ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 575

din 30.10.2026

Privind: Închirierea prin încredințare directă a unui teren ce aparţine domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea amplasării unei terase cu caracter permanent în fața spațiului comercial existent.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al iniţiatorului, înregistrat sub nr. 193044/19.09.2026, precum și adresa nr. 217/10.08.2026 a societății PATISTAR S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila nr. 146279/10.08.2026;

Văzând raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcţiei Juridic Contencios Administraţie Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 178581/22.09.2026, precum şi avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 197955/28.10.2026 și nr. 197518/27.10.2026;

În conformitate cu prevederile art. 861 alin. (3) Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006, privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, ale art. 367 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor, precum şi ale H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. Brăila nr. 397/30.07.2026;

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

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

HOTARASTE:

Art.1 (1) Se aprobă închirierea prin încredințare directă, pe o perioadă de ***5 ani***, cu posibilitatea prelungirii, a terenului în suprafață de 46,00 mp, ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Împăratul Traian nr. 2, societății PATISTAR S.R.L. în vederea amplasării unei terase cu caracter permanent, a cărei activitate se va desfășura în fața spațiului comercial existent.

(2) Terenul ce se închiriază figurează în Anexa nr. 1 la H.C.L.M. Brăila nr. 397/30.07.2026 și se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform ***anexei nr. 1***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Preţul chiriei este de ***5,26 lei/mp/lună*** conform raportului de evaluare prevăzut în ***anexa nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcţie de raportul leu/euro.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Şef, Direcţia Finanţelor Publice Locale, Direcţia Juridic Contencios Administraţie Publică Locală și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

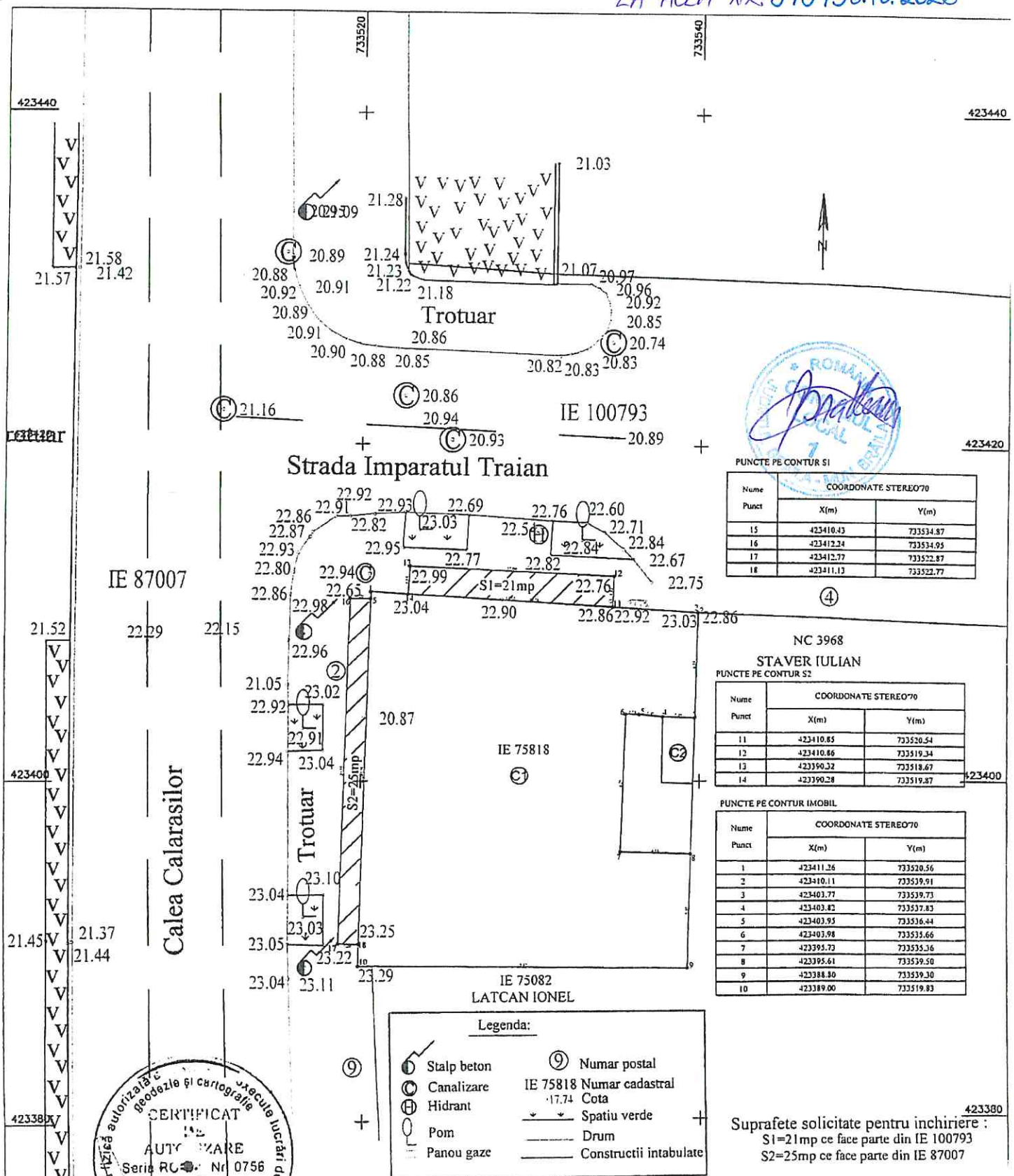
CLAUDIU - EDUARD BRĂILEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 575/30.10.2026



