R O M Â N I A
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

H O T A R A R E A NR. 404

din 21.12.2015

Privind: Aprobarea prețurilor și tarifelor percepute de ***S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila***, începând cu anul 2016.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa domnilor consilieri locali municipali Coroș Maria și Ciocan Ilie Eduard, membri în AGA la S.C. APT S.A. Brăila;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorilor, raportul de specialitate al S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila, precum şi raportul comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr.71/2002, privind organizarea şi funcţionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public şi privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d) şi alin. (6) lit. a) pct. 19 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă prețurile și tarifele percepute de ***S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila***, începând cu anul 2016, conform ***anexelor nr.1 și 2***, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin S.C. „Administraţia Pieţelor şi Târgurilor" S.A. Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va face publică şi comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FUSEA MARIAN PAUL

CONTRASEMNEAZĂ
S E C R E T A R,

DRĂGAN ION

Anexa nr.1 la HCLM Nr. 404/21.12.2015

Preţurile şi tarifele

pentru închirierea activelor publice special amenajate şi a bunurilor mobile, proprii sau primite în administrare de către societatea APT SA Brăila incepand cu 01.01.2016

1. Pieţele şi târgurile din Municipiul Brăila sunt clasificate potrivit tabelului de mai jos, după zona amplasarii şi tipul de activitate al acestora, astfel:

DENUMIREA	ZONA	TIP
Piaţa Centrală	A	Piaţă mixtă
Piaţa Concordia	A	Piaţă mixtă
Piaţa Microhală	B	Piaţă mixtă
Piaţa Săracă	B	Piaţă mixtă
Piaţa Viziru	B	Piaţă mixtă
Piaţa Apollo	B	Piaţă mixtă
Piaţa Radu Negru Central	C	Piaţă mixtă
Piaţa Radu Negru Biserică	D	Piaţă mixtă
Piaţa Călăraşi IV	C	Piaţă agroalimentară
Piaţa Libelula	C	Piaţă mixtă
Oraşelul Copiilor	C	Agrement
Piaţa Vidin	D	Piaţă mixtă
Piaţa Cezar Petrescu	D	Piaţă mixtă
Piaţa Doi Cocoşi, Fânărie	D	Piaţă mixtă
Târgul Obor	D	Agroindustrial
Parcul Zoologic	D	Agrement

2. Societatea Administraţia Pieţelor şi Târgurilor SA din Brăila va sectoriza pieţele şi târgurile din Brăila, pe sectoare de desfacere privind activitatea desfăşurată, astfel:

- legume şi fructe;
- flori, seminţe, răsaduri;
- lapte şi produse derivate, ouă;
- peşte, carne şi preparate din carne;
- produse agroalimentare industrializate;
- produse industriale nealimentare;
- păsări;
- animale;
- cereale;
- mijloace de transport;
- materiale de construcţii;

ADOPTAT ÎN SEDINŢA C.A. DIN 15.11.15

- produse meşteşugăreşti (dogărie, rotărie, harnaşament, diverse);
- prestări servicii;
- obiecte de ocazie.

3. Folosirea activelor publice special amenajate (clădiri, boxe, module, chioşcuri, spaţii auxiliare, platouri de piaţă) primite în administrare de către societatea Administraţia Pieţelor şi Târgurilor SA din Brăila se face pe bază de contract încheiat cu câştigătorul licitaţiei organizate în acest scop, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

4. Preţurile din macheta de mai jos*/*** vor reprezenta nivelul minim de pornire a licitaţiilor / negociere directă pentru activele publice special amenajate, libere de sarcini, stabilit pentru fiecare piaţă, astfel:

Nr. crt.	LOCAŢIA	Preţ minim /lei/mp Spaţii comerciale		Preţ minim /lei/mp Spaţii auxiliare		Preţ minim /lei/mp Teren	
		2015	2016	2015	2016	2015	2016
1.	P- ŢA CENTRALĂ	47	**47**	16	**16**	25	^
2.	P-ŢA CONCORDIA	53	^	30	**30**	25	^
3.	P-ŢA SĂRACA	36	^	12	^	23	^
4.	P-ŢA APOLLO	23	**23**	13	^	16	^
5	P-ŢA CEZAR PETRESCU	23	**23**	13	**13**	16	^
6	P- ŢA MICROHALĂ	53	^	13	^	25	^
7	P- ŢA VIZIRU****	83	^	13	^	16	^
8	P- ŢA LIBELULA	22	^	11	**11**	16	^
9	P- ŢA RADU NEGRU BISERICA	22	^	11	**11**	16	^
10	P- ŢA DOI COCOŞI, FÂNĂRIE	20	**20**	9	**9**	13	^
11	P- ŢA RADU NEGRU CENTRAL	28	**28**	11	**11**	22	**22**
12	P- ŢA VIDIN	39	^	9	**9**	16	^
13	ORAŞELUL COPIILOR	20	**20**	11	**11**	4	**4**
14	PARC ZOOLOGIC	20	**20**	11	**11**	4	**4**
15	TÂRGUL OBOR	42	^	11	**11**	13	^

^ ACESTE POZITII REPREZINTA PRETURILE si TARIFELE DIMINUATE CE SE REGASESC IN ANEXA NR.2

* Precizăm că acestea sunt preţuri per luna.

** Negocierea directă se aplică numai după parcurgerea a două termene de licitaţii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare

*** Nivelul preturilor minime de pornire a licitatiei / negocierii directe au fost propuse in baza Raportului de evaluare intocmit de expert ANEVAR

**** Pentru anul 2016 pretul minim de pornire a licitaţiilor / negociere directă pentru spatiile comerciale din Piata Viziru este stabilit prin Hotararea C.A. nr. 35 din 13.11.2015.

ADOPTAT IN SEDINTA C.A. DIN 13.11.15

5. Veniturile sub forma de taxe din închirierea tarabelor sunt stabilite în funcţie de sector şi zonarea pieţelor şi se achită anticipat. Taxele pentru anul 2016, încasate în baza unui contract de închiriere, diferenţiat pe cele două sectoare de activitate (sector legume, fructe, zarzavat şi sector agroalimentar, industriale, flori) şi zonare, sunt:

Sectorul de legume, fructe, zarzavat	ZONA LEI/MP/ZI							
	A		B		C		D	
An calendaristic	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**
Tarabă mijlocie	7.00	**7.00**	7.00	**7.00**	6.50	**6.50**	6.00	**6.00**
Tarabă mare	7.50	**7.50**	7.50	**7.50**	7.00	**7.00**	6.50	**6.50**

Sectorul agroalimentar, industriale, flori	ZONA LEI/MP/ZI							
	A		B		C		D	
An calendaristic	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**
Tarabă mijlocie	7.50	**7.50**	7.00	**7.00**	6.50	**6.50**	6.00	**6.00**
Tarabă mare	8.50	**8.50**	8.00	**8.00**	7.50	**7.50**	7.00	**7.00**

6. Tarifele pentru anul 2016 percepute pentru tarabele închiriate zilnic, sunt stabilite pentru cele două sectoare de activitate (sector legume, fructe, zarzavat şi sector agroalimentar, industriale, flori) în funcţie de sectorizare, şi sunt:

Sectorul de legume, fructe, zarzavat	ZONA LEI/MP/ZI							
	A		B		C		D	
An calendaristic	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**
Tarabă mijlocie	9.00	**9.00**	8.50	**8.50**	8.00	**8.00**	7.50	**7.50**
Tarabă mare	10.00	**10.00**	9.50	**9.50**	9.00	**9.00**	8.50	**8.50**

Sectorul agroalimentar, industriale, flori	ZONA LEI/MP/ZI							
	A		B		C		D	
An calendaristic	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**
Tarabă mijlocie	9.50	**9.50**	9.00	**9.00**	8.50	**8.50**	8.00	**8.00**
Tarabă mare	10.50	**10.50**	10.00	**10.00**	9.50	**9.50**	9.00	**9.00**

7.Tariful pentru anul 2016 pentru închirierea activelor publice - suprafeţe de teren neamenajat din Oraşelul Copiilor şi Grădina Zoologică, destinate amenajării şi amplasării locurilor de joacă, este:

Tarif 2015	Tarif 2016
4.00 lei / mp / lună	4.00 lei / mp / lună

ADOPTAT ÎN SEDINŢA C.A. DIN 16.11.15

8. Tarifele zilnice pentru anul 2016, pentru comercializare en-gross de legume, fructe şi zarzavat, direct din mijloacele de transport (pentru Târgul Obor sau alte locaţii din pieţe stabilite ulterior) sunt:

8.1 - Tariful / tonă produs / zi :

Tarif 2015	Tarif 2016
5.00 lei / tona/ zi	5.00 lei / tona/ zi

8.2 - Tariful zilnic pentru ocupare suprafaţă platou cu mijloace de transport:

Tarif 2015	Tarif 2016
1.50 lei /mp/zi	1.50 lei /mp/zi

9. Tariful zilnic pentru anul 2016 pentru depozitare şi comercializare materiale de construcţii, materiale lemnoase în incinta Târgului Obor Brăila, este:

Tarif 2015	Tarif 2016
0.70 lei /mp/zi	0.70 lei /mp/zi

10. Pentru următoarele servicii tarifele zilnice pentru anul 2016 sunt :

Tarif	Tarif 2015	Tarif 2016
Intrare grup sanitar	1,50 lei / pers	1,50 lei / pers
Închiriere cântar cu terezie şi set greutăţi	4,50 lei / buc / zi	4,50 lei / buc / zi
Închiriere cântar electronic	7,50 lei / buc / zi	7,50 lei / buc / zi
Închiriere halat alb	2,50 lei / buc / zi	2,50 lei / buc / zi
Închiriere tavă plastic	1,00 lei / buc / zi	1,00 lei / buc / zi
Sacrificare miei	15,00 lei / buc.	15,00 lei / buc.
Comercializare miei / iezi	2,50 lei / buc	-
Închiriere ţarc	7,50 lei / buc/ zi	7,50 lei / buc
Închiriere basculă romană 150 kg	8,50 lei / buc / zi	8,50 lei / buc / zi

11. Tarifele zilnice pentru anul 2016, pentru inchirierea de bunuri specifice pentru sectorul lactate, sunt cele prezentate în următorul tabel:

Tarif	Tarif 2015	Tarif 2016
Închiriere galantar lactate	13,00 lei / zi	13,00 lei / zi
Închiriere vitrină frigorifică 1 loc	17,00 lei / zi	17,00 lei / zi
Închiriere vitrină frigorifică 2 locuri	28,00 lei / zi	28,00 lei / zi

ADOPTAT ÎN SEDINŢA C.A. DIN 12.11.15

Închiriere vitrină frigorifică 3 locuri	40,00 lei /zi	40,00 lei /zi
Depozitare lactate magazie, boxe	0,50 lei /10 kg / zi	0,50 lei /10 kg / zi
Depozitare lactate vitrine / cutii	0,50 lei / mp / zi	0,50 lei / mp / zi

12. Tarifele zilnice pentru anul 2016, pentru utilizarea şi desfacerea diverselor produse în pieţe şi Târgul Obor, precum şi cele pentru comercializare animale în *Târgul de animale*, sunt:

	Tarif 2015	**Tarif 2016**
Comercializare cereale, oleaginoase, plante tehnice	1,50 lei / sac / zi	1,50 lei / sac / zi
Comercializare baloţi paie, lucernă sau fân	0,50 lei / balot / zi	0,50 lei / balot / zi
Comercializare brazi, molizi şi pomi fructiferi	2,00 lei / buc / zi	2,00 lei / buc / zi
Comercializare produse dogărie şi rotarie	3,50 lei / buc / zi	3,50 lei / buc / zi
Comercializare diverse produse (talcioc, industriale)**	1,00 lei / mp /zi	1,00 lei / mp /zi
Comercializare pepeni, varză, struguri, brazi, molizi, pomi fructiferi	4,50 lei / mp / zi	4,50 lei / mp / zi
Comercializare bovine, cabaline	15,00 lei / cap	15,00 lei / cap
Comercializare porcine (peste 6 luni)	10,00 lei / cap	10,00 lei / cap
Comercializare porcine (1 - 6 luni)	7,00 lei / cap	7,00 lei / cap
Comercializare miei/iezi	-	2.,50 lei / cap
Comercializare păsări adulte	2,00 lei / cap	-
Comercializare pui, porumbei	6,00 lei / mp	-
Comercializare iepuri	-	2,00 lei / cap

13. Tarif pentru recuperarea în anul 2016 a cheltuielilor pentru utilităţi (energie electrică, apă, salubritate) pentru tarabe, vitrine, galantare, dozatoare cafea, suprafeţe platou comercializare cartofi, cherestea, produse de sezon (pepeni, varză, struguri, brazi etc), amplasare locuri de joacă:

Tarif 2015	**Tarif 2016**
51,00 lei / lună	51,00 lei / lună

*** În cazul închirierii zilnice, recuperarea cheltuielilor pentru utilităţi (energie electrică, apă, salubritate) se va face proporţional, considerând o medie de 30,5 zile/lună.**

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 13.04.15

14. Tarifele pentru accesul persoanelor, pentru parcarea auto în Târgul Obor, Oraşelul Copiilor, Grădina Zoologică, pieţe şi târguri, pentru anul 2016:

Tarif	**Tarif 2015**	**Tarif 2016**
Intrare persoane în Târgul Obor (TVA 9%)	1,00 lei / persoană	1,00 lei / persoană
Intrare în Târgul Obor cu mijloace auto, moto şi hipo (TVA9%)	2,50 lei / bucată	2,50 lei / bucată
Intrare adulţi Oraşelul Copiilor	1,50 lei / persoană	1,50 lei / persoană
Intrare copii Oraşelul Copiilor * / **	1,00 lei / persoană	1,00 lei / persoană
Abonament familial Oraşelul Copiilor *	50,00 lei / 31 intrari	50,00 lei / 30 intrari
Abonament special Oraşelul Copiilor ***	-	30 lei / 30 intrari
Intrare copii Grădina Zoologică (TVA 9%) * / **	2,00 lei / persoană	2,00 lei / persoană
Intrare adulţi Grădina Zoologică (TVA 9%)	5,00 lei / persoană	5,00 lei / persoană
Abonament familial Grădina Zoologică (TVA 9%)	190,00 lei / 31 intrari	190,00 lei / 30 intrari
Tarif parcare auto pieţe, târguri, Grădina Zoologică	1,50 lei / persoană	1,50 lei / persoană
	0,75 lei / 30 minute	0,75 lei / 30 minute

* Abonamentul permite accesul a două persoane: un copil cu un însoţitor adult, pe parcursul unei luni, dar nu mai mult de 31 de intrări.

** Tariful se aplica pentru copii cu varsta de peste 2 ani

*** Abonamentul permite accesul unui adult insotitor a unui copil cu varsta de pana la 2 ani

15. Tariful zilnic pentru anul 2016, pentru utilizarea temporară (ocazională) a suprafeţelor* de teren, a platourilor de piaţă amenajate (vânzarea de cafea, sucuri, prăjituri, covrigi, mărţişoare, obiecte tradiţionale, bijuterii etc) este:

Tarif 2015	**Tarif 2016**
7,50 lei mp / zi	7,50 lei mp / zi

* Suprafaţa minimă pentru care se plateşte tariful de utilizare temporară este de 1,5 mp / zi.

Tariful este aplicabil şi pentru utilizarea temporară (ocazională) a suprafeţelor de teren, a platourilor de piaţă amenajată în imediata vecinătate (extindere) a tarabelor, caz în care suprafaţa maximă admisă este de 0,5 mp/zi.

16. Tariful pentru fotografiere şi filmare în Grădina Zoologică, pentru anul 2016, este:

Tarif 2015	**Tarif 2016**
6,50 lei / persoană	6,50 lei / persoană

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 23.11.15

17. Tariful pentru depozitarea şi expunerea permanentă de produse la tarabe, pentru anul 2016, este:

Tarif 2015	Tarif 2016
1,60 lei / zi	1,60 lei / zi

18. Tariful lunar, pentru anul 2016, pentru amplasarea de dozatoare cafea, sucuri, prajituri, covrigi etc sau pentru amplasarea de mese pentru vânzarea acestora, este:

Tarif 2015	Tarif 2016
130 lei / buc / lună	130 lei / buc / lună

* Suprafaţa pentru care se plateşte tariful de utilizare temporară este de 1,5 mp / zi.

19.Tariful zilnic pentru închirierea bunurilor mobile (tarabe) pentru utilizarea acestora de agenţii comerciali, care îşi desfaşoară activitatea în alte locaţii decât pieţele aflate în administrarea societăţii, pentru anul 2016:

Tarif 2015	Tarif 2016
2.50 lei / buc / zi	**2.50 lei / buc / zi**

20. Pentru spaţiile comerciale / suprafeţele de teren, obiect al contractelor de închiriere aflate în derulare, cu privire la care agentul economic va dovedi şi solicita, în funcţie de specificul activităţii şi normele sanitare specifice, atribuirea unei suprafeţe de depozitare, se va percepe pentru aceasta un preţ lunar conform preţului minim / teren / spaţiu comercial stabilit la pct.4 de mai sus, în baza cererii agentului economic şi numai cu acordul societăţii APT SA Brăila, dar nu mai mult de 30 % din spaţiul comercial / suprafaţa de teren stabilit(ă) prin contract.

21. În vederea asigurării destinaţiei de utilitate publică a unor puncte de lucru:
- pentru punctele de lucru situate în zonele C şi D, precum şi în subsolul Halei Centrale şi subsolul din Piaţa Săracă (pentru boxe), închirierea se va face pe o perioadă de maxim 90 de zile, în baza unei cereri a agentului economic, percepându-se preţul minim stabilit la pct.4, urmând ca la expirarea perioadei să se aplice dispoziţiile pct.3.

22. In vederea stimularii agentilor economici conducerea societatii poate aproba acordarea spre folosinţă gratuită agentilor economici a unei tarabe în vederea comercializării produselor, in perioadele in care nivelul incasarilor este diminuat si în limita tarabelor disponibile din punctele de lucru, cu condiţia incheierii unui contract de închirierie lunara a unei alte tarabe.

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 15.4.15

23. Pentru recuperarea unei cote părţi reprezentând cheltuielile ocazionate de funcţionarea şi de întreţinerea liftului, se stabileşte pentru agenţii economici care au închiriate boxe în Hala Centrală un tarif de 35,00 lei / luna.

24. Pentru perioada sezonului rece (noiembrie-februarie) agentii economici, in baza cererilor aprobate, pot rezerva tarabe, tariful pentru rezervare fiind un procent de 50 % din valoarea tarifului lunar de închiriere tarabă, corespunzător sectorului / zonei.

25. Pentru evenimentele organizate cu ocazia celebrării Zilei Internaţionale a Copilului, a sărbatorilor de iarna şi pascale sau alte evenimente stabilite de conducerea societăţii, pot fi acordate scutiri la tarifele de acces pentru copii în Grădina Zoologică şi Oraşelul Copiilor. De asemenea, Conducerea societăţii poate acorda intrarea gratuită pentru grupuri organizate pentru care este asigurată supravegherea de către persoane autorizate, pe bază de cerere prealabilă, categoriilor sociale defavorizate (case de bătrâni, case de copii, persoane cu dizabilităţi etc.)

