

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 489

din 28.09.2026

Privind: Completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A**, cu **poziția 691** și la **Capitolul G, Subcapitolul G6**, cu **pozițiile nr.534, nr.535 și nr.536**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, precum și declararea bunurilor ca fiind de uz și interes public local.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 178200/21.09.2026, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 177309/18.09.2026, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 180749/25.09.2026 și nr. 180751/25.09.2026;

În conformitate cu prevederile art. 554 alin. (1), art. 557 alin. (2) și alin. (4), art. 858 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 10 alin. (2), art.24 alin. (3), art. 41 alin. (5) și alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, O.M.F.P. nr. 1917/2005, pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) art. 286 alin. (1) și (4) și art. 287 lit.b) 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;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă completarea Inventarului Domeniului Public al Municipiului Brăila, actualizat prin H.C.L.M. Brăila nr. 325/30.09.2011, cu modificările și completările ulterioare, la **Capitolul A – "Străzi"**, cu **poziția 691** la **Capitolul G – "Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente"**, **Subcapitolul G6 – "Spații verzi, locuri de joacă și parări"**, cu **pozițiile nr.534, nr.535 și nr.536**, conform documentației cadastrale și a raportului de evaluare, potrivit **anexelor nr.1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Bunurile menționate la art.1, au datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Bunurile prevăzute la **poziția nr. 691** din **Capitolul A – "Străzi"** și **pozițiile nr.534, nr.535 și nr.536** din **Capitolul G – "Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente"**, **Subcapitolul G6 – "Spații verzi, locuri de joacă și parări"** se declară ca fiind bunuri de uz și interes public local și se vor avea în vedere la reactualizarea inventarului domeniului public al municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Architect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SILVIA BOBI

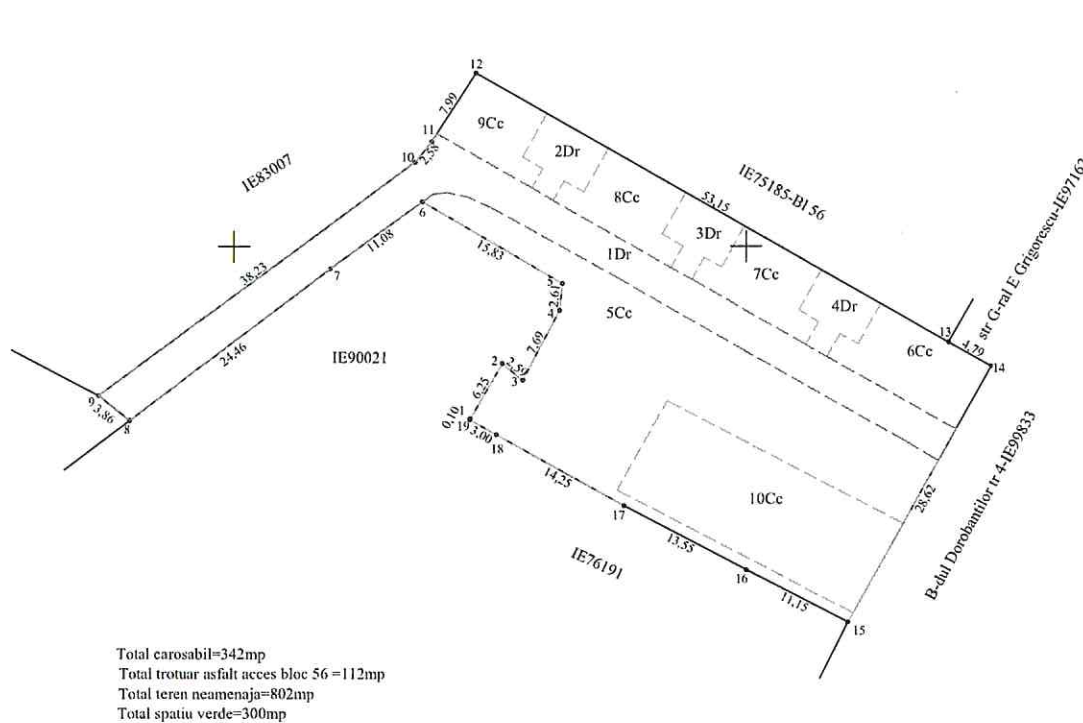


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
1556	1556	localitatea Braila, ansamblul Garii, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr 4 (IE99833) si imobilele identificate cu nr cadastrale 75185(bloc 56, str G-ral E Grigorescu), 83007, 90021 si 76191
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Dr	342	carosabil asfalt
2	Dr	39	trotuar asfalt acces bloc 56
3	Dr	37	trotuar asfalt acces bloc 56
4	Dr	36	trotuar asfalt acces bloc 56
5	Cc	542	teren neamenajat
6	Cc	93	spatiu verde
7	Cc	72	spatiu verde
8	Cc	72	spatiu verde
9	Cc	63	spatiu verde
10	Cc	260	teren neamenajat
Total		1556	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1556mp			
Executant, SC TRADING 3M SRL prin ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-J nr 2072 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data : martie 2026		Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara	
		Semnatura	