Nume Punct	COORDONATE STEREO70 X(m)	Y(m)
15	423410.43	733534.87
16	423412.24	733534.95
17	423412.77	733522.87
18	423411.13	733522.77

Nume Punct	COORDONATE STEREO70 X(m)	Y(m)
11	423410.85	733520.54
12	423410.86	733519.34
13	423390.32	733518.67
14	423390.28	733519.87

Nume Punct	COORDONATE STEREO70 X(m)	Y(m)
1	423411.26	733520.56
2	423410.11	733539.91
3	423403.77	733539.73
4	423403.82	733537.83
5	423403.95	733536.44
6	423403.98	733535.66
7	423395.73	733535.36
8	423395.61	733539.50
9	423388.80	733539.30
10	423389.00	733519.83

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr 0756 Metin - Cosmin MOCANU

SC TRADING 3M SRL
RO 3104774 ; J09/482/1992
Tel. 0723690700
email:metin_mocanu@yahoo.com
Braila, str Scolilor nr 1
Autorizatia seria RO-B-F nr 0756
Autorizatia seria RO-B-J nr 3452

DENUMIRE PROIECT :Documentatie cadastrala in vederea inchirierii terenurilor

Beneficiar : SC PATISTAR SRL CUI:RO17231336
Loc. Braila ,Strada Imparatul Traian nr.2

Specificatie	Nume	Semnatura
Verificat	Mocanu M	
Masurat	Mocanu M	
Desenat	Mocanu M	

SCARA 1 : 200

Data: Iunie 2026

Titlu plansa : PLAN TOPOGRAFIC
Mun. Braila,Strada Imparatul Traian nr.2
Imobil identificat cu IE 75818

SISTEM DE PROIECTIE Stereo 70
COTA DE REFERINTA Marea Neagra 1975

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 575/30.10.2026

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

Mun. Braila, str. Imparatul Traian, nr. 2, jud. Braila

Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I . INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	**Proprietate imobiliara – TEREN**
Localizare	**Mun. Braila, str. Imparatul Traian, nr. 2, jud. Braila**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea determinării chiriei minime de piață aferente dreptului de folosință asupra suprafeței de teren aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, în scopul stabilirii nivelului chiriei ce urmează a fi perceput pentru utilizarea terenului în vederea realizării unei construcții de tip terasă."**
Dreptul evaluat	**intregul drept de proprietate**
Proprietar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Evaluator	**Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782** **Trocan Cornel - leg.16781**
Beneficiar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Nr. raport	**89**
Data evaluarii	**18.09.2026**
Data raportului	**18.09.2026**
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":** **"Valoarea de piaţă este 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 tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ [illegible]
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispozitie de catre Mun. Braila. Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = *5.2644* lei**

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	300.00	1579.32
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	12.00	63.17
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	1.00	5.26

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

DATA

18.09.2026

SEMNATURA,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025

- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

DATA

18.09.2026

Semnatura,







CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	**Trocan Corneliu-Alexandru**
Legitimaţie 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**
Legitimaţie 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 scopul determinării valorii de piata; 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 determinării chiriei minime de piață aferente dreptului de folosință asupra suprafeței de teren aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, în scopul stabilirii nivelului chiriei ce urmează a fi perceput pentru utilizarea terenului în vederea realizării unei construcții de tip terasă."

D. TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta ***valoarea de piata***.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piata este definita astfel:
„(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general":
"Valoarea de piaţă este 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 tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

E. DATA EVALUARII

Data evaluarii	**18.09.2026**
Data raportului	**18.09.2026**

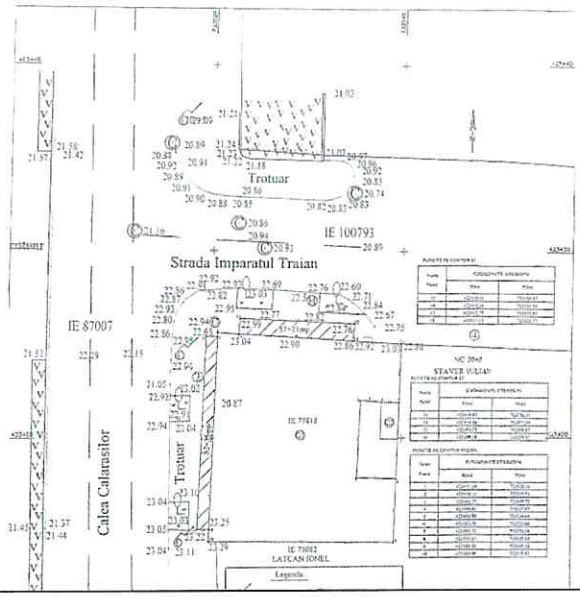
		Data inspectiei	**18.09.2026**
F.	***DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII***	Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării. Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii
G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost: **A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client**: - Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă - Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării - schiţe ale clădirii. - Suprafaţele construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate - Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor - Istoricul proprietăţilor **B. Informaţii la care are acces evaluatorul** - Date privind piaţa imobiliară locală - informaţii 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 condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi 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 asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; -Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. **Ipoteze speciale :** - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: •☐SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) •☐SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) •☐SEV 102 – Implementare (IVS 102) •☐SEV 103 – Raportare (IVS 103) •☐SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) •☐SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) •☐SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) •☐SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: •☐GEV 630 – Evaluarea bunurilor immobile
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 proprietatilor, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

1. Zona centrala

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto:** ▪ **Piata Traian** ▪ **Magistrale metrou: NU** **Calitatea reţelelor de transport: BUNA**
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Zona centrala** **In zona se află** ▪ **Reţea de transport în comun în apropiere** ▪ **Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate,** **Altele**
UTILITĂŢI EDILITARE	▪ **Reţea urbana de energie electrică: existentă** in zona ▪ **Reţea urbana de apă: existentă** in zona ▪ **Reţea urbana de termoficare: inexistentă** ▪ **Reţea urbana de gaze: existentă** in zona ▪ **Reţea urbana de canalizare: existentă** in zona ▪ **Reţea urbana de telefonie: existentă** **Altele**
AMBIENT	▪ **Linistit** ▪ **Trafic auto mediu**

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	**Zona amplasare in apropierea unei constructii. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .**

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

C. DESCRIERE TEREN

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 46 mp .