26. Tariful pentru recuperarea cheltuielilor de debranşare / rebranşare la utilităţi (energie electrică, apă):

Tarif	**Tarif 2015**	**Tarif 2016**
Tarif debranşare	15,00 lei	15,00 lei
Tarif rebranşare	15,00 lei	15,00 lei

Tariful va fi încasat în situaţia în care agentul economic nu respectă termenul de plată pentru utilităţi prevăzut, în contractul încheiat, fiind necesară întreruperea furnizării de utilităţi. Agentul economic va fi notificat în prealabil în orice formă (telefonic, scris, afişat, presă etc).

27. Comercializarea unor produse de sezon (brazi, molizi, pomi fructiferi, pepeni, varză, struguri etc) în locaţiile aprobate de UAT Brăila anual, altele decât cele primite în administrare prin Contractul de delegare a gestiunii de către societatea Administraţia Pieţelor şi Târgurilor SA Brăila se face pe bază de cerere aprobată, în condiţiile respectării legislaţiei în domeniu, a normelor sanitar-veterinare, tariful în aceste situaţii fiind compus din însumarea tarifului aprobat prin prezenta haotarare pentru comercializarea produselor în cauză insumand suprafaţa de platou ocupată, tonaj, utilizarea mijloacelor de cântarire, utilităţi, diferenţiat în funcţie de produs.

28. Pentru pieţele şi târgurile ocazionale sau volante* având organizator persoană juridică, şi care se va desfăşura pe bază de cerere aprobată în locaţiile special destinate şi în perioadele aprobate, tariful este cel stabilit în tabelul de mai jos:

	Tarif 2015	**Tarif 2016**
Tarabă mijlocie	8,00 lei / zi	8,00 lei / zi
Tarabă mare	9,00 lei / zi	9,00 lei / zi
Suprafaţă de platou	6,00 lei / mp / zi	6,00 lei / mp / zi

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 03.11.15

* Desfăşurarea activităţii se face în condiţiile respectării legislaţiei în domeniu, a normelor sanitar-veterinare, obţinerea autorizaţiilor şi avizelor necesare căzând în responsabilitatea organizatorului târgului sau a comercianţilor în cauză, persoane fizice sau juridice, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

29. Tarif inchiriere lunara, casute din lemn pentru amplasarea acestora in pieţele şi târgurile ocazionale sau volante având organizator persoană juridică, şi care se va desfăşura pe bază de cerere aprobată, în locaţiile special destinate şi în perioadele aprobate, tariful este cel stabilit mai jos:
- 2/lei/mp/zi *(in baza contractului incheiat pentru minim 30 zile)
- 3 lei/mp/zi (pentru fractiuni de luna)

NOTĂ: Toate preţurile şi tarifele practicate potrivit prezentului document includ TVA, aflată în vigoare conform Legii nr.227/2015, cu modificarile şi completarile ulterioare si Legea nr.207/2015 cu modificarile si completarile ulterioare.

Referitor la vânzarea şi comercializarea produselor în pieţe şi târguri:

1. Vânzarea produselor agricole din mijloace de transport auto este permisă numai în perimetrul Târgului Obor. Prin excepţie, este permisă comercializarea şi în alte locaţii **strict precizate şi numai cu** aprobarea conducerii societăţii şi UAT Brăila.
2. Este **strict** interzisă ocuparea de către persoane fizice sau juridice a suprafeţelor de platou din cadrul pieţelor, cu tarabe, mese pliante şi alte mijloace proprii în scopul comercializării de produse, fără aprobarea societăţii Administraţia Pieţelor şi Târgurilor SA Brăila.
3. Incepand cu anul 2016 pentru expunerea mijloacelor de transport în vederea organizarii de Targuri auto, in scopul comercializării acestora, conducerea societatii va aviza punctele de lucru in care urmeaza a se desfasura aceste activitati.
4. În pieţe este permisă vânzarea în viu a animalelor numai cu aprobarea DSVSA Brăila, în locuri special amenajate în acest scop.
5. Este **strict** interzisă vânzarea de cereale, plante tehnice şi oleaginoase, animale, materiale de orice fel, în locuri neautorizate.
6. Persoanele fizice sau juridice care ocupă spaţii în vederea comercializarii de produse în pieţe şi târguri au obligaţia de a afişa la loc vizibil numele şi prenumele persoanei fizice sau denumirea persoanei juridice, precum şi preţurile practicate.

DIRECTOR GENERAL,
ing. Bălan Costel Dănuţ

SOCIETATEA COMERCIALA ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR S.A. CUI RO27338691 J09/457/2010 BRAILA ROMANIA

Director Operatiuni economic-financiare,
Ec. Constantin Silvia

Oficiul Juridic,
Jr. Jarca Iulia

ROMANIA CONSILIUL LOCAL BRAILA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 13.4.15

Anexa nr.2 **la HCLM Nr.** 404/21.12.2015

Preţurile şi tarifele

pentru închirierea activelor publice special amenajate şi a bunurilor mobile, proprii sau primite în administrare de către societatea APT SA Brăila incepand cu 01.01.2016

1. Preţurile din macheta de mai jos*/*** (completare art. 4 din anexa nr.1) vor reprezenta nivelul minim de pornire a licitaţiilor / negociere directă pentru activele publice special amenajate, libere de sarcini, stabilit pentru fiecare piaţă, astfel:

Nr. crt.	LOCAŢIA	Preţ minim /lei/mp Spaţii comerciale		Preţ minim /lei/mp Spaţii auxiliare		Preţ minim /lei/mp Teren	
		2015	2016	2015	2016	2015	2016
1.	P- ŢA CENTRALĂ	47	▪	16	▪	25	**23**
2.	P-ŢA CONCORDIA	53	**52**	30	▪	25	**23**
3.	P-ŢA SĂRACA	36	**35**	12	**11**	23	**21**
4.	P-ŢA APOLLO	23	▪	13	**12**	16	**15**
5	P-ŢA CEZAR PETRESCU	23	▪	13	**13**	16	**13**
6	P- ŢA MICROHALĂ	53	**52**	13	**12**	25	**23**
7	P- ŢA VIZIRU****	83	**45**	13	**12**	16	**15**
8	P- ŢA LIBELULA	22	**21**	11	▪	16	**15**
9	P- ŢA RADU NEGRU BISERICA	22	**21**	11	▪	16	**15**
10	P- ŢA DOI COCOŞI, FÂNĂRIE	20	▪	9	▪	13	**11**
11	P- ŢA RADU NEGRU CENTRAL	28	▪	11	▪	22	▪
12	P- ŢA VIDIN	39	**38**	9	▪	16	**13**
13	ORAŞELUL COPIILOR	20	▪	11	▪	4	▪
14	PARC ZOOLOGIC	20	▪	11	▪	4	▪
15	TÂRGUL OBOR	42	**41**	11	▪	13	**11**

▪ ACESTE POZITII REPREZINTA PRETURILE si TARIFELE NEMODIFICATE CE SE REGASESC IN ANEXA NR.1

* Precizăm că acestea sunt preţuri per luna.

** Negocierea directă se aplică numai după parcurgerea a două termene de licitaţii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare

*** Nivelul preturilor minime de pornire a licitatiei / negocierii directe au fost propuse in baza Raportului de evaluare intocmit de expert ANEVAR

**** Pentru anul 2016 pretul minim de pornire a licitaţiilor / negociere directă pentru spatiile comerciale din Piata Viziru este stabilit prin Hotararea C.A. nr. 35 din 13.11.2015

ADOPTAT ÎN SEDINŢA C.A. DIN 10.11.15

2. Tarifele pentru anul 2016 (corespondent al art. 10 din HCLM nr. 353/19.12.2014) pentru expunerea mijloacelor de transport în vederea organizarii de Targuri auto, in scopul comercializării acestora, sunt cele prezentate în tabelul de mai jos*:

	Tarif 2015	Tarif 2016
Bicicletă, bicicletă cu motor, motoretă, scuter, triciclu (cu sau fără ataş) / bucată	5,00 lei / zi	5,00 lei / zi
	50,00 lei / lună * *pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S şi D	50,00 lei / lună
	150,00 lei / lună	-
Autoturism / bucată	11,00 lei / zi	11,00 lei / zi
	125,00 lei / lună * *pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S şi D	125,00 lei / lună
	310,00 lei / lună	-
Autovehicul tip tv, dubiţă, microbuz / bucată	15,00 lei / zi	15,00 lei / zi
	170,00 lei / lună * *pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S şi D	170,00 lei / lună
	440,00 lei / lună	-
Autocamion, autobasculantă, autobuz, autocar / bucată	30,00 lei / zi	30,00 lei / zi
	340,00 lei / lună * *pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S şi D	340,00 lei / lună
	800,00 lei / lună	-
Alte mijloace de transport cu tracţiune mecanică (inclusiv remorci) / bucată	18,00 lei / zi	18,00 lei / zi
	200,00 lei / lună * *pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S şi D	200,00 lei / lună
	530,00 lei / lună	-
Mijloace de transport cu tracţiune animală / bucată	8,00 lei / zi	8,00 lei / zi
	85,00 lei / lună * *pt. patru weekend-uri, în zilele de V, S şi D	85,00 lei / lună
	230,00 lei / lună	-

* Incepand cu anul 2016 pentru expunerea mijloacelor de transport în vederea organizarii de Targuri auto, in scopul comercializării acestora, conducerea societatii va aviza punctele de lucru in care urmeaza a se desfasura aceste activitati.

NOTĂ: Toate preţurile şi tarifele practicate potrivit prezentului document includ TVA, aflată în vigoare conform Legii nr.227/2015, cu modificarile şi completarile ulterioare si Legea nr.207/2015 cu modificarile si completarile ulterioare.

DIRECTOR GENERAL,
ing. Bălan Costel Dănuţ

SOCIETATEA COMERCIALA ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR S.A. CUI RO27338691 J09/457/2010 BRAILA ROMANIA

Director Operatiuni economic-financiare,
Ec. Constantin Silvia

Oficiul Juridic,
Jr. Jarca Iulia

ROMANIA CONSILIUL LOCAL JUDEŢUL BRĂILA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 13.11.15

R O M Â N I A
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea preţurilor şi tarifelor percepute de ***S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. Brăila***, începând cu anul 2016.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa domnilor consilieri locali municipali Coroş Maria şi Ciocan Ilie Eduard, membri în AGA la S.C. APT S.A. Brăila;

Având în vedere expunerea de motive a iniţiatorilor, raportul de specialitate al S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. Brăila, precum şi raportul comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr.31/1990, privind societăţile comerciale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, O.G. nr.71/2002, privind organizarea şi funcţionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public şi privat de interes local, cu modificările şi completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d) şi alin. (6) lit. a) pct. 19 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă preţurile şi tarifele percepute de ***S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. Brăila***, începând cu anul 2016, conform ***anexelor nr.1 şi 2***, părţi integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin S.C. „Administraţia Pieţelor şi Târgurilor" S.A. Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va face publică şi comunica celor interesaţi.

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
S E C R E T A R,

DRĂGAN ION

SC ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR SA BRĂILA
Cod fiscal: RO 27338691 J09/457/2010

Nr.8478 din 12.11.2015

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea preţurilor şi tarifelor percepute de către societatea APT SA Brăila incepand cu data de 01.01.2016

Raportul a fost intocmit in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative :

- Ordonanţă Nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea şi funcţionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public şi privat de interes local,
- HCLM nr. 353/19.12.2014 privind aprobarea ajustarea preturilor si tarifelor pentru inchirierea activelor publice si a bunurilor mobile proprii sau aflate in administrarea SC APT SA Braila
- Legea nr.273/2006, privind Finantele publice locale ,
- Legea nr.31/1990, privind societatilor comerciale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare,
- Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala,
- Legea nr 500 /2002 privind fnantele publice,

Preţurile şi tarifele practicate pentru serviciile prestate de către societatea APT SA Brăila, sunt stabilite cu respectarea legislatiei si metodologiei de fundamentare a nivelului preturilor si tarifelor, precum si cea de avizare si aprobare in vigoare .

Propunerea privind aprobarea preţurilor şi tarifelor la nivelul celor din anul 2015 se justifica, avand in vedere ca in luna *august* 2015 procentul reprezentând rata prognozată a inflaţiei (potrivit *Raportului asupra inflaţiei, din luna august 2015*, al Băncii Naţionale a României), este de -1.87, iar rata medie anuală a inflaţiei IPC în anul curent se plasează la momentul actual intr-o dinamica descrescatoare .

În vederea respectării principiilor impuse de desfăşurarea activităţii în condiţii de asigurare a autonomiei financiare a operatorului economic, asigurare a rentabilităţii şi eficienţei economice, recuperare a costurilor aferente serviciilor prestate, consideram ca fiind oportună pentru anul 2016 mentinerea preţurilor şi tarifelor percepute de către societate, păstrarea aceloraşi indicatori privind veniturile şi cheltuielile, indicatori necesari pentru fundamentarea şi susţinerea bugetului de venituri şi cheltuieli pentru anul următor.

Pentru stabilirea preturilor si tarifelor ce urmeaza a fi aplicate incepand cu 01.01.2016 s-a procedat la o analiza a ratei prognozate a inflatiei, cat si la o analiza a veniturilor realizate in primele trei trimestre ale anului 2015 comparativ cu anii precedenti din toate punctele de lucru, facandu-se o evaluare a indicatorilor economico-financiari rezultati .

Din analiza veniturilor realizate in primele trei trimestre ale anului 2015 comparativ cu anii precedenti pentru punctele de lucru ale societatii consideram ca este oportuna mentinerea preturilor si tarifelor aplicate incepand cu 01.01.2016 pentru a asigura o continuitate a activitatii societatii , continuarea investitiilor in curs, cat si diminuarea riscului de a incheia activitatea cu un deficit.

Menţionam că toate preţurile şi tarifele propuse conform anexei la prezenta expunere includ TVA aflată în vigoare conform Legii nr.571/2003, cu modificarile şi completarile ulterioare, iar în urma aplicării ajustării au rezultat preţuri şi tarife a căror rotunjire a fost necesară pentru evitarea dificultăţilor în acordarea restului.

Prezentam autoritatii deliberative a unitatii administrativ-teritorialae, respectiv Consiliului Local al Municipiului Braila, pentru adoptare, propunerea privind preturile si tarifele pentru inchirierea activelor publice special amenajate, bunuri mobile proprii sau primite in administrare de catre SC APT SA Braila, in baza contractului de delegare a gestiunii, incepand cu 01.01.2016, conform Anexei, avizate de CA si aprobate de AGA

CONSILIERI LOCALI

Coros Maria

Ciocan Eduard

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
B R Ă I L A
COMISIA NR.1

R A P O R T

Privind: Aprobarea prețurilor și tarifelor percepute de ***S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila***, începând cu anul 2016.

Comisia nr.1 întrunită în şedinţă în data de 15.12.2015, analizând proiectul de hotărâre privind: Aprobarea prețurilor și tarifelor percepute de ***S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila***, începând cu anul 2016, avizează favorabil proiectul de hotărâre şi recomandă plenului Consiliului Local Municipal Brăila aprobarea acestuia.

PREŞEDINTE,

MANGIUREA SILVIU

SECRETAR,

PĂUN DAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR
Nr. 48659/ 20.11. 2015

ANUNȚ

În temeiul prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, Primăria Municipiului Brăila supune dezbaterii publice proiectul de hotărâre a Consiliului Local Municipal Brăila referitor la *"Aprobarea prețurilor și tarifelor percepute de* ***S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila****, începând cu anul 2016".*

Propunerile, sugestiile și opiniile referitoare la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pot fi transmise în scris pe adresa Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței nr.1, pe fax la numărul de telefon 0239692394 sau la adresa de e-mail dapt_br@yahoo.com până la data de 15.12.2015.

Persoana desemnată să primească propunerile, sugestiile și opiniile este Dna. Constantin Silvia.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat de către cei interesați la sediul Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței nr.1, cam. 316 și pe pagina de web www.primariabraila.ro secțiunea Transparență decizională – consultare online.

ROMÂNIA PRIMAR 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUNICIPIUL BRĂILA

PRIMAR,
AUREL GABRIEL SIMIONESCU

SC ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR SA BRĂILA
Cod fiscal: RO 27338691 J09/457/2010
Sos. Baldovinesti Nr. 20
Tel:0239.615.498;
Mobil: 0372.745.025; 0372.745.026
Fax: 0239.615.499

Nr. 8437 din 11.11.2015

Către Consiliul de Administraţie
Către Adunarea Generală a Acţionarilor

RAPORT DE SPECIALITATE

privind preţurile şi tarifele percepute
de către societatea APT SA Brăila incepand cu 01.01.2016

Prin HCLM Brăila nr.319/27.09.2010 a fost delegată gestiunea serviciului public de administrare şi exploatare a pieţelor agroalimentare, a târgurilor şi oboarelor din municipiu. În baza actului administrativ invocat, SC APT SA Brăila asigură în condiţiile legii serviciile publice de intreţinere, administrare, exploatare a pieţelor mixte şi activităţilor de agrement specifice Grădinii Zoo, Oraşelului Copiilor şi alte servicii asimilate acestora.

Preţurile şi tarifele practicate pentru serviciile prestate de către societatea APT SA Brăila, stabilite pentru societatea nou înfiinţată în anul 2010, au fost avizate de către Consiliul de Administraţie, aprobate de Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii şi adoptate anual de către CLM Brăila, acestea constituind venituri ale bugetului operatorului economic.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative :

- Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala,
- Legea nr.31/1990, privind societatilor comerciale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.273/2006, privind Finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ordonanţă Nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea şi funcţionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public şi privat de interes local,
- HCLM nr. 353/19.12.2014 privind aprobarea ajustarea preturilor si tarifelor pentru inchirierea activelor publice si a bunurilor mobile proprii sau aflate in administrarea SC APT SA Braila,

Preţurile şi tarifele practicate pentru serviciile prestate de către societatea APT SA Brăila, sunt stabilite cu respectarea legislatiei si metodologiei de fundamentare a nivelului preturilor si tarifelor, precum si cea de avizare si aprobare in vigoare .

Propunerea privind aprobarea preţurilor şi tarifelor la nivelul celor din anul 2015 se justifica, avand in vedere ca in luna *august* 2015 procentul reprezentând rata prognozată a inflaţiei (potrivit *Raportului asupra inflaţiei, din luna august 2015*, al Băncii Naţionale a

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 13.11.15

României), este de -1.87, iar rata medie anuală a inflaţiei IPC în anul curent se plasează la momentul actual intr-o dinamica descrescatoare .

În vederea respectării principiilor impuse de desfăşurarea activităţii în condiţii de asigurare a autonomiei financiare a operatorului economic, asigurare a rentabilităţii şi eficienţei economice, recuperare a costurilor aferente serviciilor prestate, consideram ca fiind oportună pentru anul 2016 mentinerea preţurilor şi tarifelor percepute de către societate, păstrarea aceloraşi indicatori privind veniturile şi cheltuielile, indicatori necesari pentru fundamentarea şi susţinerea bugetului de venituri şi cheltuieli pentru anul următor.