MOCANU
METIN-COSMINSemnat digital de
MOCANU METIN-COSMIN
Data: 2026.06.12 11:48:50
+03'00'

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

Adresa imobilului : localitatea Braila, ans. Garii, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr 4 (IE99833) si imobilele identificate cu nr cadastrale 75185(bloc 56, str G-ral E Grigorescu), 83007, 90021 si 76191



Intocmit : SC TRADING 3M SRL

MOCANU
METIN-COSMIN

Semnat digital de MOCANU
METIN-COSMIN
Data: 2026.07.07 15:50:13
+03'00'

ANEXA NR. 2

LA HCM NR. 489/28.09.2026



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)
Braila , Ansamblul Garii, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr4 si imobilele identificate cu nr. Cadastrale 75186,83007,90021,76121, compus din:	
carosabil asfaltat	342
trotuar asfaltat acces bloc 56	112
teren neamenajat	542
spatiu verde	300
teren neamenajat	260
TOTAL	1556

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 – EVALUARE TEREN+CONSTRUCTII
Localizare	ADRESA Braila , Ansamblul Gării, zona cuprinsă între Bulevardul Dorobanților tronson 4 (IE 99833) și imobilele identificate cu numerele cadastrale 75185 (Bl. 56 str. General Eremia Grigorescu), 83007, 90021 și 76191
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii juste cu scopul actualizării Inventarului Domeniului Public al Municipiului Braila
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782 Trocan Cornel - leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Nr. raport	80
Data evaluarii	09.07.2026
Data raportului	09.07.2026
Tipul valorii estimate	Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) "pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ ?
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 5.2345 lei

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA TEREN (LEI)
Braila , Ansamblul Garii, zona cuprinsa între B-dul Dorobantilor tr4 si imobilele identificate cu nr. Cadastrale 75186,83007,90021,76121, compus din:		
carosabil asfaltat	342	255998
trotuar asfaltat acces bloc 56	112	83836
teren neamenajat	542	405705
spatiu verde	300	224560
teren neamenajat	260	194619
TOTAL		1164718

DATA

09.07.2026

SEMNATURA,



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

09.07.2026

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2026
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data 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 juste</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 în vederea stabilirii valorii juste a terenurilor , în vederea actualizării inventarului Mun. Braila	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de justa . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „ Valoarea justa ” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “ Valoarea justa/de piata (definitie conf. IFRS 13) “pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti” ”	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	09.07.2026
		Data raportului	09.07.2026
		Data inspectiei	09.07.2026
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspectia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

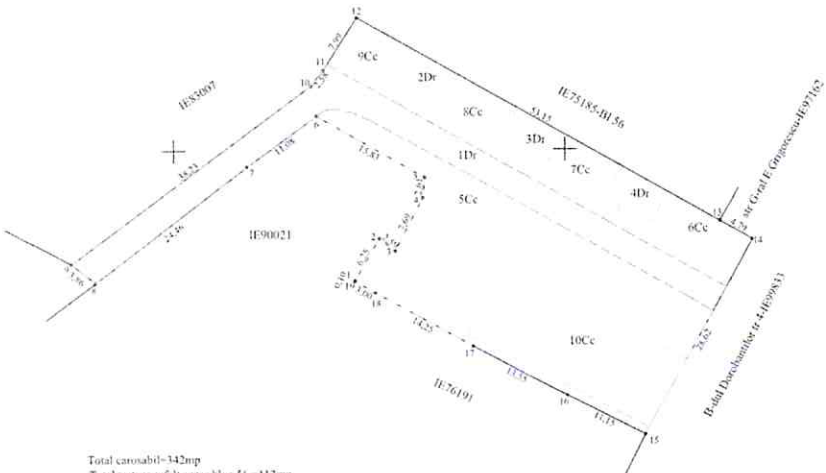
	EFFECTUAREA EVALUARII	Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. 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 acceptă 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.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII 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 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1.