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor zona centrala
NATURA ZONEI	▪ Zonă: Zona teren in proximitatea zona Piata Traian ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
CEREREA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ In stagnare ▪ medie
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru ▪

- CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.
O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.
Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor 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 utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)

3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind

tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**	**Comp4**
SUPRAFATA(MP)	46	477	374	323	292
PRET DE VANZARE		67000	82280	101745	49000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	315.00	167.81
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	Mun. Braila, str. Imparatul Traian, nr. 2, jud. Braila	Mun Braila,zona centrala/Scolilor	Mun Braila,zona centrala	Mun Braila,zona Piata Traian	Mun Braila,zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	46	477	374	323	292
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	46	477	374	323	292
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	315.00	167.81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		7.02	11.00	15.75	8.39
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		133.44	209.00	299.25	159.42
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	299.25	159.42
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	299.25	159.42
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	299.25	159.42
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	299.25	159.42
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		133.44	209.00	299.25	159.42
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	*Mun. Braila, str. Imparatul Traian,*	*Mun Braila,zona centrala/Scolilor*	*Mun Braila,zona centrala*	*Mun Braila,zona Piata Traian*	*Mun Braila,zona centrala/1 Mai*
Comparativ cu subiectul		INFERIOR	INFERIOR	SIMILAR	INFERIOR
Cuantum ajustare(%)		43.18%	43.18%	0.00%	43.18%
Cuantum ajustare(euro/mp)		57.62	90.25	0.00	68.84
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		191.06	299.25	299.25	228.25
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	46	477	374	323	292
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		191.06	299.25	299.25	228.25
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		191.06	299.25	299.25	228.25
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		57.62	90.25	0.00	68.84
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		43.18%	43.18%	0.00%	43.18%
NUMAR AJUSTARI		1	2	2	1
VALOAREA DE PIATA	300 EURO/MP		13800 EURO		

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

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE:(COMP3- COMP2)COMP2

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	300.00	1579.32
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	12.00	63.17
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	1.00	5.26

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

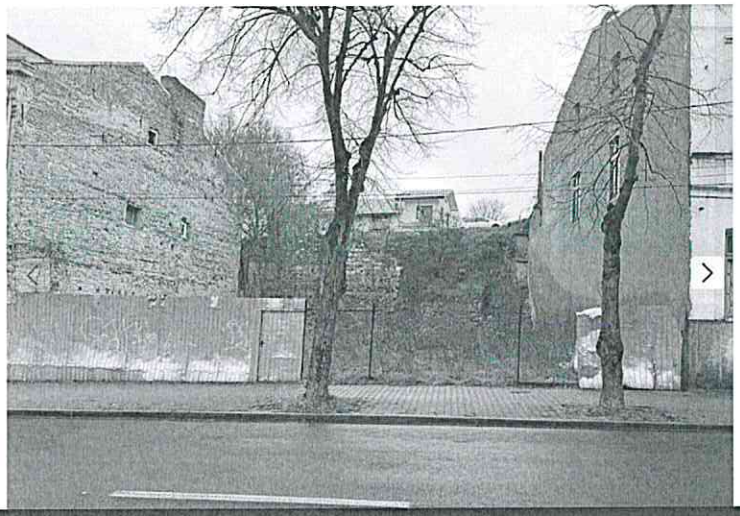
Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	**300.00**	**1579.32**
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN	**12.00**	**63.17**
VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA	**1.00**	**5.26**

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

ANEXE



FIRMA

Alin
Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 17 aprilie 2026

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Strada Împăratul Traian 27

Chat Contul tău Adaugă anunț nou

Vezi locația pe hartă

Reactualizat la 19 aprilie 2026

Teren ultracentral

315 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 230 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

DESCRIERE

Vând teren intravilan situat pe strada împăratul Traian , suprafață 323 m2 , deschidere 20m , utilități. Accept variante și eventual parteneriat

DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la firme sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Publicitate



Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central, Brăila - Vezi Hartă

140.46 € / mp

67.000 €

Rate de la 1.485 RON/lună simulează credit



Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743 ... ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsiri imobiliare
Adaugă anunț | Cont nou | Intră în cont

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €
Central, Brăila - Vezi Hartă