Pentru stabilirea preturilor si tarifelor ce urmeaza a fi aplicate incepand cu 01.01.2016 s-a procedat la o analiza a ratei prognozate a inflatiei, cat si la o analiza a veniturilor realizate in primele trei trimestre ale anului 2015 comparativ cu anii precedenti din toate punctele de lucru, facandu-se o evaluare a indicatorilor economico-financiari rezultati.

Din analiza veniturilor realizate in primele trei trimestre ale anului 2015 comparativ cu anii precedenti pentru punctele de lucru ale societatii consideram ca este oportuna mentinerea preturilor si tarifelor aplicate incepand cu 01.01.2016 pentru a asigura o continuitate a activitatii societatii, continuarea investitiilor in curs, cat si diminuarea riscului de a incheia activitatea cu un deficit.

Precizam ca la art.4 din Anexa la HCLM privind tarifele, s-au modificat preturile nivelului minim de pornire a licitatiei/ negocierii directe, pentru activele publice special amenajate, libere de sarcini, stabilit pentru fiecare piata conform Raportului de Evaluare intocmit de expert ANEVAR la solicitarea societatii, anexa la prezentul raport.

Pentru anul 2016 tariful pentru serviciul „comercializare miei/iezi" a fost mutat de la art.11 la art. 13.

Incepand cu anul 2016 „comercializarea de pasari adulte" si „comercializarea de pui, porumbei" de la art. 13 este inlocuita cu „comercializare iepuri".

La art.15 „Tarife pentru accesul persoanelor, pentru parcarea auto in Targul Obor, Oraselul Copiilor, Gradina Zoologica, piete si targuri" se fac urmatoarele mentiuni:

- Pentru „Intrare copii Oraselul Copiilor **" – tariful se aplica pentru copii cu varsta de peste 2 ani;
- Pentru „Intrare copii Gradina Zoologica (TVA 9%)**" – tariful se aplica pentru copii cu varsta de peste 2 ani;
- Se introduce un nou abonament „Abonament special Oraselul Copiilor ***" – abonamentul permite accesul unui adul insotitor a unui copil cu varsta de pana la 2 ani.

Preţurile şi tarifele pentru închirierea activelor publice special amenajate şi a bunurilor mobile, proprii sau primite în administrare de către societatea APT SA Brăila 2016, Anexa la HCLM sunt structurate astfel :

- Anexa nr.1 la HCLM, cuprinde articolele pentru care nu au fost modificate preturile si tarifele pentru anul 2016, fata de anul 2015;
- Anexa nr. 2 la HCLM, cuprinde articolele la care au fost diminuate preturile si tarifele pentru anul 2016, fata de anul 2015.

ADOPTAT ÎN SEDINŢA C.A. DIN 13.11.15

Precizam ca propunerea pentru diminuarea preturilor si tarifelor prezentate in anexa nr.2 rezulta ca urmare a Raportului de Evaluare intocmit de expert ANEVAR la solicitarea societatii si a Hotararii Consiliului de Administratie nr. 35 din 13.11.2015 si Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor nr. 15 din 13.11.2015

Ţinând cont de rata mică a inflaţiei şi în susţinerea strategiei de menţinere a societăţii pe piaţă şi de dezvoltare a acesteia prin creşterea veniturilor ca urmare a atragerii agenţilor economici, în vederea respectării principiilor impuse de desfăşurarea activităţii în condiţii de eficienţă şi rentabilitate (respectiv: asigurarea autonomiei financiare a operatorului economic, asigurarea rentabilităţii şi eficienţei economice, recuperarea costurilor aferente serviciilor prestate etc) **recomandăm menţinerea pentru anul 2016 a preţurilor şi tarifelor practicate în anul 2015**, necesară pentru păstrarea cel puţin a aceloraşi indicatori privind veniturile şi cheltuielile, cât şi pentru fundamentarea şi susţinerea bugetului de venituri şi cheltuieli pentru anul următor.

Faţă de cele de mai sus, **prezentăm Consiliului de Administraţie al societăţii pentru analiză şi avizare, şi Adunării Generale a Acţionarilor societăţii pentru aprobare**, propunerea privind **preţurile şi tarifele pentru închirierea activelor publice special amenajate, bunuri mobile proprii sau primite în administrare** de către aceasta, în baza contractului de delegare a gestiunii, **începând cu 01 ianuarie 2016, conform Anexei privind preturile si tarifele pentru inchirierea activelor publice special amenajate si a bunurilor mobile, proprii sau primite in administrare de catre societatea APT SA Braila pe anul 2016.**

Menţionam că toate preţurile şi tarifele propuse conform anexei includ TVA aflată în vigoare conform Legii nr.227/2015, cu modificările şi completările ulterioare *si Legea nr.207/2015 cu modificarile si completarile ulterioare*, iar in urma aplicarii ajustarii au rezultat preturi si tarife a caror rotunjire a fost necesara pentru evitarea dificultatilor in acordarea restului.

După aprobarea AGA, acestea se vor înainta autorităţii deliberative a unităţii administrativ- teritoriale, respectiv Consiliului Local al Municipiului Brăila, pentru adoptare.

DIRECTOR GENERAL,
ing. Bălan Costel Dănuţ

Director Operaţiuni economico-financiare,
Ec. Constantin Silvia

SOCIETATEA COMERCIALA ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR S.A. CUI RO27338691 J09/457/2010 1 BRAILA ROMANIA

Oficiul Juridic,
Jr. Jarca Iulia

ADOPTAT ÎN
SEDINŢA C.A. DIN 13.11.15

S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A.
BRĂILA
Str.1 Decembrie 1918 nr. 52 A. **Mobil: 0372.745.025; 0372.745.026**
Tel: 0239.615.498; **Fax: 0239.615.499**

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
REGISTRATURA GENERALA
NR. 48396
ZIUA 19 LUNA XI ANUL 2015

Nr. 8886/ 18.11.2015

Către :

D-lui Aurel Gabriel Simionescu, Primar

Consiliul Local Muncipal Brăila

S.C. Administratia Pietelor si Targurilor S.A. Braila, reprezentata legal de domnul ing. Balan Costel Danut - Director General, vă transmitem spre adoptare initiativa doamnei Coros Maria si domnului Ciocan Eduard,consilieri locali, membrii AGA la SC APT SA Braila, privind aprobarea preturilor si tarifelor percepute de catre SC APT SA Braila incepand cu data de 01.01.2016 .

Director General,

Ing. BĂLAN Dănuţ Costel

SOCIETATEA COMERCIALA ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR S.A. CUI RO27338691 J09/457/2010 1 BRAILA ROMANIA

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
CONSULTANTA ŞI EVALUARE
Nr. RC: J09/618/04.07.2008, CUI: 24149469,
Cont: RO11 UGBI 0000 3820 1173 4RON GARANTIBANK
Romania, Brăila, str. Neagra nr.5, Construcţia C1, jud. Brăila
Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, http://www.acos.ro, email: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

asupra chiriei spaţiilor comerciale, auxiliare şi teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public şi în administrare de S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

- chiria minimă pentru spaţii comerciale, auxiliare şi teren

DATA: 11.05.2015

SOLICITANT: S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2013 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze şi condiţii limitative

Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele şi sursele de informaţii utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcţiilor

Studiul pieţei

ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declaraţia de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiţii şi termeni ai evaluării

Calculele evaluării

Documentele evaluării

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează chiria minimă pentru ***spațiile comerciale, auxiliare și teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public și în administrare de S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.***

Solicitantul lucrării: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA
Destinatarul lucrării: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data evaluării: 11.05.2015
Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4594 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE INCLUD TVA.

Valoarea estimată a chiriei minime lunare pentru spații comerciale este de:

Nr. Crt.	Denumire	Spatii comerciale Chiria minima lei/mp	Spatii auxiliare Chiria minima lei/mp	Teren Chiria minima lei/mp
1	Piata Centrala	47 lei	16 lei	23 lei
2	Piata Concordia	52 lei	30 lei	23 lei
3	Piata Microhala	52 lei	12 lei	23 lei
4	Piata Saraca	35 lei	11 lei	21 lei
5	Piata Viziru	26 lei	12 lei	15 lei
6	Piata Apollo	23 lei	12 lei	15 lei
7	Piata Radu Negru Central	28 lei	11 lei	22 lei
8	Piata Radu Negru Biserica	21 lei	11 lei	15 lei
9	Piata Calarasi IV	21 lei	11 lei	15 lei
10	Piata Libelula	21 lei	11 lei	15 lei
11	Piata Vidin	38 lei	9 lei	13 lei
12	Piata Cezar Petrescu	23 lei	13 lei	13 lei
13	Piata Doi Cocosi, Fanarie	20 lei	9 lei	11 lei
14	Targul Obor	41 lei	11 lei	11 lei

Data: 11.05.2015
Expert Evaluator
Membru Titular U.N.E.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREMISELE RAPORTULUI

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi şi proprietăţi imobiliare, membru titular al Uniunii Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România cu Legitimaţia nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze şi condiţii limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze şi a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;

Informaţiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor;

Toate documentaţiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţile legale şi administrative locale sau naţionale sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Obiectul, scopul şi utilizarea

Obiectul *îl constituie* ***estimarea chiriei minime pentru comerciale, auxiliare şi teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public şi în administrare de S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.***

Scopul *este estimarea cuantumului chiriei minime, în vederea închirierii .*

Utilizarea propusă *este, în cazul de faţă, este închirierea*

Utilizatorul evaluării *este clientul,* ***S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.***

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincţie clară între termenii preţ, cost şi valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacţie reflectă situaţia de pe una sau mai multe pieţe. Piaţa imobiliară este creată de interacţiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înţelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiţiei optime depinde de context şi de uzanţe. Pe piaţă, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obţinut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăţi atât din punct de vedere al cumpărătorului cât şi al vânzătorului.

Deoarece ***scopul evaluării*** *este evaluarea* ***spaţiilor comerciale, auxiliare şi teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public şi în administrare de S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA,*** *în vederea inchirierii*

> ***Valoarea de piaţă*** *reprezintă 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.*
>
> *Definiţie conform* ***IVS – Cadrul general.***

Materialele şi sursele de informaţii utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- ***O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;***
- *documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietăţii imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaţionale de Evaluare, 2013 şi Standarde ANEVAR 2014, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 iulie 2014, respectiv:*
  - *SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)*
  - *SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)*
  - *SEV 102 - Implementare (IVS 102)*
  - *SEV 103 - Raportare (IVS 103)*
  - *SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)*
  - *SEV 232 - Evaluarea proprietăţii imobiliare generatoare de afaceri*
  - *SEV 233 - Investiţia imobiliară în curs de construire (IVS 233)*
  - *SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*

- *Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:*
  - *GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri*
  - *GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil*
  - *GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile*

  - *„Evaluarea proprietăţii imobiliare", Ediţie a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
  - *Observaţii şi constatări ale expertului evaluator privind starea proprietăţii supuse evaluării;*

Informaţii de pe internet privind oferte din piaţă pentru proprietăţi similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind ataşate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra construcţie aparţine ***UAT Municipiul Brăila conform:***

- *HCLM nr. 353/19.12.2014*

Clauzele de nepublicare.

Raportul este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Spațiile comerciale se află în **Brăila şi se compun din:**

Nr.	Zona	Denumire	Adresa	Zona
1	A	Piata Centrala	str. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A
			str.Grivita, lot 2	A
			str. Piata Poporului Lot 1	A
2	A	Piata Concordia	str. Grivitei nr. 1	A
3	B	Piata Microhala	intre Aleea Invatatorilor si BL. P1, P2, P3-Lot1	B
			intre Aleea Invatatorilor si BL. P1, P2, P3-Lot2	B
4	B	Piata Saraca	intre str. Th. Aman, str. Moldovitei si str. Gratiei	B
5	B	Piata Viziru	intre Aleea Stiintei si Calea Calarasilor, langa Bl1, Lot 2	B
6	B	Piata Apollo	str. Ion Ghica si dtr. Siretului	B
7	C	Piata Radu Negru Central	intre str. Ecat. Teodoroiu si str. Baraganului	C
8	D	Piata Radu Negru Biserica	Sos. Buzaului colt cu str. Chisinau	D
9	C	Piata Calarasi IV	Cartier Calarasi IV	C
10	C	Piata Libelula	Aleea Cocorilor colt cu str. Grigore Alexandrescu	C
11	D	Piata Vidin	Cart. Vidin, intre Bl. 6 si Bl. 9	D
12	D	Piata Cezar Petrescu	Cart. Brailita, str. Cezar Petrescu colt cu str. Smardan	D
13	D	Piata Doi Cocosi, Fanarie	str. Comuna din Paris colt cu str. Viforului	D
			Sos. Baldovinesti, complex com Fanarie	D
14	D	Targul Obor	Sos Ramnicu Sarat	D

Activul este proprietatea **UAT Municipiul Brăila domeniul public.**

Inspecția s-a făcut în perioada de 11.05.2015 – 14.05.2015

Descrierea amplasamentului.

Descrierea amplasamentului este prezentată în Anexa A..

Descrierea construcțiilor.

Descrierea construcțiilor este prezentată în Anexa A.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

*Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente.** Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."*

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- *Piața imobiliară rezidențială;*
- *Piața imobiliară comercială;*
- *Piața imobiliară industrială;*
- *Piața imobiliară agricolă;*
- *Piața imobiliară specială.*

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piața inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață.
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței in care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

In primele şase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de prim ul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politiii fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta

sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

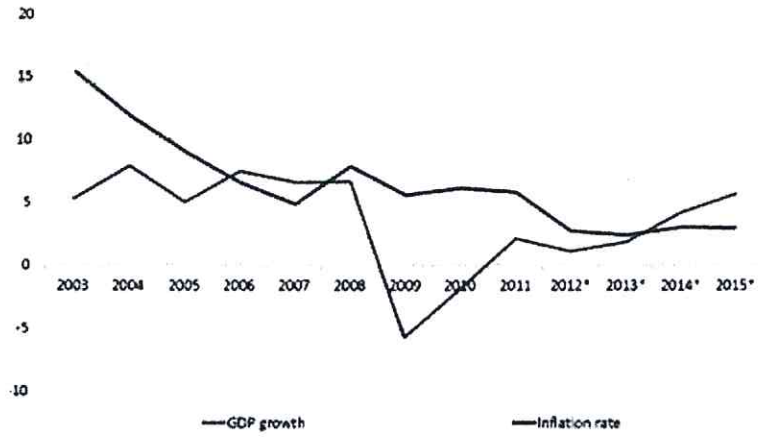
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari pana la Iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimeaza o crestere a PIB de 2,4% in 2013, bazat pe o continua crestere a exporturilor si a productiei industriale, in timp ce o crestere medie a PIB de 3,7% per an este estimata pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip rezidential, situata intr-o zona rurala .

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este sistematizata, in care predominante sunt noi onstruite in ultimii ani.

Aria pietei – aria pietei imobiliare a proprietatilor rezidentiale din zona urbană-centrală , in Brăila . Proprietatea subiect fiind o casa cu regim de inaltime P şi P+1 E, piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor rezidentiale situate in zonele centrale ale mun. Brăila.

Piata proprietatiilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimte tot mai tare si in Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuata de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspririi conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata - coroborat cu scaderea

numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic și cel de celuloză și hârtie de la Chiscani și Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deși la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile și prelucrarea produselor agro-alimentare , ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 și perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă ușor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu și fără montaj și mijloace de transport și 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național și local, integral de stat și majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat și integral străin) și 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri și hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă și la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare și de asigurări, construcțiile, transportul și comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri) , clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce privește numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare , 25 din fonduri ale societăților cu capital privat și 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea orașului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost și sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz şi tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a oraşului s-a demarat un amplu proces de modernizare şi amenajare a numeroase străzi din oraş. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală şi pietonală care deserveşte un oraş de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic şi moral.

În ceea ce priveşte transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor oraşe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze , minibuze şi tramvaie, proces care va determina creşterea confortului călătorilor precum şi scăderea duratei de transport în oraş.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Zona A

Imobilul evaluat sunt de tip ***construcție comercială.***

Aria pieței este una urbană și aparține unei ***zone centrală*** *de tip* ***rezidențial-comercial,*** *zona este puțin populată având un grad de construire peste 50%.*

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- ***caracteristici cerere****: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergen]e a pre]urilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- ***caracteristici oferta:*** *mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii*
- ***echilibru cerere – oferta*** *: pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment,* ***în stagnare.***
- ***tendinte :*** *o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- *cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (in zona prețul de vânzare este cuprins intre* ***100 – 185 euro/mp*** *in funcție de suprafață si accesul la utilități).*
- *cotatii oferte chirii de piata* ***6-15 EURO/mp*** *pentru spații de birouri și comerciale.*

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

Zona B

Imobilul evaluat sunt de tip ***construcție comercială.***

Aria pieței este una urbană și aparține unei ***zone median-centrală*** *de tip* ***rezidențial-comercial,*** *zona este puțin populată având un grad de construire pes te 50%.*

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- ***caracteristici cerere****: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergen]e a pre]urilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- ***caracteristici oferta:*** *mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii*
- ***echilibru cerere – oferta*** *: pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment,* ***în stagnare.***
- ***tendinte :*** *o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- *cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (in zona prețul de vânzare este cuprins intre* ***70 – 130 euro/mp*** *in funcție de suprafață si accesul la utilități).*
- *cotatii oferte chirii de piata* ***5-12 EURO/mp*** *pentru spații de birouri și comerciale.*

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

Zona C

Imobilul evaluat sunt de tip **construcție comercială.**

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone median** de tip **rezidențial-comercial**, zona este puțin populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere**: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta** : pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendinte :** o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (in zona prețul de vânzare este cuprins intre **50 – 90 euro/mp** in funcție de suprafață si accesul la utilități).
- cotatii oferte chirii de piata **4-8 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

Zona D

Imobilul evaluat sunt de tip ***construcție comercială.***

Aria pieței este una urbană și aparține unei ***zone periferică*** *de tip* ***rezidențial-comercial,*** *zona este puțin populată având un grad de construire peste 50%.*

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- ***caracteristici cerere****: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergen]e a pre]urilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- ***caracteristici oferta:*** *mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii*
- ***echilibru cerere – oferta*** *: pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment,* ***în stagnare.***
- ***tendinte*** *: o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- *cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (in zona prețul de vânzare este cuprins intre* ***10 – 40 euro/mp*** *in funcție de suprafață si accesul la utilități).*
- *cotatii oferte chirii de piata* ***2-5 EURO/mp*** *pentru spații de birouri și comerciale.*

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), ***cea mai bună utilizare*** *este definită ca fiind:* ***„cea mai probabilă utilizare a proprietăţii care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate."***

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală şi integrantă a estimărilor valorii de piaţă.

Conceptul de ***"cea mai bună utilizare"*** *reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.*

Relaţiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pieţele imobiliare. Cunoaşterea şi înţelegerea comportamentului pieţei sunt esenţiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- *cea mai bună utilizare a terenului liber;*
- *cea mai bună utilizare a terenului construit.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- *permisă legal;*
- *posibilă fizic;*
- *justificată adecvat;*
- *fezabilă financiar;*
- *maxim profitabilă.*

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcţia, subîmpărţirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai

buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU=Comercială

Valoarea terenului.