ZONA DE AMPLASARE	Zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr4 si imobilele identificate cu nr. Cadastrale 75186,83007,90021,76121  Total carosabil=142mp Total trotuar asfalt acces bloc 56=112mp Total teren neantrenaj=892mp Total spatiu verde=300mp
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Auto: - Bulevardul Dorobanților - Strada General Eremia Grigorescu ■ Magistrale metrou: NU Calitatea rețelilor de transport: BUNA
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Tipul zonei: ■ Zonă comercială și rezidențială mixtă ■ În zonă se află: ■ Unități comerciale (Altex, supermarketuri, magazine de proximitate) ■ Spații de servicii și birouri ■ Locuințe colective și individuale ■ Instituții publice și unități de învățământ ■ Stații pentru transportul public în apropiere
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona ■ Rețea urbana de apă: existentă în zona ■ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ■ Rețea urbana de gaze: existentă în zona ■ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele

AMBIENT	▪ Zonă urbană dezvoltată ▪ Trafic auto mediu spre intens pe Bulevardul Dorobanților ▪ Vizibilitate foarte bună din arterele principale ▪ Acces facil pentru autovehicule și pietoni ▪ Grad ridicat de atractivitate comercială datorită amplasării în apropierea unor centre comerciale și a unor artere importante de circulație ▪ DESCRIEREA MICROAMPLASAMENTULUI ▪ Imobilul este amplasat în municipiul Brăila, la intersecția dintre Bulevardul Dorobanților și Strada General Eremia Grigorescu, într-o zonă urbană dezvoltată cu funcțiuni comerciale, de servicii și rezidențiale. Proprietatea beneficiază de acces direct din două artere de circulație și de o vizibilitate foarte bună. În imediata apropiere se află unități comerciale importante, inclusiv magazinul Altex, precum și alte spații comerciale și de servicii. Amplasamentul dispune de toate utilitățile edilitare specifice mediului urban și beneficiază de acces facil la rețeaua de transport public.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zonă comercială și rezidențială dezvoltată, cu accesibilitate bună, utilități complete, trafic auto mediu spre intens, vizibilitate foarte bună și potențial comercial ridicat. Ambient urban civilizat, cu nivel redus de poluare.

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

ADRESA	NR CADASTRAL	SUPRAFATA CONSTRUCTIE (MP)	SUPRAFATA TEREN (MP)
Ansamblul Gării, zona cuprinsă între Bulevardul Dorobanților tronson 4 (IE 99833) și imobilele identificate cu numerele cadastrale 75185 (Bl. 56 str. General Eremia Grigorescu), 83007, 90021 și 76191			
carosabil asfaltat			342
trotuar asfaltat acces bloc 56			112
teren neamenajat			542
spatiu verde			300
teren neamenajat			260
TOTAL			1556
1556			

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Zona Dorobanților – General Eremia Grigorescu, Municipiul Brăila
NATURA ZONEI	■ • Zonă comercială și rezidențială mixtă ■ • Din punct de vedere edilitar: zonă dezvoltată ■ • Din punct de vedere economic: zonă stabilă, cu potențial de dezvoltare ■ • Prezența unităților comerciale și a serviciilor în apropiere
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ • medie ■ • relativ diversificată ■ • terenuri și spații comerciale disponibile sporadic
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ • medie spre ridicată ■ • susținută de amplasarea la arteră principală ■ • interes pentru utilizări comerciale și servicii
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ Piața imobiliară specifică proprietăților comerciale și terenurilor cu potențial comercial din municipiul Brăila se caracterizează printr-o activitate moderată. Proprietățile amplasate la artere principale de circulație beneficiază de o cerere superioară mediei pieței locale datorită vizibilității și accesibilității. În zona analizată, raportul cerere-ofertă este relativ echilibrat, cu tendințe favorabile proprietăților situate în proximitatea centrelor comerciale și a principalelor căi de acces. ■ • piață relativ echilibrată ■ • ușoară tendință în favoarea vânzătorului pentru amplasamentele bine poziționate ■

- 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 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. În raportul 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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	1556	938.5	189	570	252
PRET DE VANZARE		192290	30000	85000	29988
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		204.89	158.73	149.12	119.00
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	Braila , Ansamblul Garii, zona cuprinsa intre B- dul Dorobantilor tr4 si imobilele identificate cu nr. Cadastrale 75186,83007,9002 1,76121	Mun Braila, b-dul Independentei,	Mun Braila, zona Comorovca	Mun Braila, zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrul vechi
SUPRAFATA(MP)	1556	938.5	189	570	252
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR PAMANT
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

