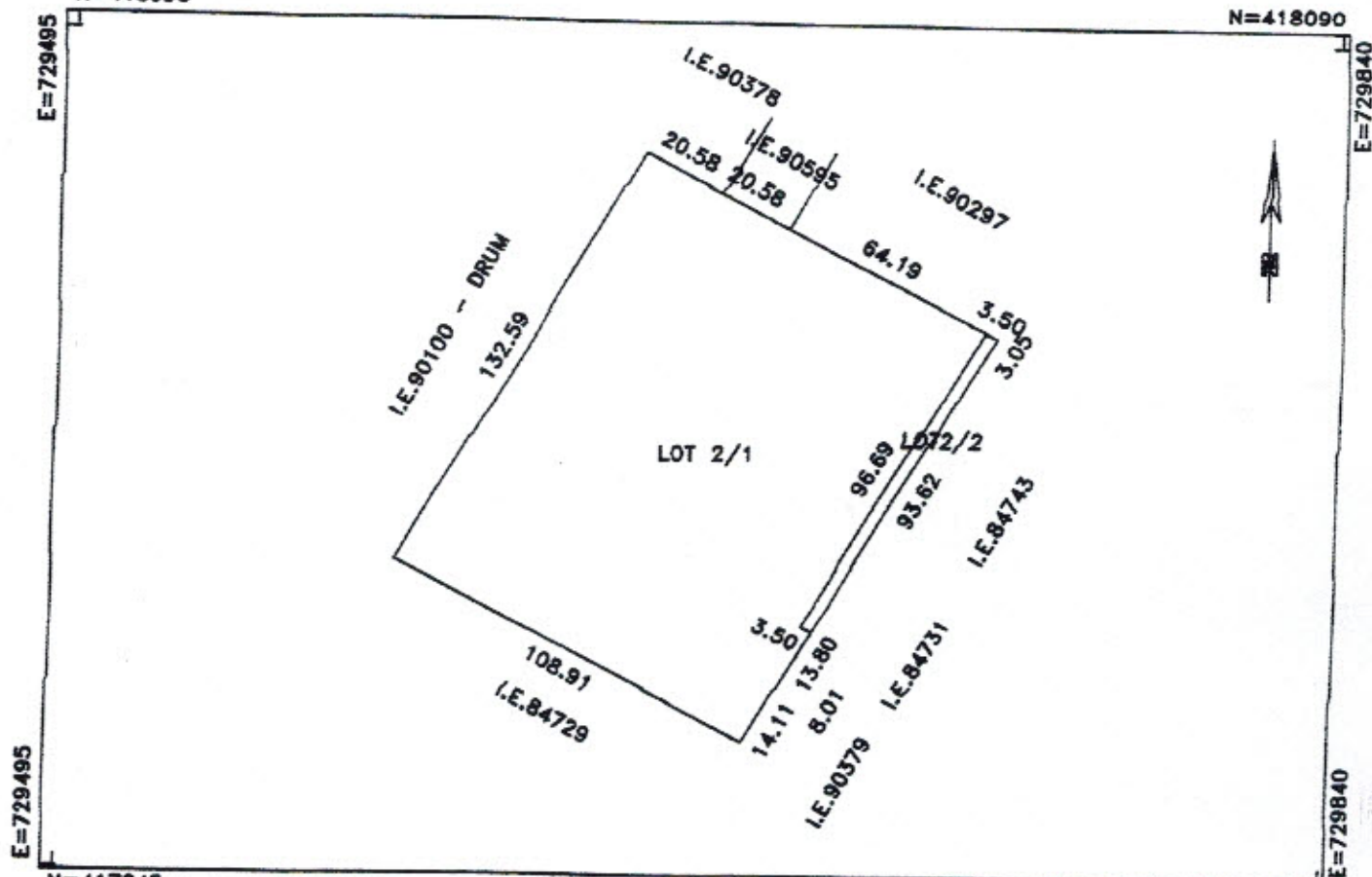
Scara 1:2000

34059 din data
06-04-2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
84744	14425	Jud. BRAILA, Loc. Varsatura, T70, P397/19, LOT2	
Cartea Funciara nr.		(extindere intravilan)	
84744		Chiscani	

N=418090

N=418090



N=417845

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

N=417845

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
84744	14425	N	T70, P397/19, LOT 2	90872	14087	N	T70, P397/19, LOT 2/1
				90873	338	N	T70, P397/19, LOT 2/2
	14425				14425		

Executant: PFA IACOMI SEBASTIAN

Confirm executarea masurarilor teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Sebastian Iacom



Inspector:

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

Semnatura si parafa
Soiman Nicolae-Victor
Stampila SCPI

Semnata digital
de Soiman Nicolae-Victor

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

34059 din data

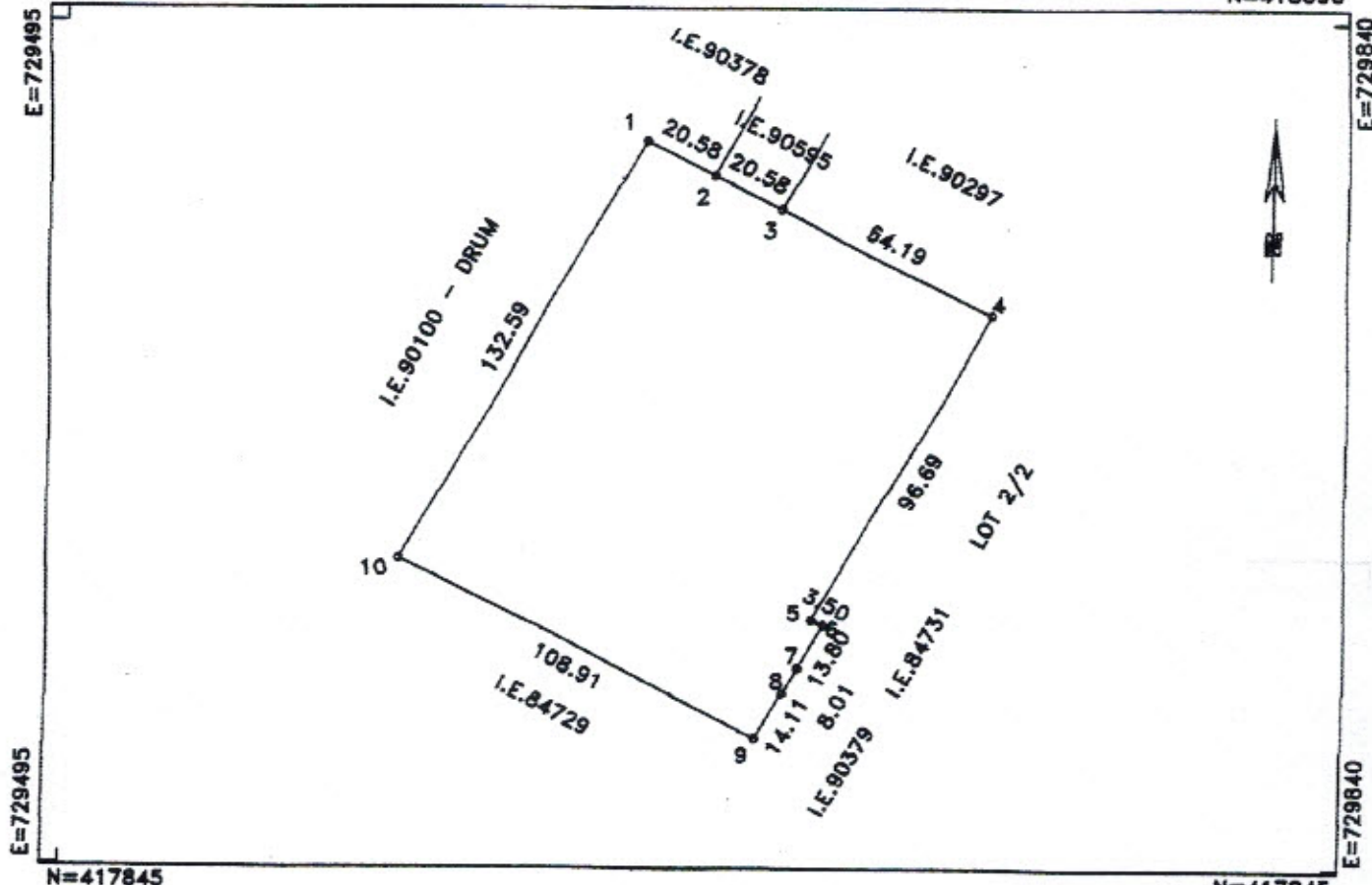
06-04-2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	14087	Jud. BRAILA, Loc. Varsatura, T70, P397/19, LOT2/1.
Cartea Funciara nr.	UAT	(extindere intravilan)
		Chiscani

N=418090

90872

N=418090



N=417845

N=417845

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	N	14087	
TOTAL		14087	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=14087mp

Executant: PFA IACOMI SEBASTIAN

Inspector:

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Sebastian Iacomi

Semnatura digitala Sebastian Iacomi
Data: 2026.04.05 15:17:46 +03'00'