Metoda extracției

Metoda este o variantă a metodei alocării și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și depreciere. Proprietățile din zona rurală sunt estimate frecvent prin această metodă, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este, în general, scăzută și relativ ușor de identificat.

Valoarea terenului dată de metoda extracției poate fi utilizată pentru comparație cu prețurile din tranzacțiile terenurilor libere și este utilă mai degrabă pentru a estima niște parametri normalizați, decât valori absolute.

Calculele evaluării sunt prezentate în **Anexa nr. 1**.

Metodele de evaluare.

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Această metodă nu se aplică datorită destinație și caracteristicilor fizice și economice ale imobilului evaluat. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât

costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierii. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

***Costul de înlocuire** se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.*

In acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

***Deprecierea fizică** = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.*

***Deprecierea funcțională** = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.*

***Deprecierea externă** = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.*

Pentru estimarea deprecierii fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- *durata de viață consumata pentru structura de rezistență;*
- *starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;*
- *starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.*

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

*Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 2**).*

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății.

Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

***Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.*

***Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.*

***Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.*

Valoarea este dată de formula:

$$\Pr et = \frac{VNE}{c}$$ *c = rata de capitalizare*

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare la prețul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea venitului generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă și care pot fi ușor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată , a valorilor terenurilor și a construcțiilor amortizate total.

*Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 3**).*

Estimarea chiriei.

Conform prevederilor legale " *Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea*

prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă cost ul lucrărilor de infrastructura aferente ".

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani şi maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_{n}^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + Vt$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori in primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$ *unde r = chiria anuala*

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Estimarea chiriei minime este prezentată în ***Anexa nr. 4 şi 5***

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică" al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare" și „Evaluarea Întreprinderii"

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității" eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect" eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea pentru raportare financiara D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaţionale de Evaluare D06- 2011;

Declaraţia de conformitate (Certificarea valorii).

- *după cunoştinţele evaluatorului informaţiile prezentate In raport sunt adevărate si corecte;*
- *analizele si concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informaţiile prezentate in raport;*
- *evaluatorul nu are nici un interes personal in proprietatea evaluata;*
- *tariful evaluării nu este condiţionat de* ***valoarea*** *raportata;*
- *evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Codul de Etica, cu standardele profesionale si cu contractul (instrucţiunile) cu clientul;*
- *evaluatorul deţine pregătirea profesionala si experienţa necesară*
- *nimeni, cu excepţia celor care semnează raportul, nu a furnizat asistenta profesionala pentru elaborarea raportului.*

Alegerea valorii finale.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin costuri este:

Total construcții:	8.507.798 lei
Teren	91.074.393 lei
TOTAL	**99.582.191 lei**

Valoarea de piață determinată prin metoda capitalizării venitului este:

Total construcții:	8.124.500 lei
Teren	91.074.393 lei
TOTAL	**99.198.893 lei**

În cazul activelor s-a considerat relevantă metoda capitalizării datorită caracterului de piață al metodei.

Valoarea **minimă a chirie** pentru **spațiile comerciale, auxiliare și teren situate în Brăila aflate în proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public și în administrare de S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA**, este de

Nr. Crt.	Denumire	Spatii comerciale Chiria minima lei/mp	Spatii auxiliare Chiria minima lei/mp	Teren Chiria minima lei/mp
1	Piata Centrala	47 lei	16 lei	23 lei
2	Piata Concordia	52 lei	30 lei	23 lei
3	Piata Microhala	52 lei	12 lei	23 lei
4	Piata Saraca	35 lei	11 lei	21 lei
5	Piata Viziru	26 lei	12 lei	15 lei
6	Piata Apollo	23 lei	12 lei	15 lei
7	Piata Radu Negru Central	28 lei	11 lei	22 lei
8	Piata Radu Negru Biserica	21 lei	11 lei	15 lei
9	Piata Calarasi IV	21 lei	11 lei	15 lei
10	Piata Libelula	21 lei	11 lei	15 lei
11	Piata Vidin	38 lei	9 lei	13 lei
12	Piata Cezar Petrescu	23 lei	13 lei	13 lei
13	Piata Doi Cocosi, Fanarie	20 lei	9 lei	11 lei
14	Targul Obor	41 lei	11 lei	11 lei

Solicitant: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Destinatar: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data: 11.05.2015

Expert Evaluator

Membru Titular U.N.E.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ANDRONIU IULIAN COSMIN
Legitimația Nr. 10186
Valabil 2015
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfăşurării normale a activităţii.

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

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

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

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

Valoare de investiţie - *valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potenţial, pentru o anumită investiţie sau în scopuri de exploatare.*

Valoare justă - *preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.*[1]

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

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

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

Descrierea activelor

Anexa nr. A - Descrierea activelor

Nr.	Zona	Denumire	Adresa	Zona	Numar cadastral	Carte Funciara	Teren	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Caracteristici								
										Regim de inaltime	Structura de rezistenta	Peretii	Finisaje	Acoperis	Instalatii	Vechime (cca)	Starea tehnica	Destinatia
							[mp]	[mp]	[mp]							[ani]		
1	A	Piata Centrala	str. 1 Decembrie 1918 nr. 52A, Lot 3	A	18470	7257	9.250,00	6.743,00	8.995,00	P si S+P	beton	zidarie	medii	tabla	A.C. E	1926	satisfacatoare	com
			str.Grivita, lot 2	A	18471	43419	1.528,00	245,00	245,00	P	b.a.	tabla	medii	tabla	A.C. E	1999	buna	com
			str. Piata Poporului Lot 1	A	18469	43417	1.478,00	134,00	134,00	P	b.a.	tabla	medii	tabla	A.C. E	1999	buna	com
							12.256,00	**7.122,00**	**9.374,00**									
2	A	Piata Concordia	str. Grivitei nr. 1	A	84342	84342	637,00	289,00	289,00	P	b.a.	pan termoizolate	medii	tabla	A.C. E	1999	buna	com
3	B	Piata Microhala	intre Aleea Invatatorilor si BL P1, P2, P3-Lot1	B	18615	43716	2.344,00	851,00	851,00	P	b.a.	panouri pvc	medii	tabla	A.C. E	1999	buna	com
			intre Aleea Invatatorilor si BL P1, P2, P3-Lot2	B	18616	43715	35,00	35,00	35,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C. E	1999	satisfacatoare	com
							2.379,00	**886,00**	**886,00**									
4	B	Piata Saraca	intre str. Th. Aman, str. Moldovitei si str. Gratiei	B	18475	43748	5.746,00	2.725,00	2.725,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C. E	1985	satisfacatoare	com
5	B	Piata Viziru	intre Aleea Stiintei si Calea Calarasilor, langa Bl1, Lot 2	B	18473	44039	745,00	503,00	503,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C. E	1985	satisfacatoare	com
6	B	Piata Apollo	str. Ion Ghica si dtr. Siretului	B	17623	41486	3.982,00	297,00	297,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C. E	1985	satisfacatoare	com
7	C	Piata Radu Negru Central	intre str. Ecat. Teodoroiu si str. Baraganului	C	18614	43714	1.773,00	1.095,00	1.095,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C. E	1987	satisfacatoare	com
8	D	Piata Radu Negru Biserica	Sos. Buzaului colt cu str. Chisinau	D	17630	41985	2.590,00	321,00	321,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C. E	1999	satisfacatoare	com
9	C	Piata Calarasi IV	Cartier Calarasi IV	C	17621	41487	373,00	51,00	51,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C. E	1986	satisfacatoare	com
10	C	Piata Libelula	Aleea Cocorilor colt cu str. Grigore Alexandrescu	C	18613	43712	165,00	165,00	165,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C. E	1986	satisfacatoare	com
11	D	Piata Vidin	Cart. Vidin, intre BL 6 si BL 9	D	17622	41483	3.951,00	278,00	278,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C. E	1985	satisfacatoare	com
12	D	Piata Cezar Petrescu	Cart. Brailita, str. Cezar Petrescu colt cu str. Smardan	D	-	-	1.497,00	186,00	186,00	P	beton	zidarie	medii	terasa	A.C. E	1985	satisfacatoare	com
13	D	Piata Doi Cocosi, Fanarie	str. Comuna din Paris colt cu str. Viforului	D	18633	44068	1.238,00	395,00	395,00	P	b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C. E	1999	satisfacatoare	com
			Sos. Baldovinesti, complex com Fanarie	D	-	-	0,00	158,69	158,69		b.a.	panouri tabla	simple	tabla	A.C. E	1999	satisfacatoare	com
							1.238,00	**553,69**	**553,69**									
14	D	Targul Obor	Sos Ramnicu Sarat	D	17684	42346	28.404,00	299,00	299,00	P	b.a.	panouri pvc	medii	tabla	A.C. E	2015	buna	com

Calculele evaluării

Anexa nr. 1 - Evaluarea terenului

Nr.	Teren Denumire	Zona	Suprafata	Suprafata construita		Destinatie	Suprafata utila	Chiria lunara/mp Au	Venit anual brut potential (VBP)	Grad de ocupare	Venit brut efectiv (VBE)	Cheltuieli de exploatare:		Venit net exploatare (VNE)	Riscul investitiei (RI)	Valoare prin capitalizare directă	Cost de construire pe mp	Valoare totala cost	Valoarea de piata unitara	Valoarea	Valoarea	Valoare justa
			[mp]	[mp]	%		[mp]	[€/mp]	[€]	%	[€]	%	[€]	[€]	%	[€]	[€/mp]	[€]	[€/mp]	[lei/mp]	[€]	[lei]
A.	**Teren intravilan**																					
1	Piata Centrala	A	12.256	6.128,00	0,50	com	5.571	13	869.062	90%	782.156	8%	62.572	719.583	10%	7.195.832	250	1.532.000	462	2.061	5.063.833	25.257.392
2	Piata Concordia	A	637	318,50	0,50	com	290	13	45.169	90%	40.652	8%	3.252	37.400	10%	374.000	250	79.625	462	2.061	294.375	1.312.736
3	Piata Microhala	B	2.379	1.427,40	0,60	com	1.298	12	182.188	80%	145.751	8%	11.660	134.090	10%	1.340.905	180	256.932	456	2.032	1.083.973	4.833.868
4	Piata Saroca	B	5.746	3.447,60	0,60	com	3.134	11	396.035	85%	336.630	5%	16.831	319.798	10%	3.197.984	250	861.900	407	1.813	2.336.084	10.417.535
5	Piata Viziru	B	745	447,00	0,60	com	406	8	38.511	90%	34.660	5%	1.733	32.927	10%	329.270	250	111.750	292	1.302	217.500	970.008
6	Piata Apollo	B	3.982	2.389,20	0,60	com	2.172	8	206.840	90%	185.256	5%	9.263	175.994	10%	1.759.936	250	597.300	292	1.302	1.162.636	5.184.658
7	Piata Radu Negru Central	C	1.773	1.063,80	0,60	com	967	11	122.202	90%	109.981	5%	5.499	104.482	10%	1.044.824	250	265.950	439	1.959	778.874	3.473.310
8	Piata Radu Negru Biserica	D	2.590	1.554,00	0,60	com	1.413	7	124.959	90%	112.463	5%	5.623	106.840	10%	1.068.396	180	279.720	305	1.368	798.676	3.561.220
9	Piata Calarasi IV	C	373	223,80	0,60	com	203	7	17.996	90%	16.196	5%	810	15.387	10%	153.865	180	40.284	305	1.368	113.581	506.508
10	Piata Libelula	C	165	99,00	0,60	com	90	7	7.961	90%	7.165	5%	358	6.806	10%	68.064	180	17.820	305	1.368	50.244	224.057
11	Piata Vidin	D	3.951	2.370,60	0,60	com	2.155	7	190.622	90%	171.560	5%	8.578	162.982	10%	1.629.819	250	592.650	263	1.171	1.037.169	4.625.151
12	Piata Cezar Petrescu	D	1.497	898,20	0,60	com	817	7	72.225	90%	65.003	5%	3.250	61.752	10%	617.524	250	224.550	263	1.171	392.974	1.752.430
13	Piata Doi Cocosi, Fanarie	D	1.238,00	742,80	0,60	com	675	6	47.404	90%	42.664	5%	2.133	40.531	10%	405.305	180	133.704	219	978	271.601	1.211.179
14	Targul Obor	D	28.404,00	17.042,40	0,60	com	15.493	6	1.087.615	90%	978.853	5%	48.943	929.911	10%	9.299.108	180	3.067.632	219	978	6.231.476	27.786.644
	TOTAL																				20.423.015	91.074.393

Anexa nr. 2. - Evaluarea constructiilor

Depreciated Replacement Cost Method/ Metoda Costului de inlocuire

Nr.	Denumire Active Constructii	Zona	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Anul dobandirii sau darii in folosinta	Costul unitar de inlocuire	Cost de inlocuire total	Depreciere					Cost de inlocuire	Valoare justa
									Fizica		Functionala	Economica	Total		
						[ani]	[€/UM]	[€]	%	DT				[€]	[lei]
1	Piata Centrala	A	6.743,00	8.995	8177	1999	500,00	4.497.500	25%	65	10%	60%	73%	1.220.552 €	5.442.930 lei
2	Piata Concordia	A	289,00	289	263	1999	500,00	144.500	25%	65	10%	60%	73%	39.215 €	174.875 lei
3	Piata Microhala	B	134,00	134	122	1999	500,00	67.000	25%	65	10%	60%	73%	18.183 €	81.085 lei
4	Piata Saraca	B	35,00	35	32	1985	500,00	17.500	46%	65	10%	60%	81%	3.392 €	15.126 lei
5	Piata Viziru	B	289,00	289	263	1985	500,00	144.500	46%	65	10%	60%	81%	28.011 €	124.912 lei
6	Piata Apollo	B	2.725,00	2.725	2477	1985	500,00	1.362.500	46%	65	10%	60%	81%	264.115 €	1.177.794 lei
7	Piata Radu Negru Central	C	35,00	35	32	1987	500,00	17.500	43%	65	10%	60%	80%	3.586 €	15.991 lei
8	Piata Radu Negru Biserica	D	297,00	297	270	1999	359,00	106.623	27%	60	10%	60%	74%	28.148 €	125.523 lei
9	Piata Calarasi IV	C	2.725,00	2.725	2477	1986	359,00	978.275	48%	60	10%	60%	81%	181.959 €	811.428 lei
10	Piata Libelula	C	321,00	321	292	1986	359,00	115.239	48%	60	10%	60%	81%	21.434 €	95.583 lei
11	Piata Vidin	D	297,00	297	270	1985	500,00	148.500	46%	65	10%	60%	81%	28.786 €	128.368 lei
12	Piata Cezar Petrescu	D	165,00	165	150	1985	500,00	82.500	46%	65	10%	60%	81%	15.992 €	71.315 lei
13	Piata Doi Cocosi, Fanarie	D	321,00	321	292	1999	359,00	115.239	27%	60	10%	60%	74%	30.423 €	135.668 lei
14	Targul Obor	D	186,00	186	169	2015	359,00	66.774	0%	60	10%	60%	64%	24.039 €	107.200 lei
	Total general constructii													***1.907.835 €***	***8.507.798 lei***

Anexa nr.2.1. -Abordarea prin costuri

Cladire Hala

Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010

DATE DE REFERINTA:

- Suprafata construita (mp) 100
- anul punerii în functiune 2015

CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
Cladire tip supermarket							
1	**Structura**	100	258,6	25.860,0	1,003	1,018	**26.404,5**
2	**Finisaj interior si exterior**	100	96,9	9.685,0	1,003	1,018	**9.888,9**
3	**Instalatii electrice**	100	51,4	5.135,0	1,003	1,018	**5.243,1**
4	**Instalatii sanitare**	100	25,7	2.570,0	1,003	1,018	**2.624,1**
5	**Instalatie de incalzire si ventilatie**	100	3,2	320,0	1,000	1,000	**320,0**
Total							**44.480,6**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							**35.871,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/UM)							**358,7**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

		Suprafata (mp) =	**100**	
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)
1	Structura	21.293,9	0%	21.293,9
2	Finisaj interior si exterior	7.974,9	0%	7.974,9
3	Instalatii electrice	4.228,3	0%	4.228,3
4	Instalatii sanitare	2.116,2	0%	2.116,2
5	Instalatie de incalzire si ventilatie	258,1	0%	258,1
Total cost fără tva (Euro)		**35.871,4**		**35.871,4**
Total cost fără tva (Euro/mp)		**358,7**		**358,7**

Gradul de uzura fizica:	0,00%		
Neadecvare functionala	0,00%	35.871	
Depreciere din cauze externe	0,00%	35.871	
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	0,00%		
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE		158.100	RON
		35.900	EUR
		359	EUR/UM

Anexa nr.2.2. -Abordarea prin costuri

Modul comercial

Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010

DATE DE REFERINTA:

- Suprafata construita (mp) 10
- anul punerii în functiune 2015

CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
Cladire modul comercial							
1	**CHIFLORA**	10	608,5	6.085,0	1,003	1,018	**6.213,1**
Total							**6.213,1**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							**5.010,6**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/UM)							**501,1**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

		Suprafata (mp) =	**10**	
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)
1	CHIFLORA	5.010,6	0%	5.010,6
Total cost fără tva (Euro)		**5.010,6**		**5.010,6**
Total cost fără tva (Euro/mp)		**501,1**		**501,1**

Gradul de uzura fizica:	0,00%	
Neadecvare functionala	0,00%	5.011
Depreciere din cauze externe	0,00%	5.011
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	0,00%	
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE		22.000 RON
		5.000 EUR
		500 EUR/UM