Salvează

0743 ... ...
Vezi tot numărul

Vezi Hartă

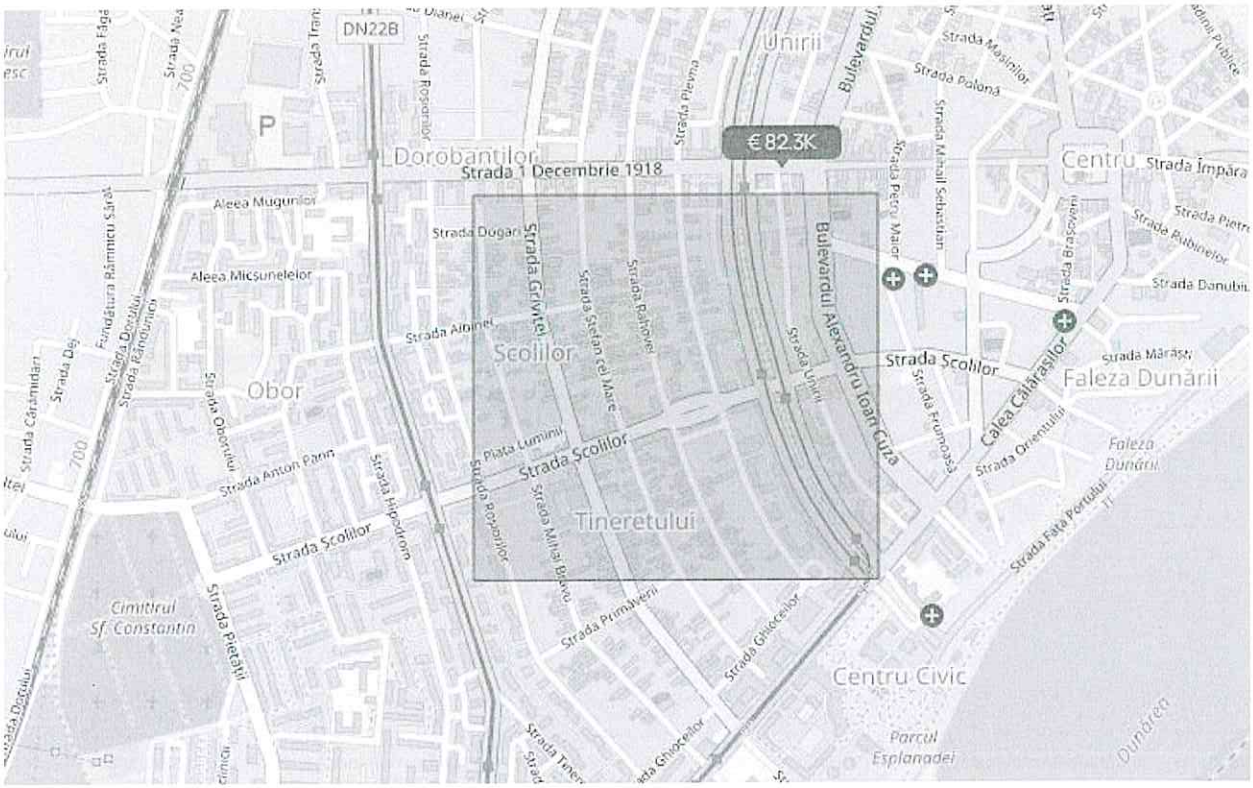
Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.




€ 82.3K
DN22B
Dorobantilor
Strada 1 Decembrie 1918
Unirii
Centru
Obor
Scolilor
Tineretului
Faleza Dunării
Centru Civic
Strada Scolilor
Bulevardul Alexandru Ioan Cuza
Calea Călărașilor
Strada Dogari
Strada Albinei
Strada Amon Pann
Strada Hipodrom
Strada Primăverii
Strada Fața Portului
Cimitirul Sf. Constantin
Parcul Esplanadei
Dunărea

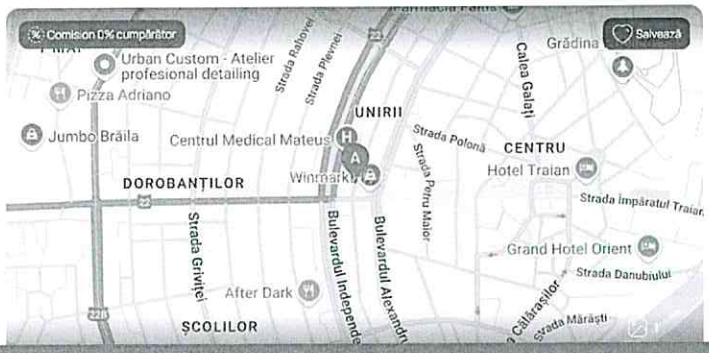
Teren de vanzare in Braila

Central, Brăila - Vezi Hartă

220 €/mp

82.280 €

Rate de la 1.824 RON/lună simulează credit



PARASCHIV GETA

Proprietar

0722 ... ...

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €

Central, Brăila - Vezi Hartă

Salvează 0722 ... ...

Vezi tot numărul

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

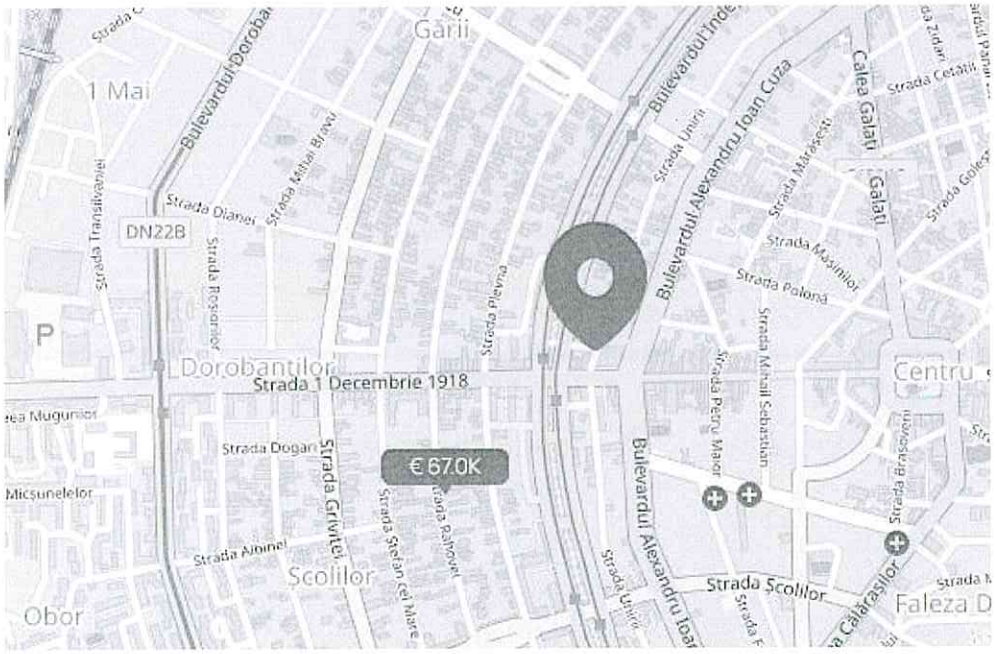
Descriere

374 mp de teren asezat pe colt cu dubla deschidere



Specificații

ID anunț: XVAC034NT			Actualizat în: 24.04.2025
Suprafață teren	374 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	45 m