DENUMIRE	PROP SUBIECT	COMP 1	COMP2	COMP3	COMP 4
ADRESA	Braila , Ansamblul Garii, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr4 si	Mun Braila, b-dul Independentei,	Mun Braila, zona Comorovca	Mun Braila, zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrul vechi
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
SUPRAFATA(MP)	1556	938.5	189	570	252
PRET DE VANZARE	0	192290	30000	85000	29988
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)	0.00	204.89	158.73	149.12	119.00
MARJA NEGOCIERE %		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
MARJA NEGOCIERE		20.49	15.87	14.91	11.90
PRET AJUSTAT		184.40	142.86	134.21	107.10
LOCALIZARE		Mun Braila, b-dul Independentei,	Mun Braila, zona Comorovca	Mun Braila, zona Gradina Publica	Mun Braila, zona centrul vechi
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
SUPRAFATA(MP)	1556	938.5	189	570	252
COMPARABILITATE		INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR PAMANT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
SUPERIOARA		1	0	0	0
SIMILARA		5	6	6	3
INFERIOARA		1	1	1	4
Proprietate comparabila	Pret EURO /mp	Comparabilitate totala			
COMPARABILA 1	184.40	SUPERIOARA			
PROPRIETATEA SUBIECT					
COMPARABILA 2	142.86	INFERIOARA			
COMPARABILA 3	134.21	INFERIOARA			
COMPARABILA 4	107.10	INFERIOARA			
VALOARE PROP SUBIECT (ROTUNJIT) EURO	143	euro			
VALOARE PROP SUBIECT LEI	749	lei			

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 piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

ADRESA	SUPRAFATA TEREN (MP)	VALOARE JUSTA TEREN (LEI)
Braila , Ansamblul Garii, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr4 si imobilele identificate cu nr. Cadastrale 75186,83007,90021,76121, compus din:		
carosabil asfaltat	342	255998
trotuar asfaltat acces bloc 56	112	83836
teren neamenajat	542	405705
spatiu verde	300	224560
teren neamenajat	260	194619
TOTAL		1164718

VANZARE: Teren 188 m²

**Teren intravilan zona
Comorofca, suprafata
188mp, deschidere**

30.000 EUR

3475835

Terenuri Terenuri

Imobiliare

1 imagine

MUSTAȚĂ

homeZZ.ro

Autentificare

Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ

IMOBILIARE



MUSTAȚĂ
IMOBILIARE

Florin Mustata
CONSULTANT IMOBILIAR

Zona	Calea Galati	Suprafata teren	188 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	30 m	Comision cumparator	2%
Utilitati				Curent, Apă	

Teren intravilan zona Comorofca, suprafata 188mp, deschidere 30m. Pe teren sunt si corpuri constructie ce trebuiesc consolidate sau demolate. Acte la zi, pret negociabil



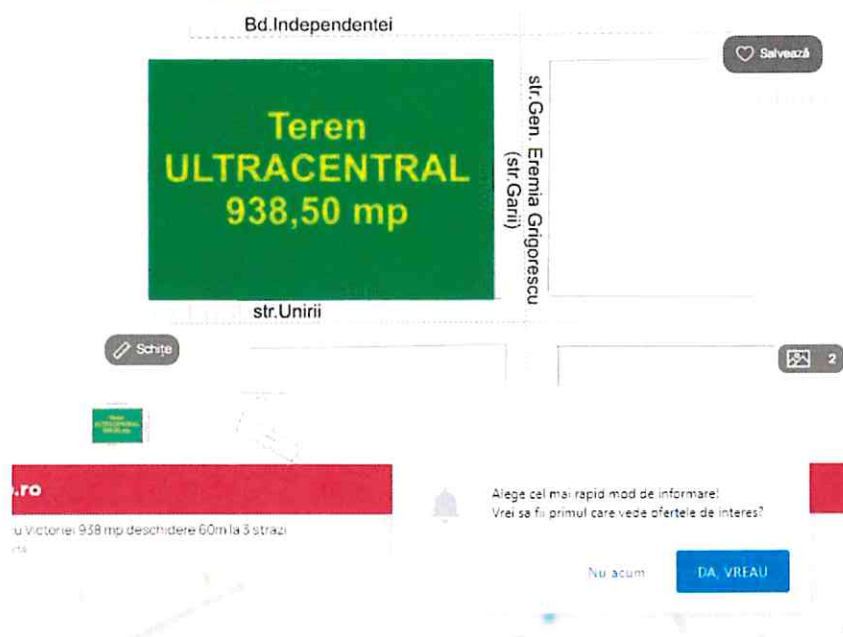
Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț?