Anexa nr. 3. - Evaluarea constructiilor

Income Approach/ Abordarea prin venituri

Nr.	Zona	Denumire	Venitul lunar	Suprafata utila	Suprafata de inchiriat	Venit anual brut potential (VBP)	Grad de neocupare	Venit brut efectiv (VBE)	Interfiner e	Cheltuieli				Venit net exploatare (VNE)	Rata de capitalizare	Valoarea terenului utilizat	Valoarea de piata unitara		Valoarea de piata	
											Ag imobiliar a	Asigurare	Taxe proprietate							
			[€/sqm]	[sqm]	[sqm]	[€]			[€]	%	2%	0,5%	1,5%	[€]		[€]	[€]	[lei]	[€]	[lei]
A Spatii comerciale																				
1	A	Piata Centrala	10,8	5.724,09	5724,09	745.012	70%	521.509	52.151	10%	10.430	2.608	7.823	448.497	10%	3.412.383	187	836	1.072.617	4.783.200
2	A	Piata Concordia	11,4	183,91	183,91	25.159	70%	17.611	1.057	6%	352	88	264	15.850	10%	119.835	210	937	38.665	172.400
3	B	Piata Microhala	11,4	85,27	85,27	11.665	71%	8.282	828	10%	166	41	124	7.123	10%	53.424	208	930	17.776	79.300
4	B	Piata Saraca	8,1	22,27	22,27	2.159	70%	1.511	91	6%	30	8	23	1.360	10%	10.504	139	620	3.096	13.800
5	B	Piata Viziru	6,0	183,91	183,91	13.241	70%	9.269	556	6%	185	46	139	8.342	10%	64.436	103	460	18.964	84.600
6	B	Piata Apollo	5,3	1.734,09	1734,09	110.448	70%	77.314	6.185	8%	1.546	387	1.160	68.036	10%	521.497	92	409	158.903	708.600
7	C	Piata Radu Negru Central	6,5	22,27	22,27	1.727	80%	1.382	69	5%	28	7	21	1.257	10%	10.078	113	503	2.522	11.200
8	D	Piata Radu Negru Biserica	4,8	189,00	189,00	10.991	80%	8.793	352	4%	176	44	132	8.089	10%	65.034	84	375	15.866	70.800
9	C	Piata Calarasi IV	4,8	1.734,09	1734,09	100.844	80%	80.675	3.227	4%	1.614	403	1.210	74.221	10%	596.690	84	374	145.510	648.900
10	C	Piata Libelula	4,8	204,27	204,27	11.879	80%	9.503	380	4%	190	48	143	8.743	10%	70.289	84	374	17.111	76.300
11	D	Piata Vidin	6,0	189,00	189,00	13.608	70%	9.526	476	5%	191	48	143	8.668	10%	57.552	154	688	29.148	130.000
12	D	Piata Cezar Petrescu	5,3	105,00	105,00	6.688	70%	4.681	234	5%	94	23	70	4.260	10%	33.076	91	405	9.524	42.500
13	D	Piata Doi Cocosi, Fanarie	4,6	204,27	204,27	11.314	70%	7.919	634	8%	158	40	119	6.969	10%	53.330	80	357	16.370	73.000
14	D	Targul Obor	5,5	118,36	118,36	7.812	70%	5.468	273	5%	109	27	82	4.976	10%	30.382	164	732	19.418	86.600
		TOTAL		***10.699,82***															***1.565.490***	***6.981.200***
		Teren in exces		0,00	0														0	0
B. Spatii auxiliare																				
1	A	Piata Centrala	5,6	2453,2	2453,18	164.854	85%	140.126	5.605	4%	2.803	701	2.102	128.916	10%	1.133.682	63	283	155.518	693.500
2	A	Piata Concordia	6,5	78,8	78,82	6.148	85%	5.226	418	8%	105	26	78	4.599	10%	36.424	121	542	9.576	42.700
3	B	Piata Microhala	5,6	36,5	36,55	2.456	85%	2.087	167	8%	42	10	31	1.837	10%	16.652	48	213	1.748	7.800
4	B	Piata Saraca	5,0	9,5	9,55	573	85%	487	34	7%	10	2	7	433	10%	3.881	44	199	419	1.900
5	B	Piata Viziru	4,0	78,8	78,82	3.783	85%	3.216	225	7%	64	16	48	2.862	10%	24.854	48	212	3.746	16.700
6	B	Piata Apollo	4,0	743,2	743,18	35.673	85%	30.322	2.123	7%	606	152	455	26.986	10%	234.348	48	213	35.552	158.500
7	C	Piata Radu Negru Central	5,5	9,5	9,55	630	85%	536	43	8%	11	3	8	471	10%	4.277	44	199	423	1.900
8	D	Piata Radu Negru Biserica	4,0	81,0	81,00	3.888	85%	3.305	165	5%	66	17	50	3.007	10%	26.638	43	190	3.462	15.400
9	C	Piata Calarasi IV	4,0	743,2	743,18	35.673	85%	30.322	1.516	5%	606	152	455	27.593	10%	244.409	42	189	31.491	140.400
10	C	Piata Libelula	4,0	87,5	87,55	4.202	85%	3.572	179	5%	71	18	54	3.250	10%	28.791	42	188	3.709	16.500
11	D	Piata Vidin	3,5	81,0	81,00	3.402	85%	2.892	145	5%	58	14	43	2.631	10%	23.389	36	160	2.911	13.000
12	D	Piata Cezar Petrescu	3,4	45,0	45,00	1.836	85%	1.561	78	5%	31	8	23	1.420	10%	11.813	53	236	2.387	10.600
13	D	Piata Doi Cocosi, Fanarie	2,8	87,5	87,55	2.942	85%	2.500	150	6%	50	13	38	2.250	10%	19.206	38	168	3.294	14.700
14	D	Targul Obor	3,0	50,7	50,73	1.826	80%	1.461	73	5%	29	7	22	1.329	10%	11.129	43	191	2.171	9.700
		TOTAL		***4.585,64***															***256.406***	***1.143.300***
		Teren in exces		0,00	0														0	0
		TOTAL																	**1.821.897**	**8.124.500**

Rata de capitalizare comerciale

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chirie (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	9-9,5%	15-25
DTZ Echinox	Orase secundare	9-10%	20-25
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	9,5-10%	10-18
Rata de capitalizare estimata	**Orase secundare**	**10,00%**	

Anexa nr. 4.1. - Chiria minima

Metoda capitalizarii rentei funciare

Nr.	Teren Denumire	Zona	Suprafata	Valoarea unitara	Rata de baza fara risc (Rb)	Risc exterior		Risc interior		Riscul investitiei (RI)	Factor de actualizare (k)	Valoarea chiriei minime unitare lunare		Valoarea chiriei minime lunare	
						conditii economice	management	localizare	dimensiunea/calitatea spatiului						
			[mp]	[€/mp]	%	%	%	%	%	%	%	[€/mp]	[lei/mp]	[€]	[lei]
A. Teren intravilan															
1	Piata Centrala	A	12.256	462,13	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	5	23	64.391	287.146
2	Piata Concordia	A	637	462,13	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	5	23	3.347	14.924
3	Piata Microhala	B	2.379	455,64	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	5	23	12.323	54.955
4	Piata Saraca	B	5.746	406,56	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	5	21	26.559	118.435
5	Piata Viziru	B	745	291,97	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	15	2.473	11.028
6	Piata Apollo	B	3.982	291,97	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	15	13.218	58.943
7	Piata Radu Negru Central	C	1.773	439,30	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	5	22	8.855	39.487
8	Piata Radu Negru Biserica	D	2.590	304,51	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	15	8.966	39.984
9	Piata Calarasi IV	C	373	304,51	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	15	1.291	5.758
#	Piata Libelula	C	165	304,51	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	15	571	2.547
#	Piata Vidin	D	3.951	262,51	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	13	11.791	52.583
#	Piata Cezar Petrescu	D	1.497	262,51	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	3	13	4.468	19.923
#	Piata Doi Cocosi, Fanarie	D	1.238	219,39	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	2	11	3.088	13.770
#	Targul Obor	D	28.404	219,39	3,00%	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%	10,00%	13,00%	2	11	70.845	315.924
TOTAL														***232.186***	***1.035.407***

ANEXA NR. 4.2.- Estimarea chiriei minime teren

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
martie-15	2,25
februarie-15	2,25
ianuarie-15	2,50
decembrie-14	2,75
noiembrie-14	2,75
octombrie-14	3,00
septembrie-14	3,25
august-14	3,25
iulie-14	3,50
iunie-14	3,50
mai-14	3,50
aprilie-14	3,50
MEDIA	***3,00***

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	**5,00%**
condiții economice	3,00%
management	2,00%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	**5,00%**
localizare	3,00%
dimensiunea/calitatea spatiului	2,00%
TOTAL	***10,00%***
k = 3% + 10% = 13%	

$$\sum_{n}^{i=1} 1/(1+k)^{i}$$ 7,33

Anexa nr. 5.1.- Chiria minima spatii comerciale si auxiliare

Nr.	Teren Denumire	Zona	Suprafata	Valoarea unitara	Rata de baza fara risc (Rb)	Risc exterior		Risc interior		Riscul investitiei (RI)	Factor de actualizare (k)	Valoarea chiriei minime unitare		Valoarea chiriei minime unitare	
						conditii economice	management	localizare	dimensiunea/calitatea spatiului						
			[mp]	[€/mp]	%	%	%	%	%	%	%	[€/mp]	[lei/mp]	[€]	[lei]
A.	**Spatii comeciale**														
1	Piata Centrala	A	5.724	187,39	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	10,48	47	59.980	267.473
2	Piata Concordia	A	184	210,24	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	11,76	52	2.162	9.642
3	Piata Microhala	B	85	208,46	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	11,66	52	994	4.433
4	Piata Saraca	B	22	139,00	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	7,77	35	173	772
5	Piata Viziru	B	184	103,12	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	5,77	26	1.060	4.729
6	Piata Apollo	B	1.734	91,63	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	5,12	23	8.886	39.625
7	Piata Radu Negru Central	C	22	113,24	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	6,33	28	141	629
8	Piata Radu Negru Biserica	D	189	83,95	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	4,69	21	887	3.956
9	Piata Calarasi IV	C	1.734	83,91	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	4,69	21	8.137	36.285
10	Piata Libelula	C	204	83,77	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	4,68	21	957	4.267
11	Piata Vidin	D	189	154,22	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	8,62	38	1.630	7.268
12	Piata Cezar Petrescu	D	105	90,70	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	5,07	23	533	2.375
13	Piata Doi Cocosi, Fanarie	D	204	80,14	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	4,48	20	915	4.082
14	Targul Obor	D	118	164,05	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	9,17	41	1.086	4.842
B.	**Spatii auxiliare**														
1	Piata Centrala	A	2.453	63,39	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	3,54	16	8.696	38.781
2	Piata Concordia	A	79	121,49	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	6,79	30	535	2.388
3	Piata Microhala	B	37	47,84	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,68	12	98	436
4	Piata Saraca	B	10	43,92	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,46	11	23	105
5	Piata Viziru	B	79	47,53	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,66	12	209	934
6	Piata Apollo	B	743	47,84	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,68	12	1.988	8.865
7	Piata Radu Negru Central	C	10	44,30	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,48	11	24	105
8	Piata Radu Negru Biserica	D	81	42,74	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,39	11	194	863
9	Piata Calarasi IV	C	743	42,37	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,37	11	1.761	7.853
10	Piata Libelula	C	88	42,37	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,37	11	207	925
11	Piata Vidin	D	81	35,93	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,01	9	163	726
12	Piata Cezar Petrescu	D	45	53,05	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,97	13	133	595
13	Piata Doi Cocosi, Fanarie	D	88	37,62	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,10	9	184	821
14	Targul Obor	D	51	42,80	3,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2,00%	5,10%	2,39	11	121	541
	TOTAL													101.879	454.316

ANEXA NR. 5.2. - Estimarea chiriei minime spatii comerciale si auxiliare

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
februarie-15	2,25
ianuarie-15	2,50
decembrie-14	2,75
noiembrie-14	2,75
octombrie-14	3,00
septembrie-14	3,25
august-14	3,25
iulie-14	3,50
iunie-14	3,50
mai-14	3,50
aprilie-14	3,50
martie-14	3,50
MEDIA	***3,10***

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	**1,00%**
conditii economice	0,50%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	**1,00%**
localizare	0,50%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,50%
TOTAL	***2,00%***

k = 3,1% + 2% = 5,1%

$$\sum_{n}^{i=1} 1/(1+k)^{i}$$ 17,88

Comparabile

30.03.2015 Braila - Birouri - Spatii comerciale - OLX.ro, locul Mercador

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila



25 mar		Inchiriere Spatiu Ultracentral Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	17 € Negociabil
25 mar		Inchiriez spatiu birouri/sediu firma (pretabil si distributie usoara). Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	283 € Negociabil
25 mar		hala gradina livada Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	226 €
25 mar		camera frig si depozit si rampa ultracentral Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	226 €
25 mar		cuptor vatra cu lemne sau gaze paine biologica patiserie utracentral Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	226 €
25 mar		ofer inchiriere spatiu comercial 15 mp BRAILA-Barlera Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	45 €
25 mar		Inchiriez spatiu comercial/Predau afacere Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	700 € Negociabil
24 mar		Hala Depozit Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	3 €
24 mar		Spatiu comercial com gropeni braila Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	113 €
24 mar		Inchiriez Spatiu Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	91 €
24 mar		Ultracentral, pretabil cabinet / birouri / sediu firmă / locuință Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	375 €
24 mar		birouri in suprafata de 30mp Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	4 €
23 mar		Spatiu comercial in zona centrala Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	200 € Negociabil
23 mar		Sp. com. de inchiriat Bd. Dorobantilor Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	400 € Negocia

data:text/html;charset=utf-8,%3Ctable%20width%3D%22100%25%22%20cellspacing%3D%220%22%20cellpadding%3D%220%22%20class%3D%22fixed%20offers%20marginlop5%20breakword... 3/4

30.03.2015 Braila - Birouri - Spatii comerciale - OLX.ro, Anbil Mercator

		Inchiriez spatiu birouri/sediu firma (pretabil si distributie usoara). Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	283 € Negociabil

Anunturi gratuite

Azi 19:54		inchiriez spatiu in com qropenifevenimente .majorate.revelion1 Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	68 €
Azi 18:18		De inchiriat,Spatiu comercial 120 mp Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	408 €
Azi 15:34		SUPER OFERTA - spatiu de inchiriat Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	150 €
Azi 13:25		inchiriez 2 spatii comerciale Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	1 €
Azi 09:38		Inchiriere spatiu depozitare / productie Braila 240mp Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	2 € Negociabil
Azi 09:11		spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	120 € Negociabil
Ieri 20:23		De inchiriat,Spatiu comercial 60 mp Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	296 €
Ieri 19:45		Inchiriez spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	200 € Negociabil
Ieri 18:19		apartament de inchiriat Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	400 € Negociabil
Ieri 16:28		Inchiriez module Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	261 €
Ieri 15:30		Inchiriez Spatiu Str Grivitei Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	350 €

data:text/html;charset=utf-8,%3Ctable%20width%3D%22100%25%22%20cellspacing%3D%220%22%20cellpadding%3D%220%22%20class%3D%22fixed%20offers%20marginbot6%20breakword... 1/4

Ieri 12:42		Inchiriez spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	159 €
Ieri 12:40		Inchiriez spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	350 €
Ieri 11:36		inchiriez spatiu in strada closca pretul se discuta la fata locului Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	2 €
Ieri 10:06		Spatiu comercial de inchiriat super pret Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	1 €
Ieri 09:02		ofer spre inchiriere hala 120 mp nou construita panouri sandwis Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	455 € Negociabil
27 mar		Local,spatiu evenimente Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	23 € Negociabil
27 mar		Inchiriez spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	600 €
27 mar		inchiriez spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	100 €
27 mar		Închiriez spatiu comercial 27 mp. b-dul Dorobantilor Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	149 €
26 mar		Spatii comerciale/birouri Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	120 € Negociabil
26 mar		Inchiriez spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	1 €
26 mar		Ofer spre inchiriere SPATIU COM Braila Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	700 €
25 mar		INCHIRIEZ spatiu comercial Sos Rm Sarat vis-a-vis de Citroen Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	568 €
25 mar		Inchiriez spatiu Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila	182 €

data:text/html;charset=utf-8,%3Ctable%20width%3D%22100%25%22%20cellspacing%3D%220%22%20cellpadding%3D%220%22%20class%3D%22fixed%20offers%20margintop5%20breakword...

Documentele evaluării

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SI TÂRGURILOR SA
INTRARE/IESIRE Nr. 128
2014 luna 01 ziua 22

HOTARAREA NR. 353

din 19.12.2014

Privind: Aprobarea ajustării prețurilor și tarifelor percepute de *S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila*, începând cu anul 2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa domnilor consilieri locali municipali Coroș Maria, Ene Tache și Ciocan Ilie Eduard, membri în AGA la S.C. APT S.A. Brăila;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorilor, raportul de specialitate al S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr.71/2002, privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (6) lit. a) pct. 19 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă ajustarea prețurilor și tarifelor percepute de *S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. Brăila*, începând cu anul 2015, conform ***anexei***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin S.C. „Administrația Piețelor și Târgurilor" S.A. Brăila, iar Secretarul Municipiului Brăila o va face publică și comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ARBUNEA TUDOREL

CONTRASEMNEAZĂ
S E C R E T A R,
DRĂGAN ION

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33611/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33611

Registrator **DANIELA CATALINA LEIȚOIU**
Asistent - registrator **CARMEN MIHAELA IORDACHE**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara în baza HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2008; HG NR 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 ; HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.46 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **BRAILA STR PIATA POPORULUI LOTUL 1; PIATA CENTRALA** cu nr. cadastral **18469**
Infiintarea Cartii Funciare **43417** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA DOMENIUL PUBLIC.
Prezenta se va comunica partii
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 02.09.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

ANCPI

Nr. cerere: 33611
Ziua: 2
Luna: 9
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43417/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
	15469	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN BRAILA STR PIATA POPORULUI LOT 1 PIATA CENTRALA PE CARE SE AFLA CONSTRUCTIILE: C1-ANEXA C2-ANEXA C3-ANEXA	1478 m2	C1-58 C2-61 3-48

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA- DOMENIUL PUBLIC - ; Act. nr. HOTARAREA NR 154/28/07/2006 CLM BRAILA ANEXA NR 4 HG NR 383/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 HOTARAREA NR 107/13/07/2001 CLM BRAILA SI ANEXA NR 2 - Incheiere nr. 33611/12.08.2008	

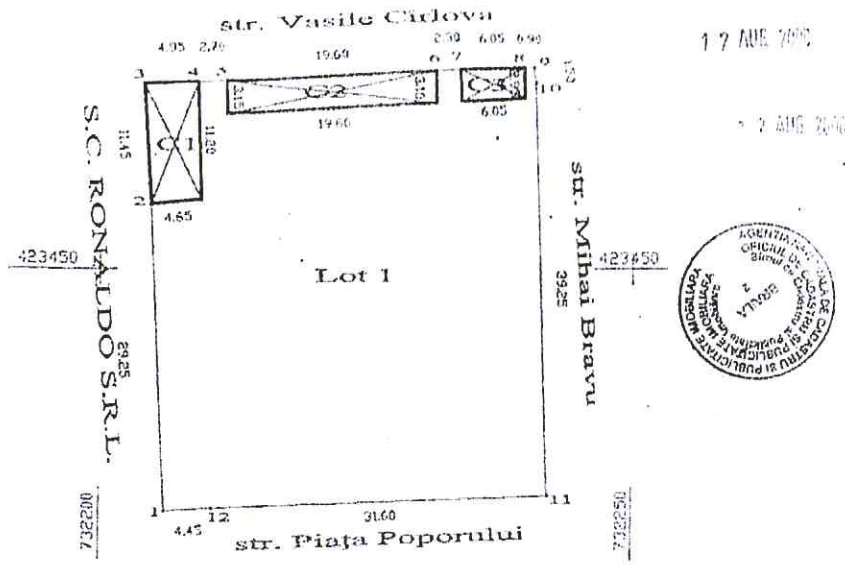
C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat taxul de ..... lei prin chitanta nr. ..... / ..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3.

Asistent-registrator, IORDACHE CARMEN MIHAELA Asistent - registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului



17 AUG 2009

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	1478		

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CA	55		
C2	CA	61		
C3	CA	18		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereo 70

Nr. pct.	Y	X
1	732205,951	423426,935
2	732204,546	423456,150
3	732203,831	423467,596
4	732208,796	423467,775
5	732211,497	423467,873
6	732231,097	423468,749
7	732233,406	423468,912
8	732239,467	423469,120
9	732240,391	423469,138
10	732240,581	423467,641
11	732241,960	423428,423
12	732210,386	423427,182

Suprafața totală măsurată = 1478 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare: S.C. MASTERS S.R.L. Seria B, nr. 343

Data: 15. 08. 2009

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

Data

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Parafa și ștampila cu data

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33609/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33609

Registrator **DANIELA CATALINA LEIȚOIU**
Asistent - registrator **CARMEN MIHAELA IORDACHE**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara in baza HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2006; ANEXA NR 4 ; HG NR 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 , HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **BRAILA; STR GRIVITA LOTUL 2; PIATA CENTRALA** cu nr. cadastral **18471** .