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €



Sesizează o problemă

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Eur

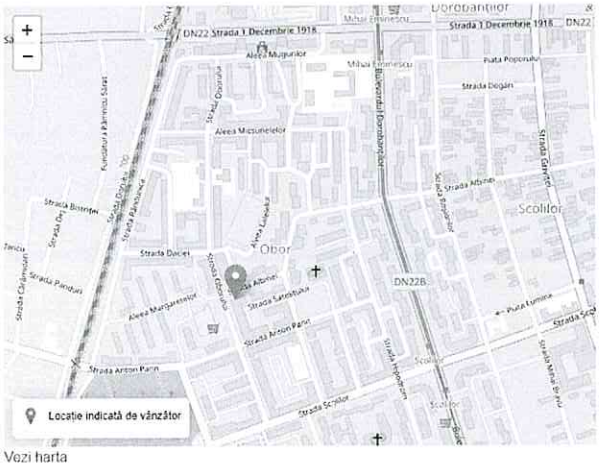
Detalii

Preț / m²:	119 €	**Suprafață utilă**	210 m²
Clasificare teren:	Intravilan	**Tip terenuri**	Constructii

Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de constructii zona Centrala * Suprafata 210 mp * Deschidere 10 m * Apa trasa pe teren * Posibilitati gaze, canalizare si curent electric * Acte la zi! CRS4898 ID 19445 amp;02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici

Hartă



Vezi harta

Salvează | Distribuie

24.990 €

Contacteaza vanzatorul pe **LaJumate.ro**

Postat pe: 14.04.2025 Actualizat pe: 01.05.2025

Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Acum o săptămână

67.000 EUR

1/1



Salvează anunțul

Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**477**
Front stradal (metri)	**9**	Utilități	**Nu**



Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19meri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.

Id intern: P154098

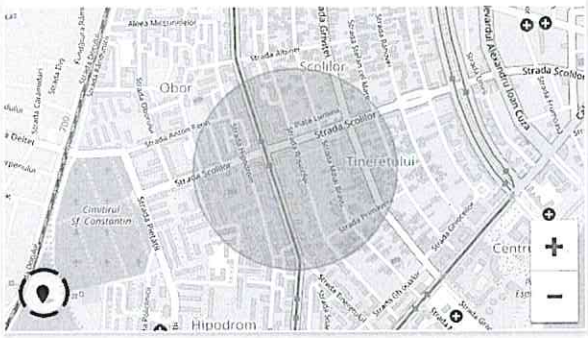
Comision cumpărător: 2%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Localizare anunț



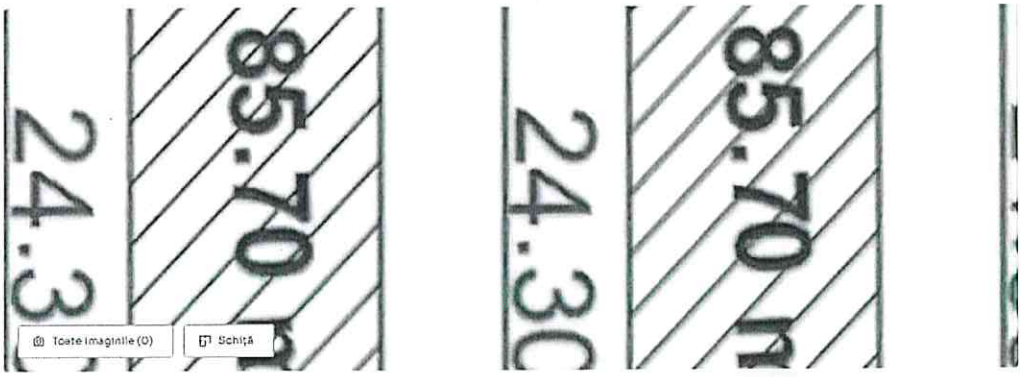
MUSTAȚĂ IMOBILIARE

Florin Mustata
COMPANIE

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Toate imaginile (0) Schiță

Teren zona Barlera , sup 292 mp

49 000 €

168 €/m²

1 Mai, Braila, Braila

Publicitate
Asigurare pentru locuință

Teren de vânzare

292m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	292 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția imobiliară Expert va propune spre cumpărare teren situat pe zona Barlera in apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren :

Sup 292.4 mp / lot

Deschidere 12 ml

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobantilor nr.35 Bl.83 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț

Mai puțin

ID: 9248584

Raportează

Iaurentiu
Expert imobiliare
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

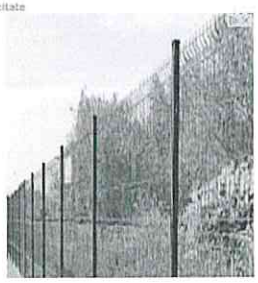
Trimite mesajul

Publicitate



Containere de Locuit
Rainzcube

Publicitate



MEMORIU TEHNIC

. Adresa imobilului/zona in care se desfasoara lucrarea:Jud. Braila, Municipiul Braila, Strada Imparatul Traian nr.2 identificat cu IE 75818

. Tipul lucrarii : Documentatie cadastrala in vederea inchirierii terenurilor

. Scurta prezentare a scopului intocmirii lucrarii si/sau a situatiei tehnice si juridice/istoricului :

Documentatie cadastrala in vederea inchirierii terenurilor S1=21 mp situat pe IE 100793 si S2=25 mp situat pe IE 87007 aflate in proprietat Primariei Brailei de catre SC PATISTAR SRL cu identificator electronic 75818.