Bd.Independentei colt cu Victoriei 938 mp deschidere 60m la 3 strazi

[Bd.Independentei](#) [Victoriei](#) [Văzi hartă](#)



Descriere

Teren ultracentral cu o suprafata de 938 mp, cu deschidere de 60 m

- * Acces din 3 strazi
- * SUPER POZITIE COMERCIALA - VAD EXCEPTIONAL
- * PRET 214 euro/mp
- * Toate utilitatile sunt la strada

Faceti o OFERTA!

ID 2931

604

Specificatii

205 €/mp **192.290 €**

Rata de la BVR Romfună [Simulează credit](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721 ...
vezi tot numărul

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copiază](#)

Construim
case frumoase
pe structură
din lemn

[Salvează](#) **0721**

Discreet

Construim cu grijă față de
natură în jurul nevoilor tale
Așa pași de la idee la cheie



**Teren
ULTRACENTRAL
938,50 mp**

TEREN Ultracentral Gradina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

Braila, zona Central - [Vezi harta](#)



Salvează

150 €/mp **85.500 €**

Rata de la 2.065 Ron/lună [Simulează credit](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE



0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



ro

ina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

75

[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)



[Vezi harta](#)

Descriere

Teren cu casa demolabila sau se poate restaura si impunatat interior dupa bunul plac. zona Ultracentral, suprafata totala 570 mp

*Descriere 12m

*Curent electric

*Căzi

*Căni

*Căniizare

*Gard

*Pret 85.500 euro

[citește mai mult](#)

Salvează

0721 ...



[Rezervă acum](#)



Circuit Amalfi
\$99 EUR

[Rezervă acum](#)



Circuit Toscana
\$99 EUR

[Rezervă acum](#)



Circuit Coasta de Azur
\$99 EUR

[Rezervă acum](#)

Verifică ofertele aici:

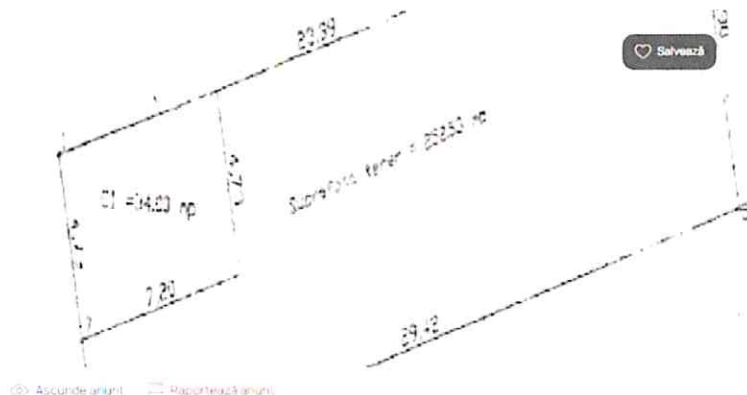
[Rama Travel Romania](#)

Ideii nelimitate



120Euro/mp Teren 252mp zona Centrala deschidere de 8m

Boka zona Centrala - Vezi harta



Ascunde anunt Raportează anunt

Salvează

119K Euro **29.988 €**

Rata de la 8.26 Ron/mo [Simulează credit](#)

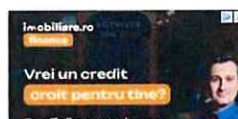
Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy



re.ro

32mp zona Centrala deschidere de 8m
Harta

Salvează

0721 ...

Descriere

Agentia imobiliara Cristian va ofera spre vanzare un teren constructiv cu suprafata de 252 mp situat intravilan, in zona Centrala Veche.