Infiintarea Cartii Funciare **43419** a municiplului BRAILA in care se inscrie imobilul

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA DOMENIUL PUBLIC.

Prezenta se va comunica partii.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 02.09.2008.

Registrator,

Asistent - registrator,

ANCPI

Nr. cerere: 33609
Ziua: 2
Luna: 9
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43419/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
	18471	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN BRAILA STR GRIVITA LOT 2 PIATA CENTRALA PE CARE SE AFLA CONSTRUCTIILE: C1-AXEXA C2-ANEXA C3-ANEXA C4-GRUP SANITAR C5-ANEXA	1528 m2	C1-114 C2-14 C3-38 C4-40 C5-36

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC - ; Act: nr. HOTARAREA NR 154/28/07/2005 CLM BRAILA ANEXA NR 4 HG NR 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 HOTARAREA NR 107/13/07/2001 CLM BRAILA SI ANEXA NR 2 - Incheiere nr. 33609/12.08.2008	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

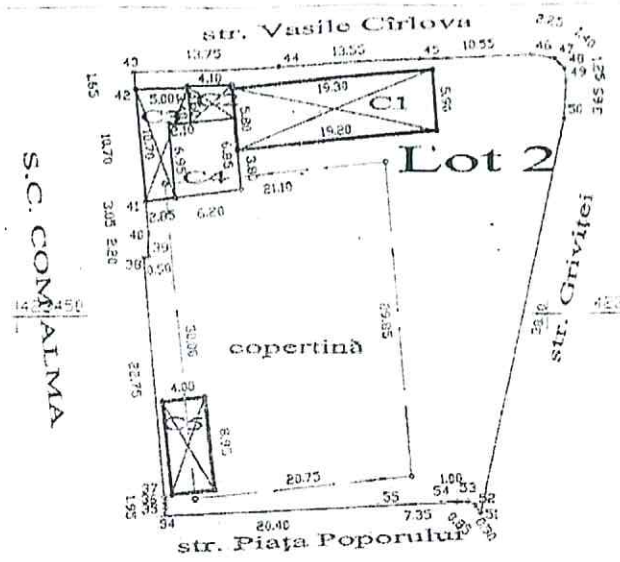
Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat taxa de ..... lei prin chitanta nr. ..... / ....., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3.

Asistent-registrator,

JORDACHE CARMEN MIHAELA
asistent - registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	ID*	Cc	1528		

B. Date referitoare la construcții

Cod scară	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CA	114		
C2	CA	14		
C3	CA	38		
C4	CA	43		
C5	CA	36		
Total		755		

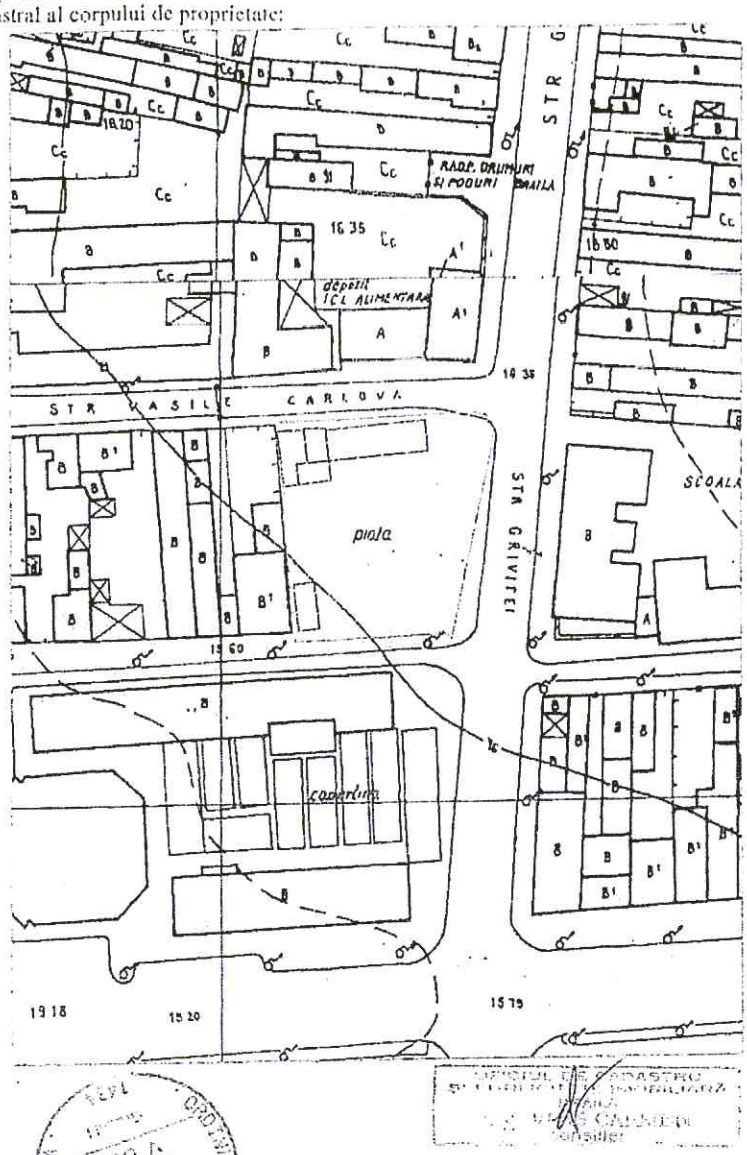
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, Nr. Certificat de Autorizare	Data
Sistem de proiecție Stereo 70				
Nr.pct	Y	X		
1	732239.467	423469.120		
2	732240.391	423469.138		
3	732240.581	423467.641		
4	732241.960	423428.423		
5	732210.386	423427.182		
6	732205.951	423426.925		
7	732204.546	423456.150		
8	732203.831	423467.596		
9	732208.796	423467.775		
10	732211.497	423467.873		
11	732231.097	423468.749		
12	732233.406	423468.912		
Suprafața totală măsurată = 1528 mp			Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Ing.	Data

15. 08. 2008

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Braila str. Grivita - Lot 2
Nr. cadastral al corpului de proprietate:

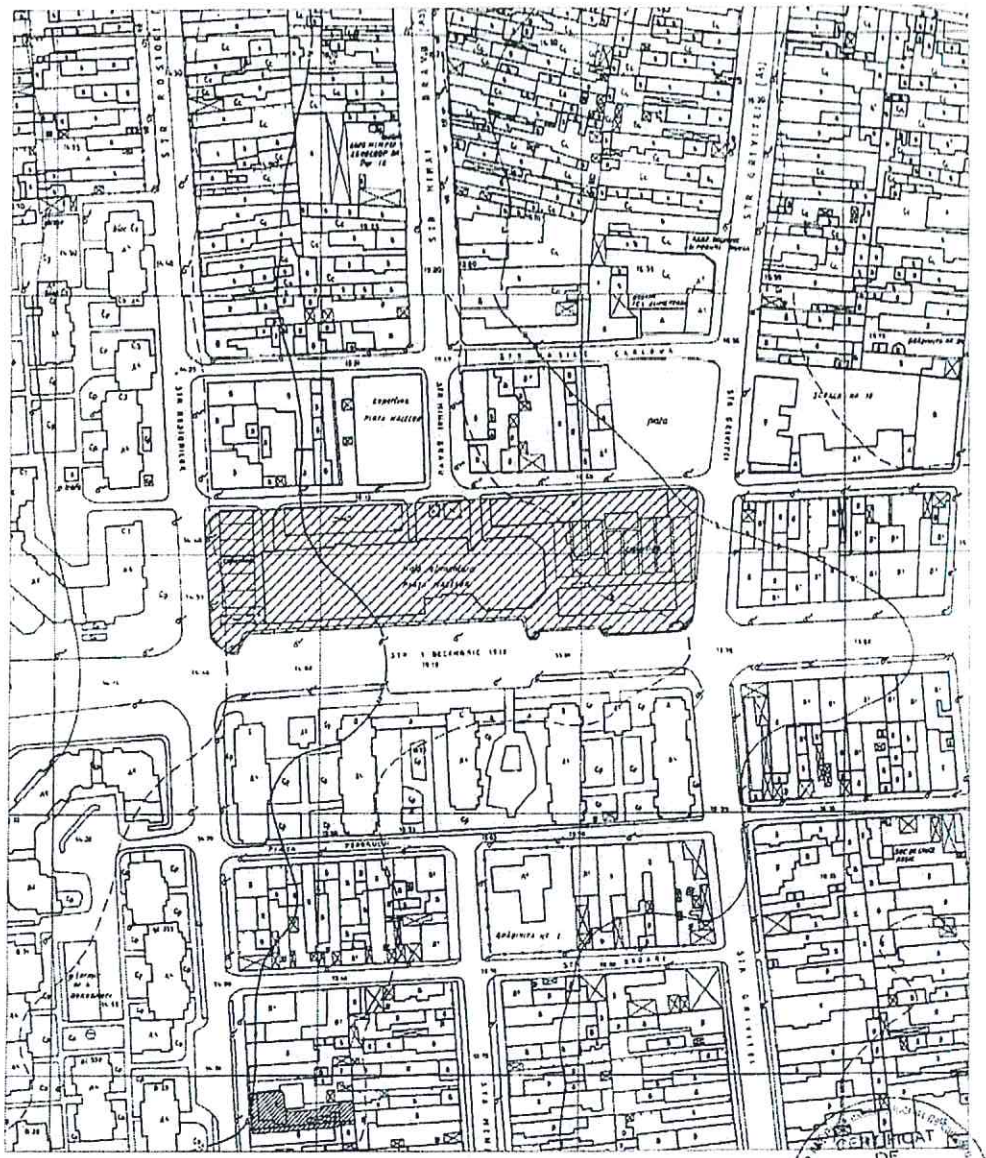


Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA Anexa nr.3.

scara 1:2000

Judetul Braila
Teritoriul administrativ: Municipiul Braila
Adresa: Str. 1 Decembrie 1918 nr.52A (Lot 3-Piata Centrala)



Mai 2014

Intocmit:
Ing. Nechifor Ionel

CERTIFICAT DE AUTORIZARE NECHIFOR IONEL

Anexa nr.1.

CARTE FUNCIARA NR. 72571 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	16224
Ziua	13
Luna	03
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan — Nr. CF vechi: 43418

Adresa: Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 18470 Top: -	Din acte: -; Masurata: 9210	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 18470- C1 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.2	Cad: 18470- C2 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.3	Cad: 18470- C3 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.4	Cad: 18470- C4 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.5	Cad: 18470- C5 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.6	Cad: 18470- C6 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.7	Cad: 18470- C7 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.8	Cad: 18470- C8 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.9	Cad: 18470- C9 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.10	Cad: 18470- C10 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.11	Cad: 18470- C11 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.12	Cad: 18470- C12 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.13	Cad: 18470- C13 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.14	Cad: 18470- C14 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.15	Cad: 18470- C15 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.16	Cad: 18470- C16 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.17	Cad: 18470- C17 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.18	Cad: 18470- C18 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.19	Cad: 18470- C19 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.20	Cad: 18470- C20 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-

SC ADMINISTRATIA PIETELOR S.T. ARCUBUTOR SA
INTRARE/IESIRE Nr. 2176
2014 luna 03 ziua 13

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 5

A1.21	Cad: 18470- C21 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.22	Cad: 18470- C22 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.23	Cad: 18470- C23 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.24	Cad: 18470- C24 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.25	Cad: 18470- C25 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.26	Cad: 18470- C26 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.27	Cad: 18470- C27 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.28	Cad: 18470- C28 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.29	Cad: 18470- C29 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-
A1.30	Cad: 18470- C30 Top: -	Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
33610 / 12.08.2008			
	Hotarare nr. 154 DIN, din 28.07.2006, emis de CLM BRAILA, anexa nr 4 la HG 363 din 2002 publicata in MOf nr 378 bis din 04.06.2002; hotararea nr 107 din 13.07.2001 CLM Braila si anexa nr 2		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	(provenita din conversia CF 43418)
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.1
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.2
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.3
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.4
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.5
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.6
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.7
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.8
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.9
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.10
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.11
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.12
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.13
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.14
	1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 72571 Comuna/Oras/Municipiu: Braila

B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.15	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.16	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.17	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.18	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.19	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.20	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.21	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.22	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.23	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.24	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.25	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.26	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.27	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.28	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.29	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.30	
	1 MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Braila, Strada 1 Decembrie 1918 Lot 3 - Piata Centrala

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 18470 Top: -	9210	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:9210	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 18470- C1 Top: -	constructii anexa	Din acte:20; Masurata:-	Cu acte	-
A1.2	CAD: 18470- C2 Top: -	constructii anexa	Din acte:72; Masurata:-	Cu acte	-
A1.3	CAD: 18470- C3 Top: -	constructii anexa	Din acte:17; Masurata:-	Cu acte	-
A1.4	CAD: 18470- C4 Top: -	constructii anexa	Din acte:307; Masurata:-	Cu acte	-
A1.5	CAD: 18470- C5 Top: -	constructii anexa	Din acte:14; Masurata:-	Cu acte	-
A1.6	CAD: 18470- C6 Top: -	constructii anexa	Din acte:33; Masurata:-	Cu acte	-
A1.7	CAD: 18470- C7 Top: -	constructii anexa	Din acte:21; Masurata:-	Cu acte	-
A1.8	CAD: 18470- C8 Top: -	constructii anexa	Din acte:16; Masurata:-	Cu acte	-
A1.9	CAD: 18470- C9 Top: -	constructii anexa	Din acte:13; Masurata:-	Cu acte	-
A1.10	CAD: 18470- C10 Top: -	constructii anexa	Din acte:8; Masurata:-	Cu acte	-
A1.11	CAD: 18470- C11 Top: -	constructii anexa	Din acte:460; Masurata:-	Cu acte	-
A1.12	CAD: 18470- C12 Top: -	constructii anexa	Din acte:15; Masurata:-	Cu acte	-
A1.13	CAD: 18470- C13 Top: -	constructii anexa	Din acte:381; Masurata:-	Cu acte	-
A1.14	CAD: 18470- C14 Top: -	constructii anexa	Din acte:7; Masurata:-	Cu acte	-
A1.15	CAD: 18470- C15 Top: -	constructii anexa	Din acte:2638; Masurata:-	Cu acte	-
A1.16	CAD: 18470- C16 Top: -	constructii anexa	Din acte:16; Masurata:-	Cu acte	-
A1.17	CAD: 18470- C17 Top: -	constructii anexa	Din acte:5; Masurata:-	Cu acte	-
A1.18	CAD: 18470- C18 Top: -	constructii anexa	Din acte:5; Masurata:-	Cu acte	-
A1.19	CAD: 18470- C19 Top: -	constructii anexa	Din acte:5; Masurata:-	Cu acte	-

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

A1.20	CAD: 18470- C20 Top: -	constructii anexa	Din acte:5; Masurata:-	Cu acte	-
A1.21	CAD: 18470- C21 Top: -	constructii anexa	Din acte:10; Masurata:-	Cu acte	-
A1.22	CAD: 18470- C22 Top: -	constructii anexa	Din acte:10; Masurata:-	Cu acte	-
A1.23	CAD: 18470- C23 Top: -	constructii anexa	Din acte:7; Masurata:-	Cu acte	-
A1.24	CAD: 18470- C24 Top: -	constructii anexa	Din acte:10; Masurata:-	Cu acte	-
A1.25	CAD: 18470- C25 Top: -	constructii anexa	Din acte:4; Masurata:-	Cu acte	-
A1.26	CAD: 18470- C26 Top: -	constructii anexa	Din acte:23; Masurata:-	Cu acte	-
A1.27	CAD: 18470- C27 Top: -	constructii anexa	Din acte:11; Masurata:-	Cu acte	-
A1.28	CAD: 18470- C28 Top: -	constructii anexa	Din acte:4; Masurata:-	Cu acte	-
A1.29	CAD: 18470- C29 Top: -	constructii anexa	Din acte:6; Masurata:-	Cu acte	-
A1.30	CAD: 18470- C30 Top: -	constructii anexa	Din acte:4; Masurata:-	Cu acte	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC29104/13-03-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
17/03/2014

Data eliberării,
__/__/____

17 03. 2014

Asistent-registrator,
MIRELA JALBA

(semnătura)

Referent,

(parafa si semnătura)
BROASCA IONUT
referent

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33610/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33610

Registrator DANIELA CATALINA LEIȚOIU
Asistent - registrator CARMEN MIHAELA IORDACHE
Asupra cererii introduse de DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA prin notar public -- privind înscrierea dreptului de proprietate în Carteă Funciara in baza HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2006; ANEXA NR 4 ; HG NR 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 ; HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - BRAILA STR 1 DECEMBRIE 1918 LOTUL 3; PIATA CENTRALA cu nr. cadastral 18470 .

Infiintarea Cartii Funciare 43418 a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA DOMENIUL PUBLIC

Prezenta se va comunica partii.

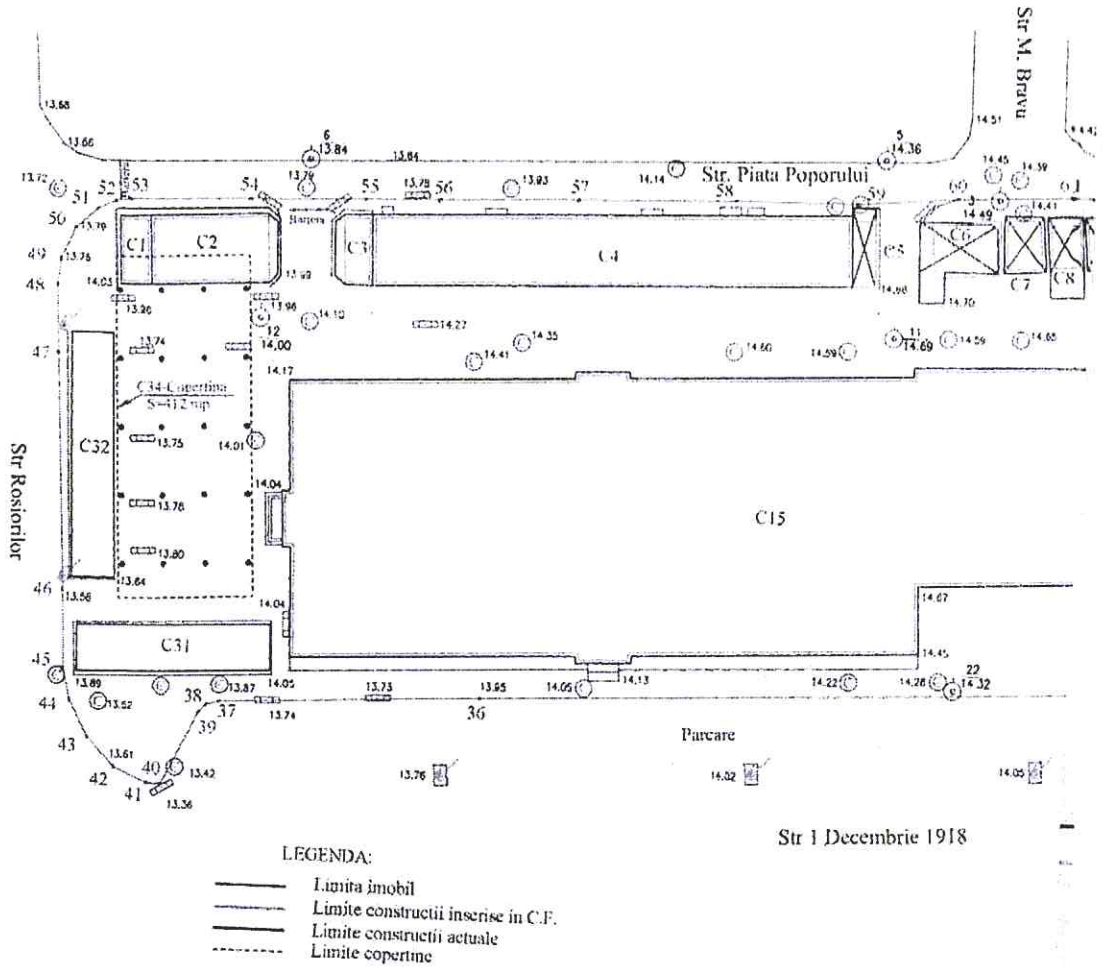
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 02.09.2008.