. Descierea generala a operatiunilor efectuate in faza de documentare a lucrarii, localizarea si identificarea imobilului, descrierea constructiei

Inainte de efectuarea masuratorilor s-au solicitat beneficiarului actele de proprietate, extrasul de carte funciara pentru imobilul supus receptiei . In urma analizei acestora, a verificarilor in sistemul integrat Eterra 3, s-a constatat ca nu exista impedimente de a realiza lucrarea Masuratorile la teren au fost executate in prezenta beneficiarului, acesta asumandu-si responsabilitatea pentru identificarea hotarelor,datele obtinute in urma masuratorilor au fost corelate cu actele si imobilele invecinate inscrise in Cartea Funciara si extrase din sistemul eterra 3, facandu-se corespondenta cu realitatea din teren .

. Operațiuni topo-cadastrale efectuate* :

Masuratorile au fost facute cu un sistem GNSS RTK L1/L2 Comnav configuratie Rover, controller si radio extern GPS/Glonass. Datele inregistrate de sistemul GPS au fost descarcate in calculator iar prelucrarea informatiilor a fost realizata cu ajutorul programului Leica GeoOffice combinate si a altor programe de prelucrare informatii satelitare si topo proprii. Preciziile de masurare obtinute sunt:

Pe orizontala: 8 mm + 1 ppm
Pe verticala: 15 mm + 1 ppm

Coordonatele punctelor de contur ale imobilului au fost determinate in Sistem Stereo '70 – national de referinta. Prelucrarea datelor s-a facut pe calculator cu ajutorul programelor BRICSCAD si OPEN OFFICE .

Calculul suprafetei de teren a fost facut analitic din coordonatele punctelor de contur , folosindu-se urmatoarele formule :

2S = Sum(Xi(Yi+1 - Yi-1))
2S = Sum(Yi(Xi+1 - Xi-1))

PUNCTE PE CONTUR S1

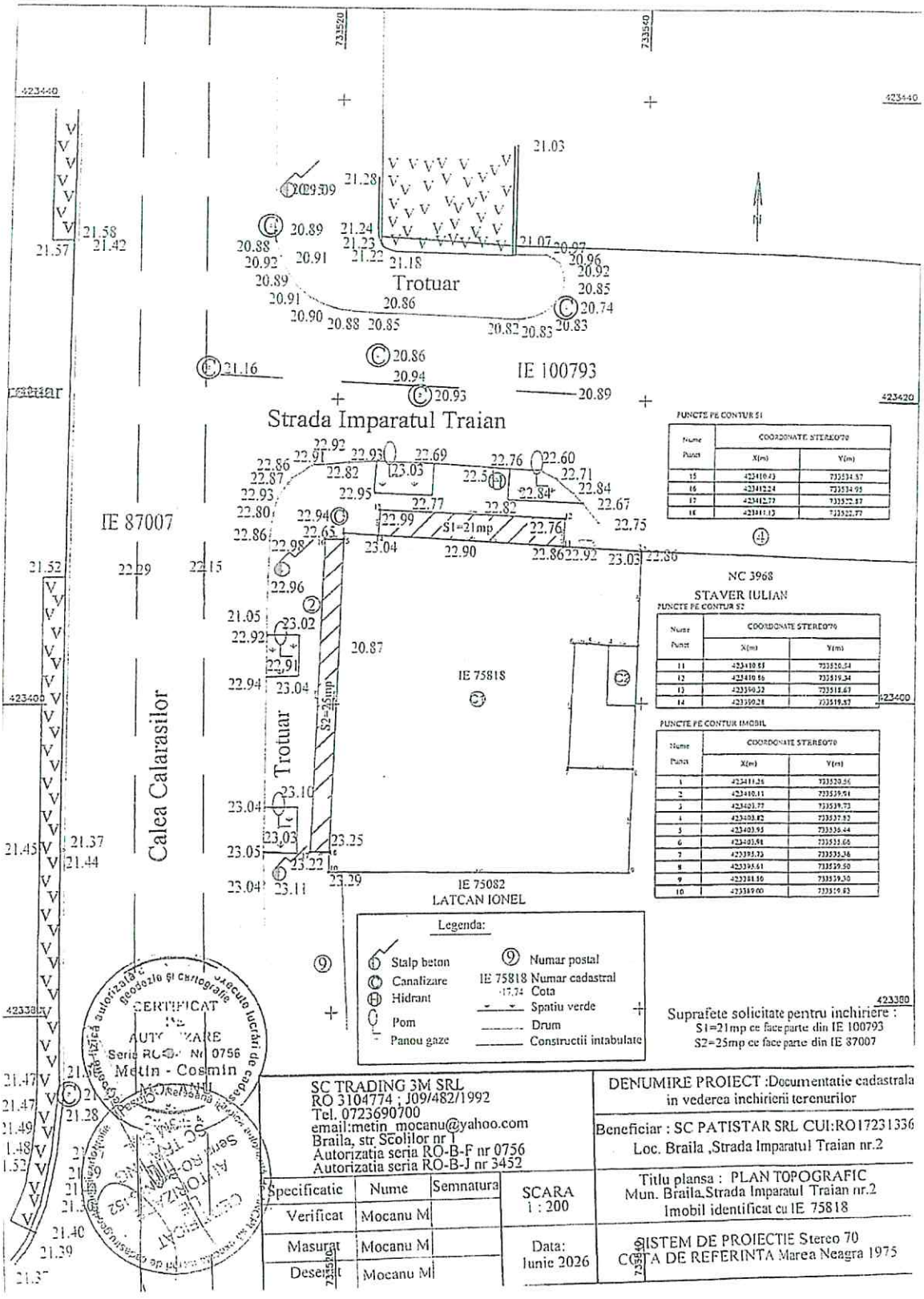
Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
15	423410.43	733534.87
16	423412.24	733534.95
17	423412.77	733522.87
18	423411.13	733522.77