- *Deschidere de 8m.
- *Racordat la curent electric si apa
- *Posibilitate de canalizare si gaze
- Se preteaza pentru constructii
- *Pret 120 euro/mp

ID 3451



Ferestre, Uși,
Parasolare

24.750 € cu TVA



TEREN Ultracentral Gradina Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

Brașov, zona Centrală - Vezi hartă



Salvează

150 €/mp **85.500 €**

Rate de la 2.065 RON/lună [Simulează credit](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE



0721 ...
vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



ro

na Publica 150e/mp, 570mp cu 12m la strada

Ascunde anunt

Raportează anunt



Vezi hartă

Descriere

Teren cu casa demolabilă sau se poate rest. avia si imbunatat interior dupa gustul plac. zona ultracentral, suprafata totala 570 mp

*Deschidere 12m

*Curent electric

*Gaze

*Canal

*Carta Izare

*Gard

*Pret 85.500 euro

[Citește mai mult](#)

Salvează

0721 ...



599 EUR

Rezervă acum



Circuit Amalfi

599 EUR

Rezervă acum



Circuit Toscana

599 EUR

Rezervă acum



Circuit Coasta de

Azur

599 EUR

Rezervă acum



Verifică ofertele aici:

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

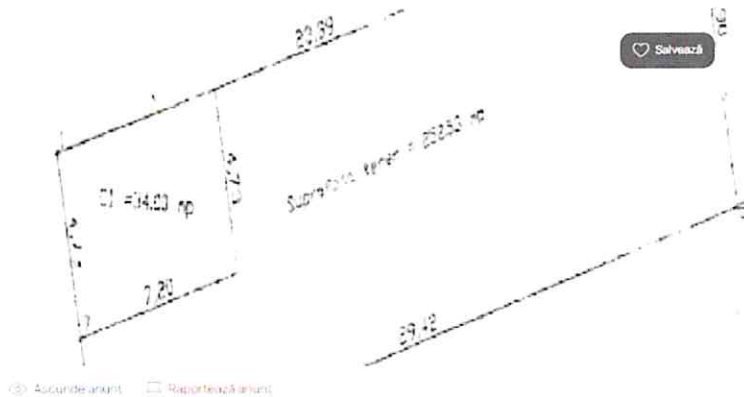
[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

[Pentru Turist Romania](#)

120Euro/mp Teren 252mp zona Centrala deschidere de 8m

Baza: zona Centrala - Vezi harta



Ascunde anunt Raportează anunt

119 €/mp **29.988 €**

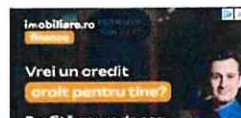
Rata de la 8.25 RON/lună [Simulează credit](#)

Cristian Imobiliare
CRISTIAN IMOBILIARE

0721 ...
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



re.ro

12mp zona Centrala deschidere de 8m
Baza

Salvează

0721 ...

Descriere

Agentia imobiliara Cristian va ofera spre vanzare un teren constructiv cu o suprafata de 252 mp situat intravilan, in zona Centru Vechi.