Registrator,

Asistent - registrator,

PLAN TOPOGR.
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 52 A
SCARA 1:500



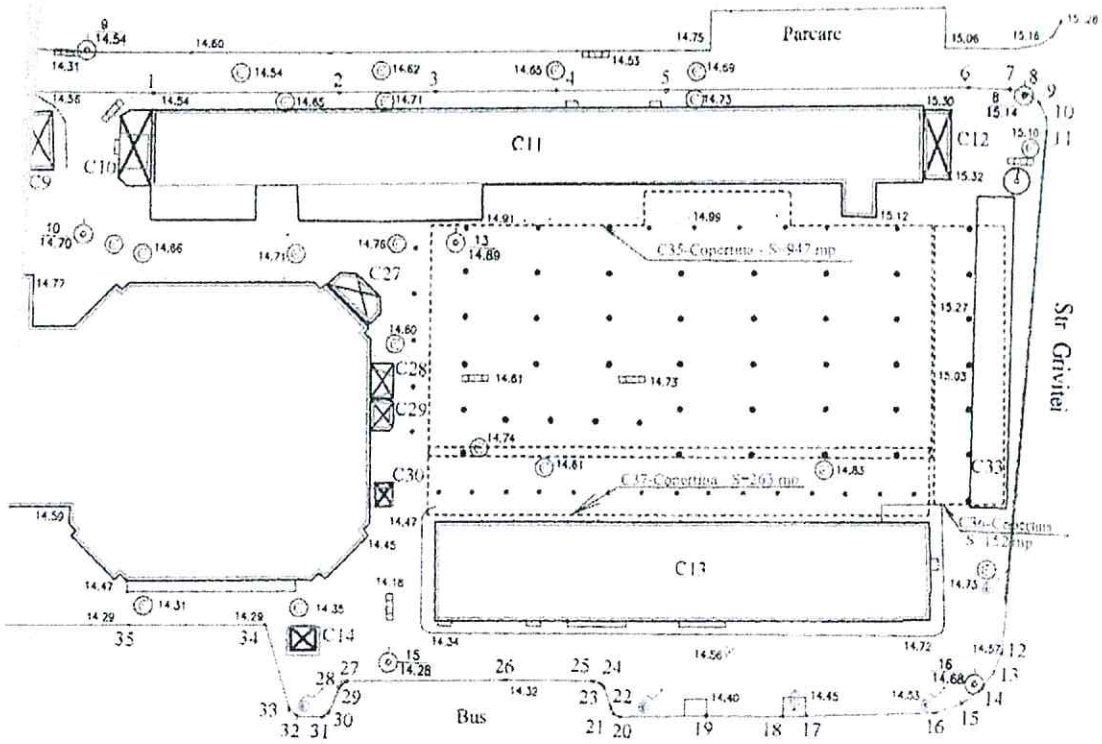
LEGENDA:

- Limita imobil
- Limite constructii inscrise in C.F.
- Limite constructii actuale
- Limite copertine

FIC

of 3 - Piata Centrala)

Anexa nr.4.



Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta : Elipsoid GPS (cote ortometrice)
Data: Mai 2014

Intocmit:
Ing. Nechifor Ionel

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B F Nr.1110
NECHIFOR IONEL
CATEGORIA A

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

Dosarul nr. 4328/23-01-2014

SC ADMINISTRATIA PIETELOR SC ŞI TARGURILOR SA
INTRARE/IESIRE Nr. 1523
20 02 iunie 02 ziua 19
20 Jun.

INCHEIERE Nr. 4328

REGISTRATOR Furtuna Camelia

ASISTENT REGISTRATOR Dragomir Carmen Mihaela

Asupra cererii introduse de NECHIFOR IONEL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatiior individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. Hotararea nr 418/17-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA, SI ANEXA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:
- chitanta nr. BRC27169/23-01-2014 in suma de 60 RON;
pentru serviciul cu codul: 211,231,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 84342, inscris in cartea funciara 84342 UAT Braila;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la obtinerea hotararii de Guvern privind bunurile care apartin domeniului public mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC,** sub B.1 din cartea funciara 84342 UAT Braila;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la obtinerea hotararii de Guvern privind bunurile care apartin domeniului public mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : **MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC,** sub B.2 din cartea funciara 84342 UAT Braila;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE pana la obtinerea Hotararii de Guvern privind bunurile care apartin domeniului public mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea : **MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC,** sub B.3 din cartea funciara 84342 UAT Braila;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Braila prin Institutia Primarului.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluţionării,
Solutionata
la data de:
14-02-2014
Data eliberării,
__/__/__

Registrator,
Furtuna Camelia
(semnătura)

Asistent-registrator,
Dragomir Carmen Mihaela
(semnătura)

Referent,

* Se precizează, atunci când este cazul, verificarea îndeplinirii obligaţiei de plată a impozitului prevăzut de art. 77[1] din Codul fiscal.

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 1

CARTE FUNCIARA NR. 64342 Comuna/Oras/Municipiul Braila

Nr.Cerere	4328
Ziua	23
Luna	01
Anul	2014

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Braila, Stradа Grivitei, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	64342	Din acte: 637; Masurata: 637	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	64342-C1	Braila, Strada Grivitei, nr. 1	modul comercial cu Sc = 222 mp, executat in anul 1999 din tamplarie metalica cu inchideri perimetrale din panouri termoizolante si peretzi termopan, acoperis din panouri termoizolante, format din 9 incaperi
A1.2	64342-C2	Braila, Strada Grivitei, nr. 1	platforma beton cu Sc = 67 mp, executata in anul 1999, care face parte din intreaga platforma betonata aferenta pietii, ce asigura o functionalitate unitara a intregii pieti

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
4328 / 23.01.2014		
	Act administrativ nr. Hotararea nr 410, din 17.12.2013, emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA, SI ANEXA	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, pana la obtinerea Hotararii de Guvern privind bunurile care apartin domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1 MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, pana la obtinerea Hotararii de Guvern privind bunurile care apartin domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.1
	1 MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	
B3	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, pana la obtinerea Hotararii de Guvern privind bunurile care apartin domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.2
	1 MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 84342, Comuna Ion Corvin, Judet Braila

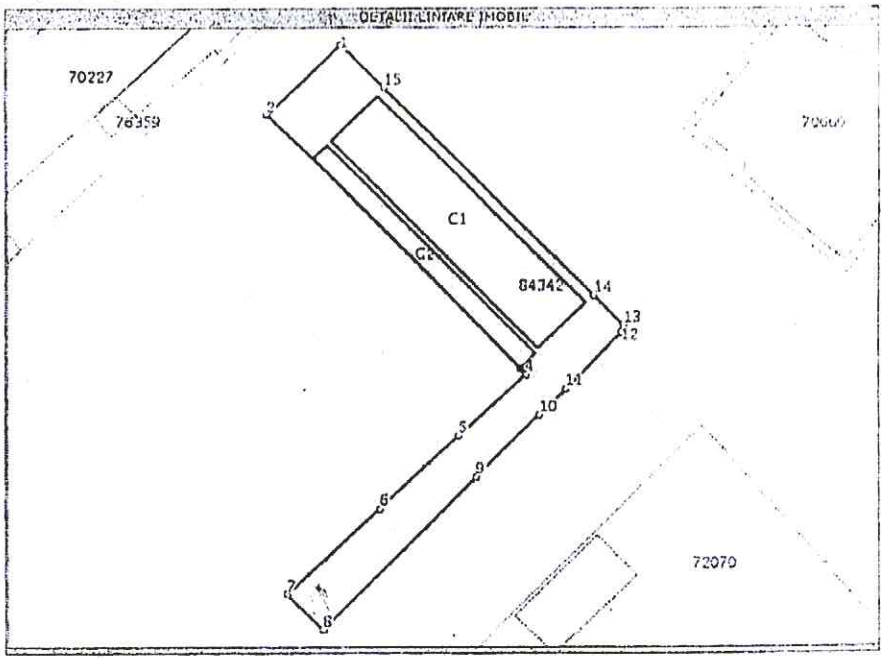
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Braila, Strada Grivitei, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
84342	637	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:418	-	-	-	NOTA: Deasupra constructiei C1 - modul comercial si a platformei betonate C2 descrise mai sus este construita o copertina in suprafata de 197 mp sprijinita pe o fermă metalica sustinuta de stalpi metalici (a carei delimitare este reprezentata grafic in planul de amplasament si delimitare printr-o linie punctata si hasura pe intreaga suprafata), care impreuna cu intreaga copertina a pietii asigura o functionalitate unitara a intregii pieti
2	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:219	-	-	-	Pe parcela 2Cc - trotuar sunt situate 2 constr. provizorii (module comerciale) cu S= 17mp, respectiv S= 9mp, parcela ce acorda cale de acces pentru imobilele inscrise in Cartea Funciara cu NCP: 15122, 15096, 18893.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	84342-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte:222; Masurata:222	Cu acte	modul comercial cu Sc = 222 mp, executat in anul 1999 din tamplarie metalica cu inchideri perimetrale din panouri termoizolante si geamuri termopan, acoperis din panouri termoizolante, format din 9 inc.pieti
A1.2	84342-C2	constructii anexe	Din acte:67; Masurata:67	Cu acte	platforma beton cu Sc = 67 mp, executata in anul 1999, care face parte din intreaga platforma betonata aferenta pietii, ce asigura o functionalitate unitara a intregii pieti

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
1	2	10,9
2	3	40,5
3	4	0,8
4	5	9,8
5	6	11,6
6	7	13,5
7	8	5,3
8	9	23,2
9	10	9,6
10	11	3,9
11	12	0,3
12	13	0,8
13	14	4,5
14	15	31,8
15	1	6,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. BRC27169/23-01-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,231,

Data soluționării,
14/02/2014

Asistent-registrator,
CARMEN MIHAELA DRAGOMIR

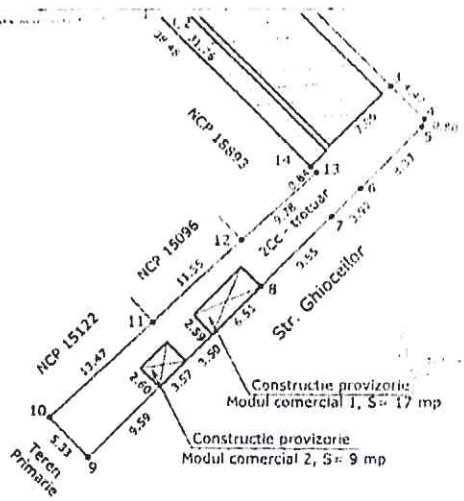
Referent,

Data eliberării,
__/__/____

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:500

Nr. cadastral: 62342



Nota: Parcela 2Cc - trotuar ce acorda cale de acces pentru imobilele inscrise in Cartea Funciara cu NCP: 15122, 15096, 15893.

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	418	Imprejmuire gard beton (pct.1,13); bordura si nomenclatorul. Nota: deasupra constructiei C1 imobilul inscris in prezenta documentatie se desfasoara mai sus este construita o suprafata de 197mp amplasata pe o firma metalica sustinuta de stalpi/grinzi. Aceasta suprafata este reprezentata grafic in planul de amplasament si delimitare printr-o linie punctata si hasura pe fundalul parcelei suprafata care intregeste suprafata a pietii asigura o functionalitate unitara a intregii piete. Pe parcela 2Cc - trotuar sunt situate 2 module / chioscuri comerciale cu S= 17mp, respectiv S= 9mp, parcela ce acorda cale de acces pentru imobilele inscrise in Cartea Funciara cu NCP: 15122, 15096, 15893.
2	Cc (Trotuar)	219	
TOTAL:		637	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1-CIE	222	Spatiu comercial, an 1999,panouri termoiz+termopan, formata din 9 incaperi
C2-CA	67	Platforma betonata: an 1999.
TOTAL	289	

INVENTAR DE COORDONATE
sistem de proiectie:STEREO 1970

PCT	X	Y
1	432713.05	422437.36
2	432726.81	422454.60
3	432725.84	422456.71
4	432723.81	422459.22
5	432720.86	422463.62
6	432709.20	422478.62
7	432693.67	422458.66
8	432715.16	422436.06
9	432716.05	422435.11
10	432712.18	422433.27
11	432715.06	422430.51
12	432733.57	422419.78
13	432730.71	422416.47
14	432730.19	422420.01
Suprafata masurata:		637 mp
Suprafata din acte:		637 mp

Autorizatie seria B Nr: 1110
Executant:
Ing. Nechifor Ionel

CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria MDP Nr. 1110 NECHIFOR IONEL

Consilier:

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Ing. SCARLET CHIRIONESCU CONSILIER

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Data: Ian. 2014

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33608/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33608

Registrator **DANIELA CATALINA LEIŢOIU**
Asistent - registrator **VALENTINA ISTRATE**
Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA** prin notar public - privind inscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara in baza HOTARAREA nr. 363/ 15.04.2002 EMISA DE GUIVERNUL ROMANIEI si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tarifu! achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren intravilan cu constructii provizorii - PIATA **MICROHALA INTRE ALEEA INVATATORILOR SI BLOCURILE P1, P2, P3, PIATA MICROHALA - LOTUL 1** cu nr. cadastral **18615** .
Infiintarea Cartii Funciare **43716** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNCIIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC ASUPRA SUPRAFETEI INDIVIZE DE 1994MP SI ASUPRA CONSTRUCTIEI C10
Pentru restul de teren și constructii nu s-au prezentat acte.
Prezenta se va comunica petentei.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 29.09.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 33608
Ziua: 20
Luna: 9
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43716/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
1	18615	TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN MUN BRAILA PIATA MICROHALA INTRE ALEEA INVATATORILOR SI BLOCURILE P1;P2; P3-LOT 1 AVAND AMPLASATE CONSTRUCTIILE C1=ANEXA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C2=ANEXA - (SPATIU COMERCIAL) C3=ANEXA - (SPATIU COMERCIAL) C4=ANEXA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C5=ANEXA - (SPATIU COMERCIAL) C6=ANEXA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C7=ANEXA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C8=ANEXA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE MOBILA C9=ANEXA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE MOBILA C10=COPERTINA	2344 mp	C1=125MP C2=18MP C3=38MP C4=58MP C5=29MP C6=25MP C7=15MP C8=7MP C9=3MP C10=533MP

B. Partea a II-a

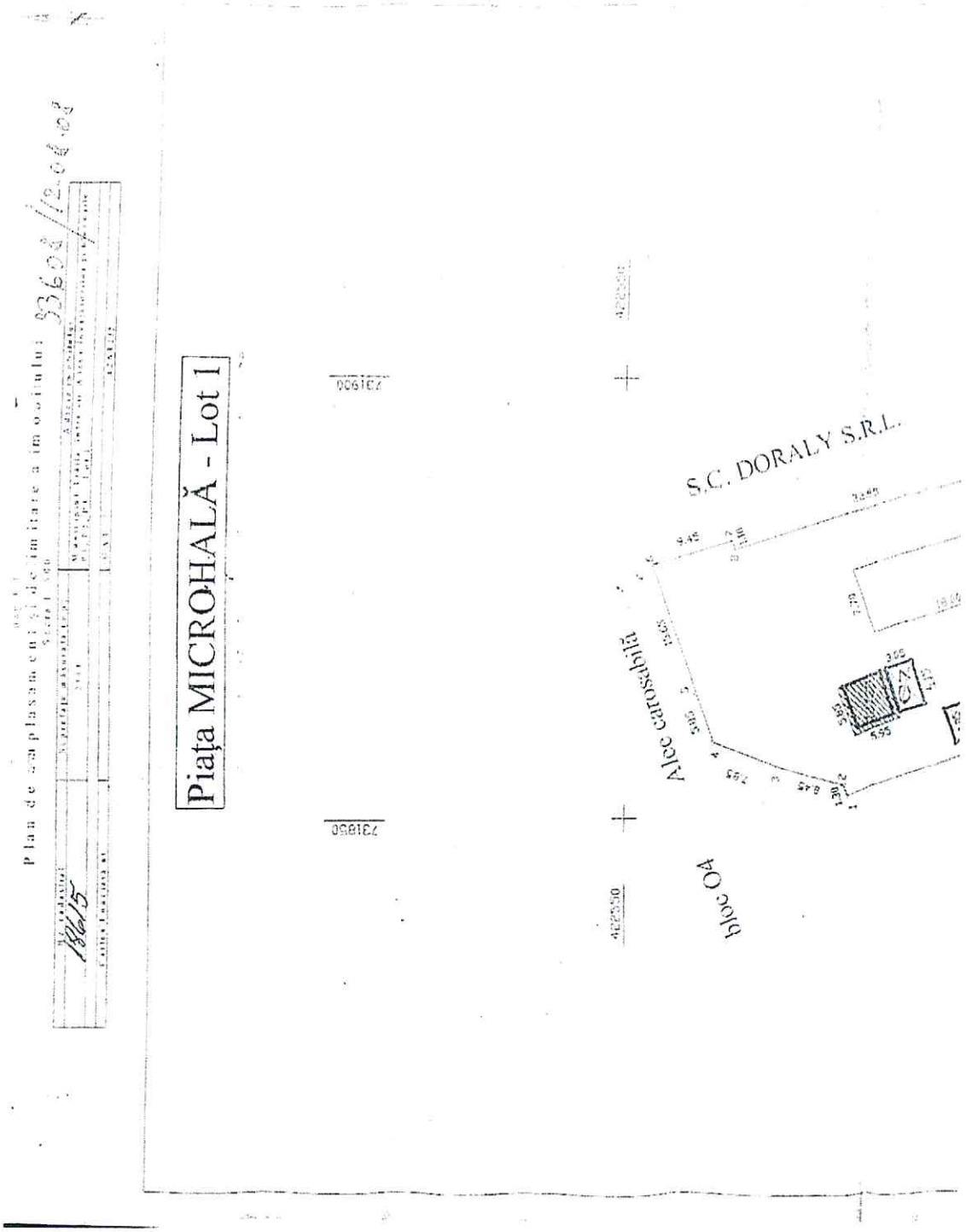
Nr.crt	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNCIIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC ASUPRA SUPRAFETEI INDIVIZE DE 1994MP SI ASUPRA CONSTRUCTIEI C10 - ; Act: nr. HOTARAREA NR 363/15.04.2002 EMISA DE GUVERNUL ROMANIEI - Incheiere nr. 33608/12.08.2008	PENTRU RESTUL DE TEREN SI CONSTRUCTI I NU S-AU PREZENTAT ACTE