Stampila BCPI

Soiman
Nicolae-
Victor

Semnata digital
de Soiman
Nicolae-Victor

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

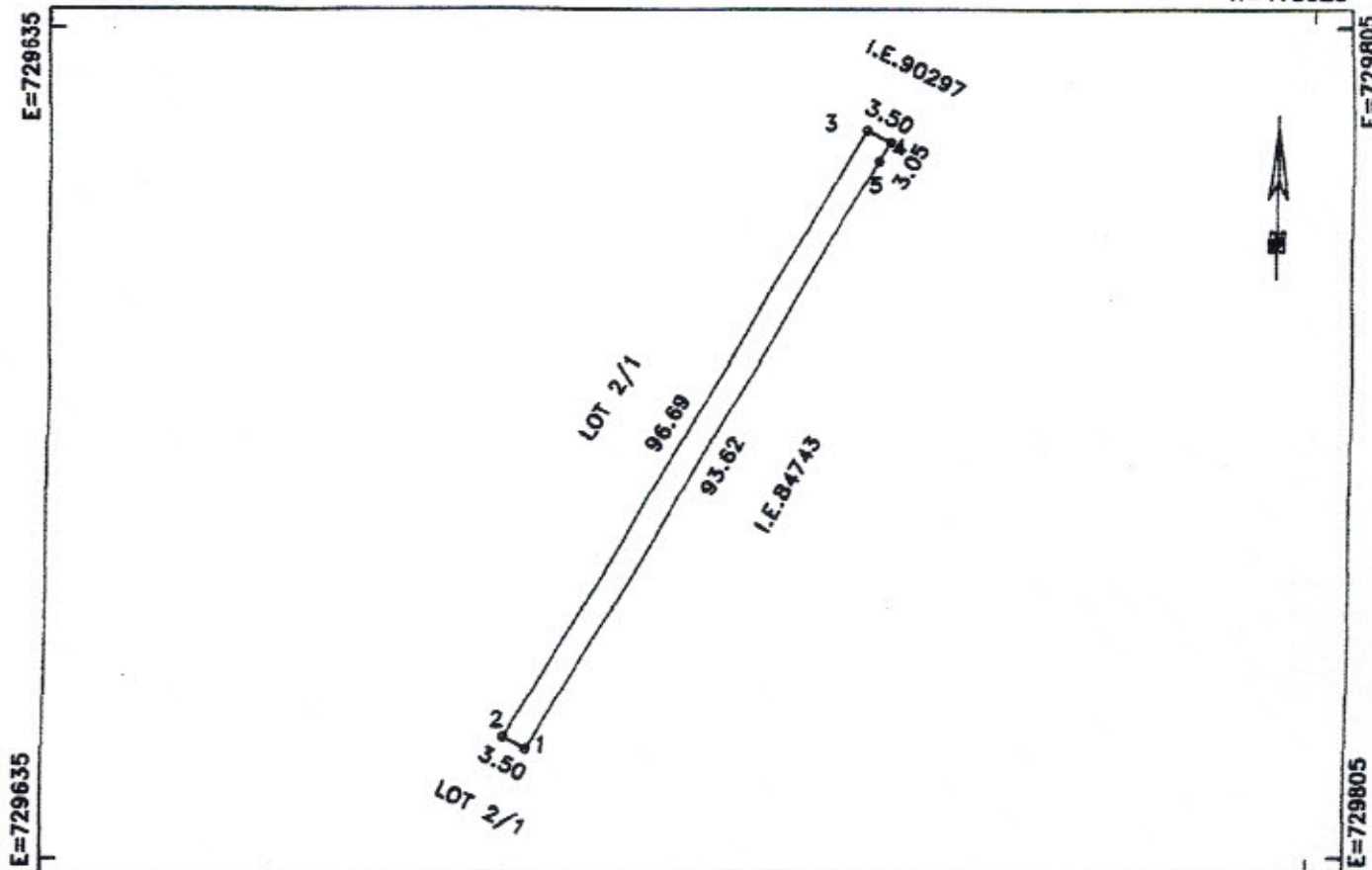
34059 din data
06-04-2026

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	338	Jud. BRAILA, Loc. Varsatura, T70, P397/19, LOT2/2.
(extindere intravilan)		
Cartea Funciara nr.	UAT	Chiscani

N=418020

90873

N=418020



N=417895

N=417895

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	N	338	
TOTAL		338	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=338mp

Executant: PFA IACOMI SEBASTIAN

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acestora cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila

Sebastian Iacomi

Semnatura digitala de Sebastian Iacomi

Data: 2026.04.05 15:18:13 +03'00'

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Soiman
Nicolae-
Victor

Semnata digital
de Soiman
Nicolae-Victor