*Deschidere de 8m

*Racordat la curent electric si apa

*Posibilitate de canalizare si gaze

Se preteaza pentru constructii

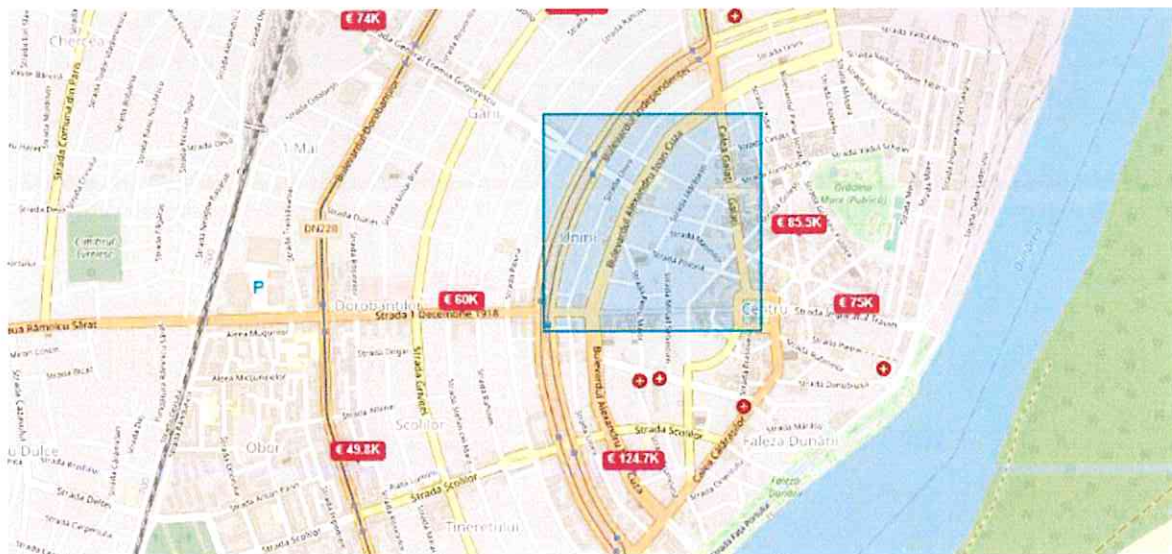
* Pret 120 euro/mp



Ferestre, Uși, Parasolare

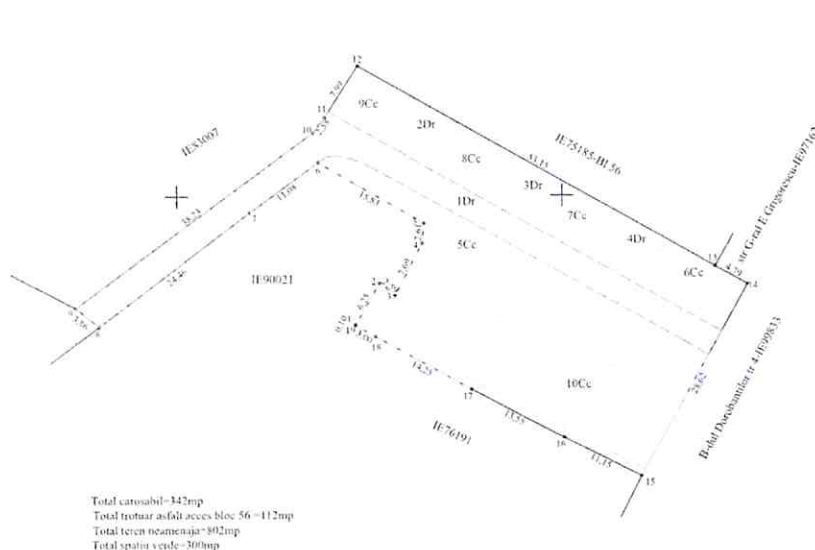
Salvează anunțul

ID 3451



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(m ²)	Adresa imobilului
	1556	localitatea Braila, ansamblul G-4, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor nr.4 (H/39833) si imobilele identificate cu nr. cadastrale 75185(bloc 56, str. G-ral E. Gropesescu), 83007, 90021 si 76191
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Dr	342	carosabil asfalt
2	Dr	39	trotuar asfalt acces bloc 56
3	Dr	37	trotuar asfalt acces bloc 56
4	Dr	36	trotuar asfalt acces bloc 56
5	Cc	542	teren neamenajat
6	Cc	93	spatiu verde
7	Cc	72	spatiu verde
8	Cc	72	spatiu verde
9	Cc	63	spatiu verde
10	Cc	260	teren neamenajat
Total		1556	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1556mp			
Executant: SC TRADING 3M SRL prim ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizata seria RO-B-J nr 2072 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756		Inspector	
Confirm executarea masuratoriilor la teren, corectitudinea inlocuirii descrierilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Data : martie 2026		Confirm atribuirea numarului cadastral introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara	
		Semnatura	