PUNCTE PE CONTUR S2

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
11	423410.85	733520.54
12	423410.86	733519.34
13	423390.32	733518.67
14	423390.28	733519.87

Intocmit,
SC TRADING 3M SRL -Aut seria RO-B-J nr 3452-Clasa III
ing Mocanu Metin Cosmin -Aut seria RO-B-F nr 0756-cat. A

Data :Junie 2026

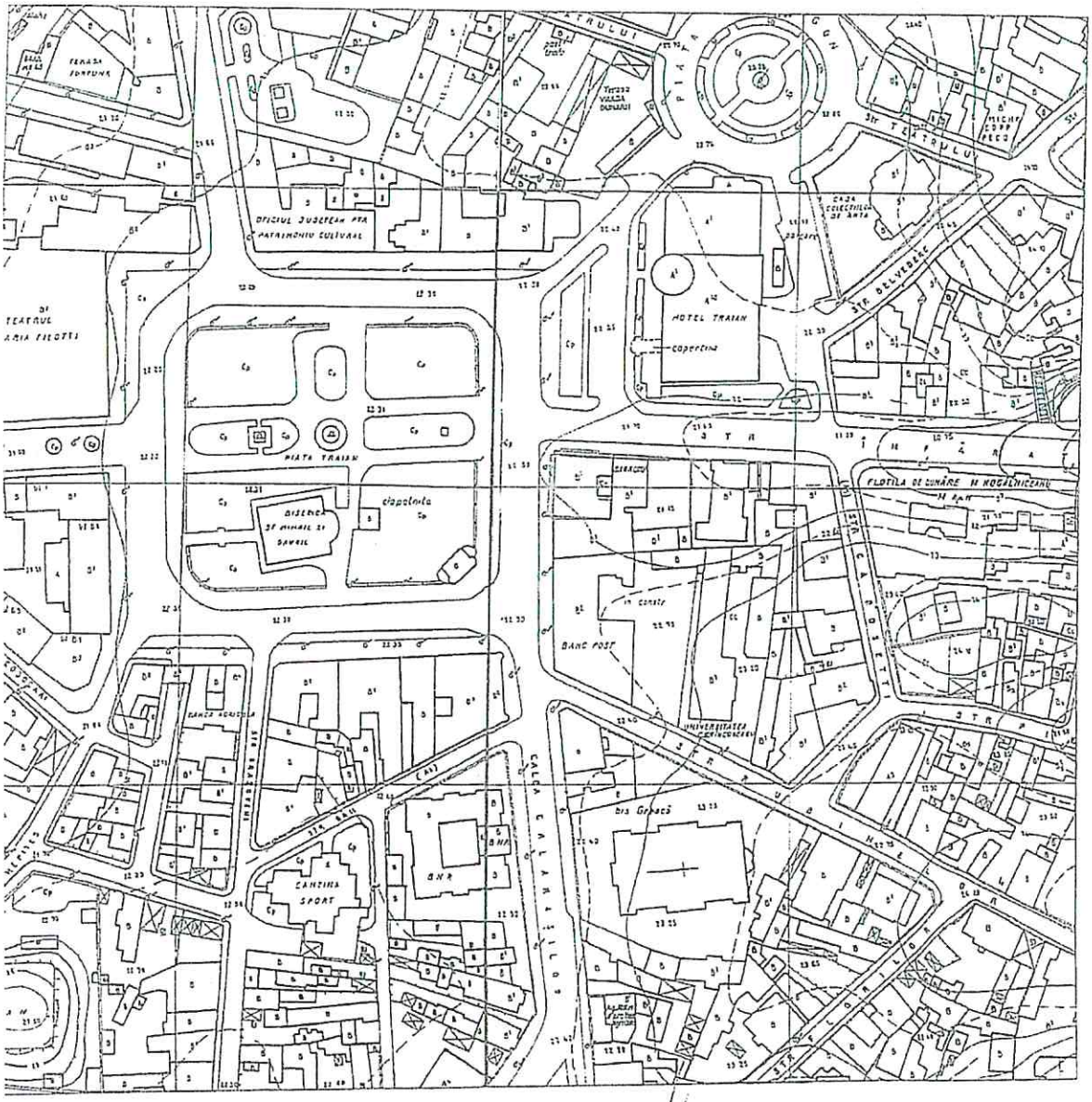


SC TRADING 3M SRL RO 3104774 ; J09/482/1992 Tel. 0723690700 email:metin_mocanu@yahoo.com Braila, str Scolilor nr 1 Autorizatia seria RO-B-F nr 0756 Autorizatia seria RO-B-J nr 3452		DENUMIRE PROIECT :Documentatie cadastrala in vederea inchirierii terenurilor
		Beneficiar : SC PATISTAR SRL CUI:RO17231336 Loc. Braila ,Strada Imparatul Traian nr.2
Specificatie / Nume / Semnatura	SCARA 1 : 200	Titlu plansa : PLAN TOPOGRAFIC Mun. Braila,Strada Imparatul Traian nr.2 Imobil identificat cu IE 75818
Verificat: Mocanu M Masurat: Mocanu M Desenat: Mocanu M	Data: Iunie 2026	SISTEM DE PROIECTIE Stereo 70 CoTA DE REFERINTA Marea Neagra 1975