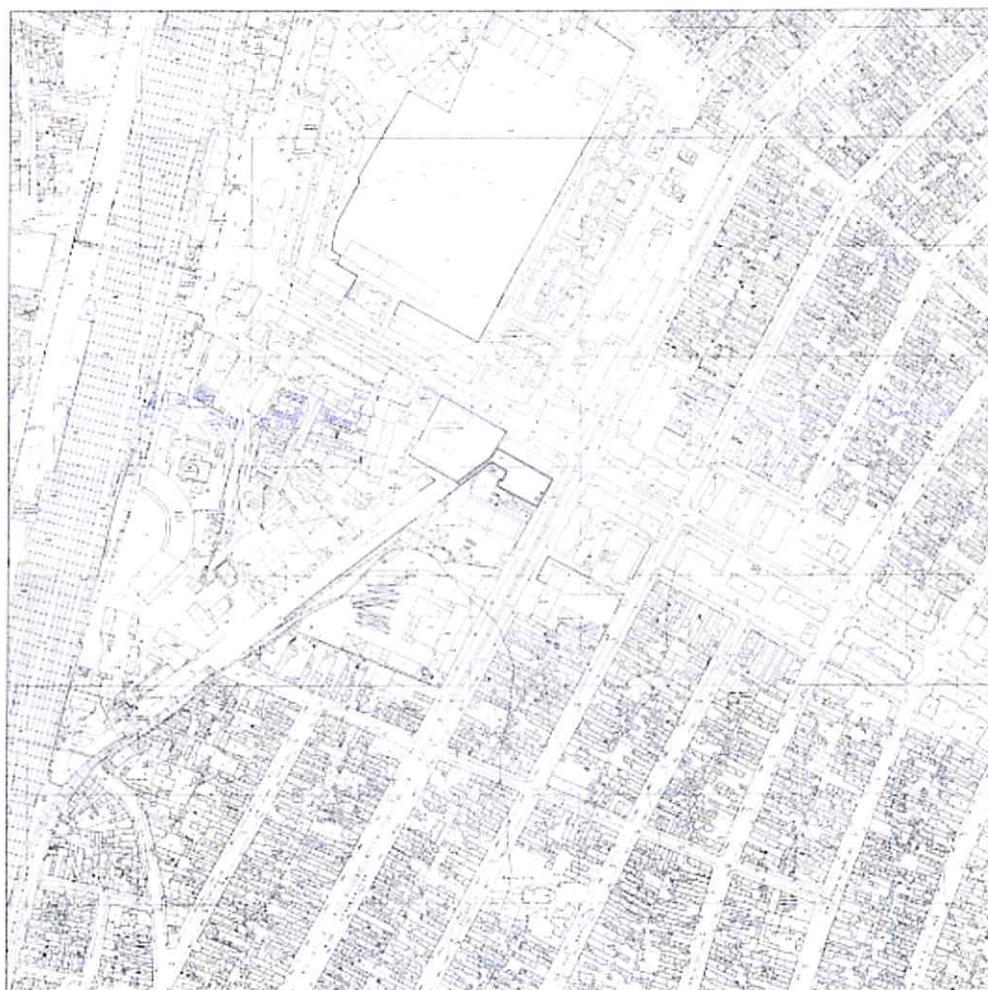
**MOCANU
METIN-COSMIN**

Semnat digital de
MOCANU METIN-COSMIN
Data: 2026.05.12 11:48:50
+0300

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

Adresa imobilului : localitatea Braila,ans. Garii, zona cuprinsa intre B-dul Dorobantilor tr 4 (IE99833)
si imobilele identificate cu nr cadastrale 75185(bloc 56, str G-ral E Grigorescu), 83007, 90021 si 76191



Intocmit : SC TRADING 3M SRL

MOCANU
METIN-COSMIN
METIN-COSMIN

Semnat digital de MOCANU
METIN-COSMIN
Data: 2026.07.07 15:50:13
+0300'

**Datele de identificare
ale bunurilor aparținând domeniului public**

Capitolul A – „Străzi”

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
691.	1.3.7.2	Ansamblul Gării	Zona cuprinsă între B-dul Dorobanților – tronson 4 (IE 99833) și imobilele identificate cu nr. cadastrale 75185 (bloc 56, Strada G-ral Eremia Grigorescu), 83007, 90021 și 76191 Carosabil asfalt în suprafață de 342 mp Trotuar asfalt acces bloc 56 în suprafață de 112 mp	2026	255.998,00 83.836,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 80/09.07.2026

**Capitolul G – „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public cu terenurile aferente”
Subcapitolul G6 – „Spații verzi, locuri de joacă și parcuri”**

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală
534.	2.4.2.10	Spațiu verde	Ansamblul Gării Zona cuprinsă între B-dul Dorobanților – tronson 4 (IE 99833) și imobilele identificate cu nr. cadastrale 75185 (bloc 56, Strada G-ral Eremia Grigorescu), 83007, 90021 și 76191 Suprafață = 300 mp	2026	224.560,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 80/09.07.2026
535.		Teren	Ansamblul Gării Zona cuprinsă între B-dul Dorobanților – tronson 4 (IE 99833) și imobilele identificate cu nr. cadastrale 75185 (bloc 56, Strada G-ral Eremia Grigorescu), 83007, 90021 și 76191 Suprafață = 542 mp (parceta nr. 5)	2026	405.705,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 80/09.07.2026
536.		Teren	Ansamblul Gării Zona cuprinsă între B-dul Dorobanților – tronson 4 (IE 99833) și imobilele identificate cu nr. cadastrale 75185 (bloc 56, Strada G-ral Eremia Grigorescu), 83007, 90021 și 76191 Suprafață = 260 mp (parceta nr. 10)	2026	194.619,00	Documentație cadastrală Raport de evaluare nr. 80/09.07.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mos