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

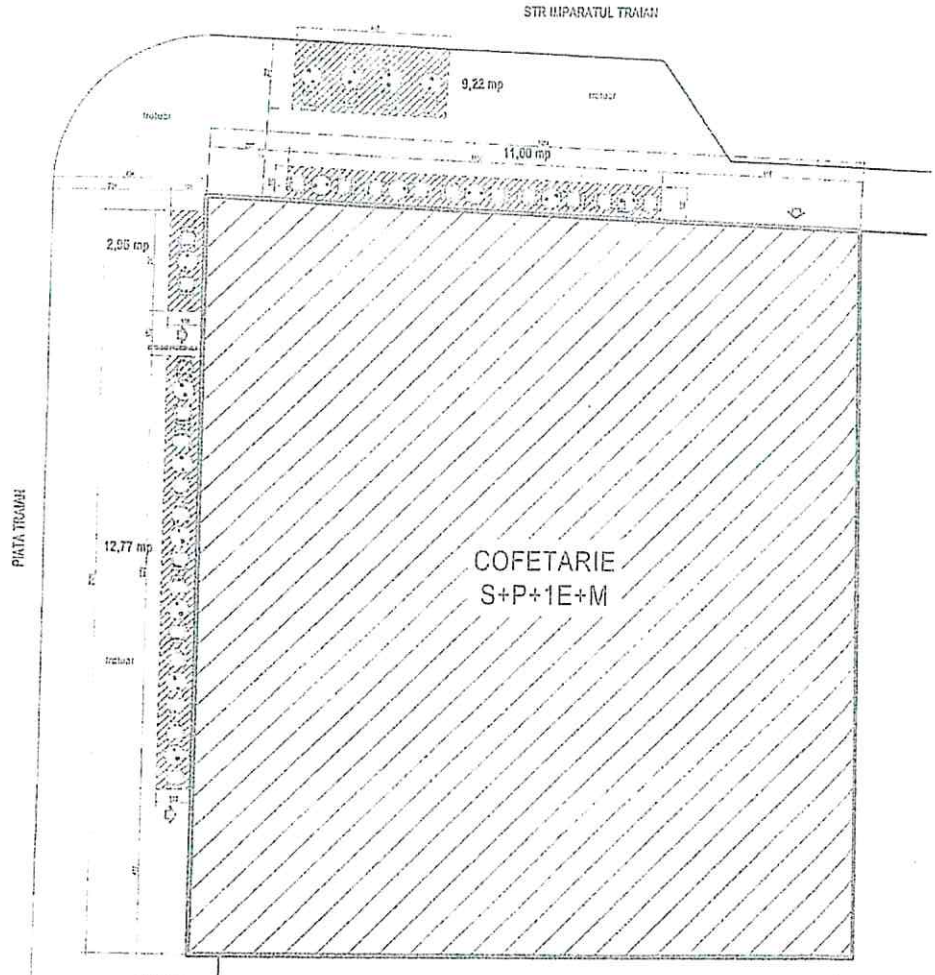
SCARA 1:2000

Adresa imobilului : localitatea Braila, strada Imparatul Traian nr 2



Intocmit : SC TRADING 3M SRL

PLAN GENERAL



11,00 mp
9,22 mp
2,95 mp
12,77 mp

TOTAL SUPRAFATA TROTUAR = 35,95 mp

16 mese
32 scaune

Intocmit: C.Arh. Spataru Ionut

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF
Piața Independenței Nr.1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: ahitectsef@pmbr.ro pmb@pmbr.ro www.primariabraila.ro

Nr. 61550 /07. 07.2026

Către,

SERVICIUL CADASTRU, EVIDENȚĂ, GESTIONARE ȘI MONITORIZARE PATRIMONIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Ca urmare a adresei nr. 61550 / 2026 cu referire la emiterea acordului Instituției Arhitectului Șef, privind amplasarea unei terase, vă transmitem punctul de vedere, din considerente urbanistice, referitor la amplasamentul menționat:

Nr. crt.	Amplasament	Solicitant	Punct de vedere
1	Situat în fața spațiului din Împăratul Traian nr. 2, Mun. Brăila	S.C. PATISTAR S.R.L.	FAVORABIL Se vor respecta prevederile *H.C.L.M. nr. 81 / 27.03.2014 privind Aprobarea Regulamentului privind desfășurarea activității teraselor sezoniere pe raza Municipiului Brăila*, astfel: – se va respecta amplasamentul atât ca suprafață cât și ca poziție, fără a se depăși limitele zonei care a fost aprobată – 46,00 mp; – culoarea umbrelelor va fi monocoloră (în culori neutre) astfel încât să se asigure o cromatică unitară; – în cazul în care se dorește copertină cu sistem de fixare pe sol, aceasta se va realiza fără a deteriora pavimentul existent; – este interzis mobilierul din plastic; – nivelul acustic al fondului ambiental nu va depăși 60-65 decibeli, măsurați la sursă (la distanța de 1-2 m de boxe); – se va asigura racordarea la apă curentă și preluarea apelor uzate astfel încât să nu existe contaminări în zonă; – se va asigura accesul consumatorilor la grupuri sanitare;