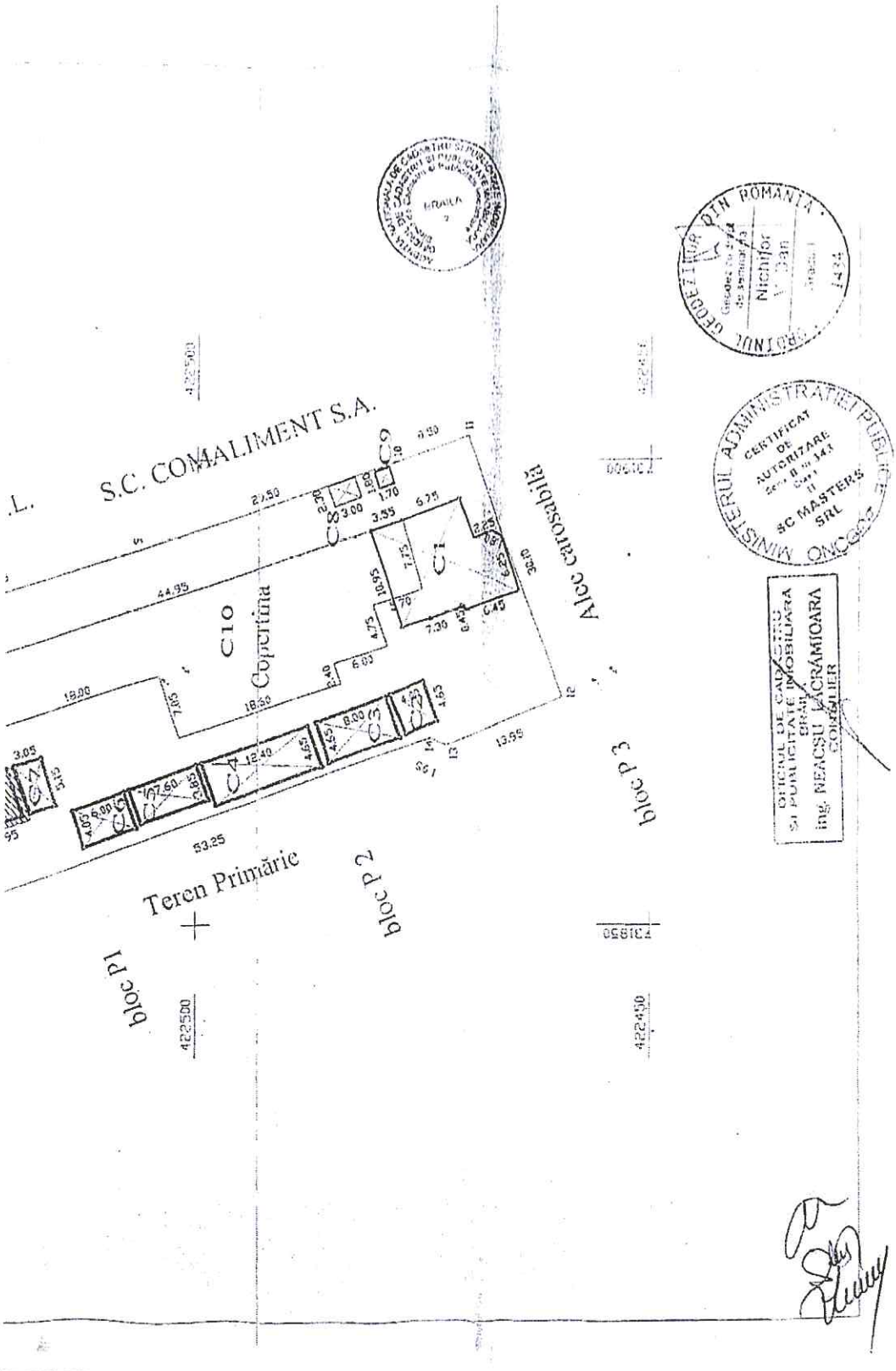
C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acesta birou
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....

ISTRATE VALENTINA
asistent registrator

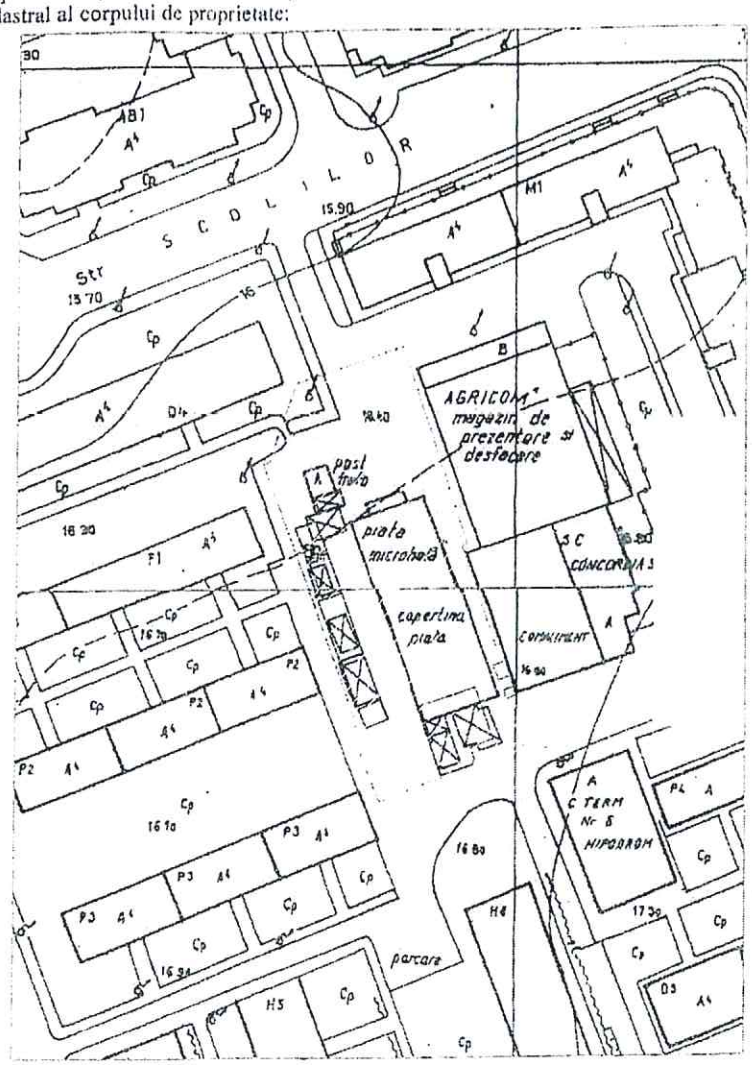

Piața MICROHALĂ - Lot 1
S.C. DORALY S.R.L.
Alee carosabilă
bloc O4


S.C. COMALIMENT S.A.
C10 Copertina
C1
C8
C9
C7
C6
C5
C4
Alee carosabila
bloc P 3
bloc P 2
bloc P1
Teren Primărie
422500
422450
53.25
44.95
18.00
18.30
13.59
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
ing. NEACSU LACRAMIOARA
CONSILIER
SC MASTERS SRL

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, între str. Aleea Învățătorilor și blocurile P1, P2, P3 - Lot I
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



Executant
S.C. MASTER'S S.R.L.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Ing. NEACSU LĂCRĂMIOARA
CONSILIER

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33607/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33607

Registrator **DANIELA CATALINA LEIȚOIU**
Asistent - registrator **VALENTINA ISTRATE**
Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA** prin notar public - privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HOTARAREA nr. 363/ 15.04.2002 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPi Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren intravilan cu constructii - **PIATA MICROHALA INTRE ALEEA INVATATORILOR SI BLOCURILE P1, P2, P3, PIATA MICROHALA - LOTUL 2** cu nr. cadastral **18616** .
Infiintarea Cartii Funciare **43715** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIUL BRAILA DOMENIU PUBLIC.
Prezenta se va comunica petentei.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 29.09.2008.

Registrator,

Asistent - registrator,

ANCPI

Nr. cerere: 33607
Ziua: 29
Luna: 9
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43715/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr. crt	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18616	TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN MUN BRAILA PIATA MICROHALA INTRE ALEEA INVATATORILOR SI BLOCURILE P1;P2; P3-LOT 2 AVAND AMPLASATA CONSTRUCTIA C1=GRUP SANITAR DAPT	35 mp	C1=35MP

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNCIIPIUL BRAILA DOMENIU PUBLIC - ; Act: nr. HOTARAREA NR 363/15.04.2002 EMISA DE GUVERNUL ROMANIEI - Incheiere nr. 33607/12.08.2008	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....
.....

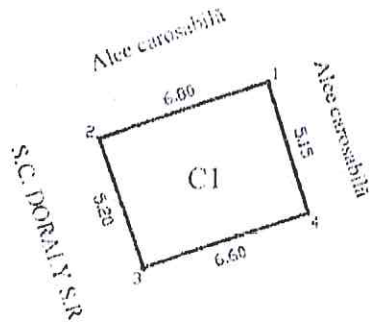
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ...../..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3

Asistent-registrator,
ISTRATE VALENTINA
asistent registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului 33640 / [illegible]

18616

Piața MICROHALĂ - Lot 2





A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurătoare (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	35		

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
CI	CA	35		Grup sanitar DA/1

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo 70

Nr.pct	Y	X
1	731906.7286	422552.1293
2	731900.2686	422550.0393
3	731902.0116	422545.1663
4	731908.2986	422547.2093

Suprafața totală măsurată =35 mp

Executant,
Nr. Certificat de Autorizare

S.C. MASTERS S.R.L.
Seria [illegible] nr. 343
Geometru cu drept de semnătură
Nichitor V. Dan

Data

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date
1421

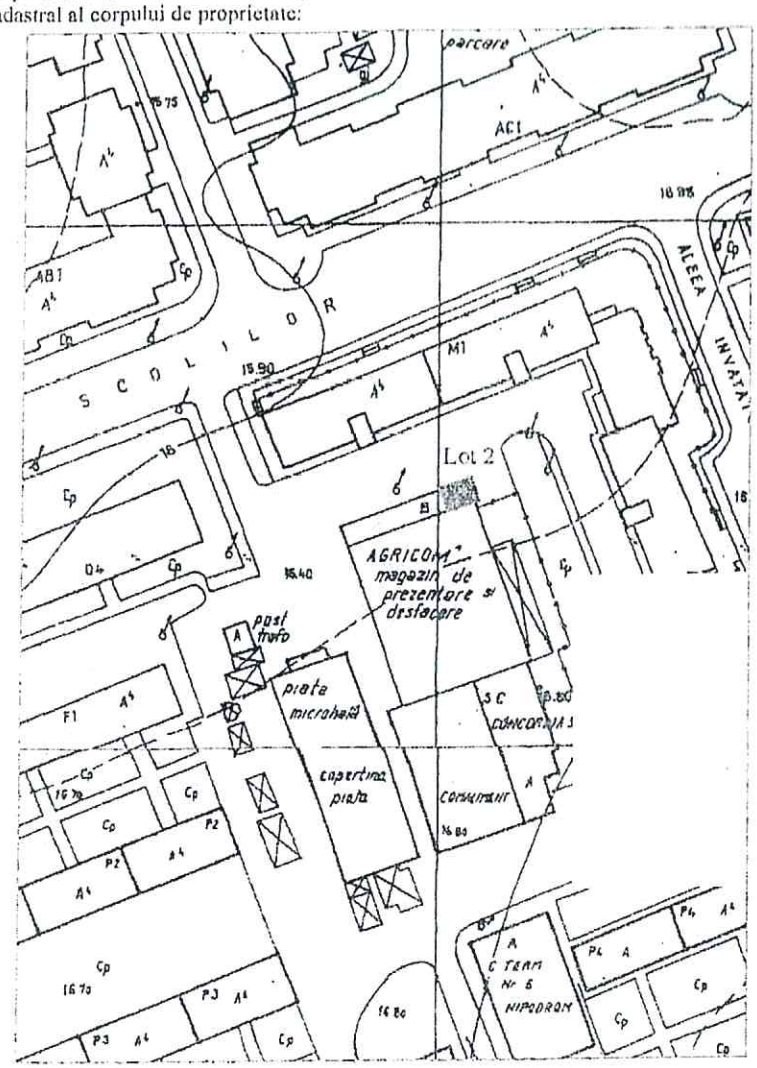
12 SEP. 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Parafa semnătură BRAILA
Ing. NEVOIE [illegible] TACRAMIOARA
CONSILIER

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, între str. Aleea Învățătorilor și blocurile P1, P2, P3 - Lot 2
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
ing. NEACSU LĂCRĂMIOARA
CONSILIER

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33604/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33604

Registrator **DANIELA CATALINA LEIȚOIU**
Asistent - registrator **MARIUS DRAGU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public privind inscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza nr. /HOTARARE DE GUVERN NR 363/2002 PUBLICATA IN MOF NR 378BIS /04.06.2002 DECLARATIE AUT NR 1792/30.10.2008 DE BNP SIMONA CARMEN PETCU si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren intravilan cu constructii - **STR THEODOR AMAN, STR MOLDOVITEI, STR GRATIEI; PIATA SARACA** cu nr. cadastral **18475** .
Infiintarea Cartii Funciare **43748** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC ASUPRA SUPRAFETEI DE 4868 MP DIN TEREN
PENTRU CONSTRUCTII NU S-AU PREZENTAT ACTE.
Prezenta se va comunica MUNICIPIULUI BRAILA PRIN INSTITUTIA PRIMARULUI.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 30.10.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 33604
Ziua: 21
Luna: 10
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43748/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
	18475	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII SITUAT INTRE STR THEODOR AMAN STR MOLDOVITEI SI STR GRATIEI	5746 mp	4868 MP REAL MASURAT PE TEREN SE AFLA CONSTRUCTIILE PROVIZORII CU URMATOARELE SUPRAFETE C1 631 C2 11 C3 33 C4 92 C5 26 C6 41 C7 6 C8 13 C9 12 C10 10 C11 35 C12 23 C13 15 C14 6 C15 22 C16 27 C17 610 C18 26 C19 7 C20 5 C21 7 C22 5 C23 78 C24 26 C25 25 C26 24 C27 16 C28 30

				C30 28 C30 4/5 C31 94/1

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC ASUPRA SUPRAFETEI DE 4868 MP DIN TEREN - LEGE; Act: nr. HOTARARE DE GUVERN NR 363/2002 PUBLICATA IN MOF NR 378BIS /04.06.2002 DECLARATIE AUT NR 1792/30.10.2008 DE BNP SIMONA CARMEN PETCU - Incheiere nr. 33604/12.08.2008	PENTRU CONSTRUCTII NU S-AU PREZENTAT ACTE

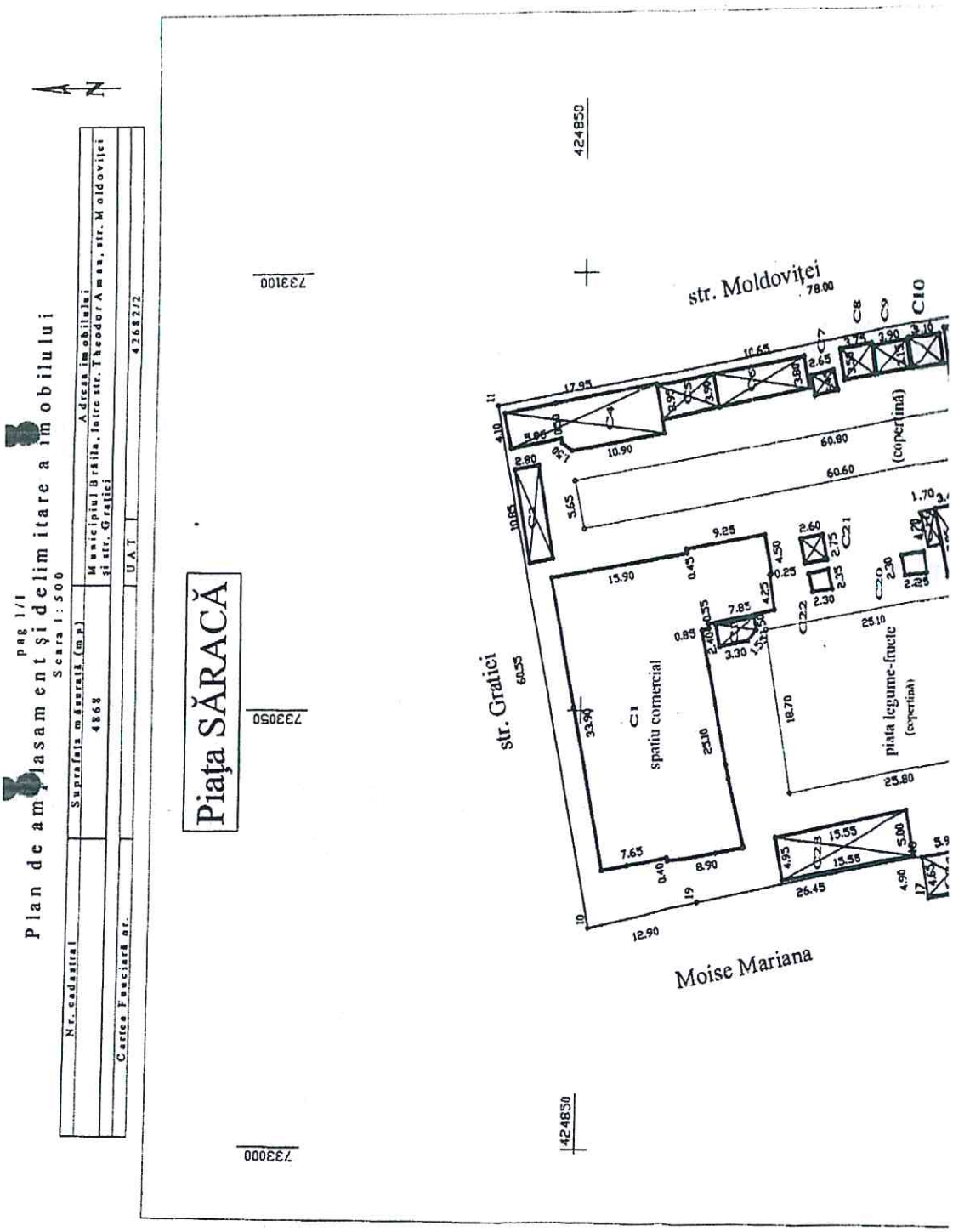
C. Partea a III-a

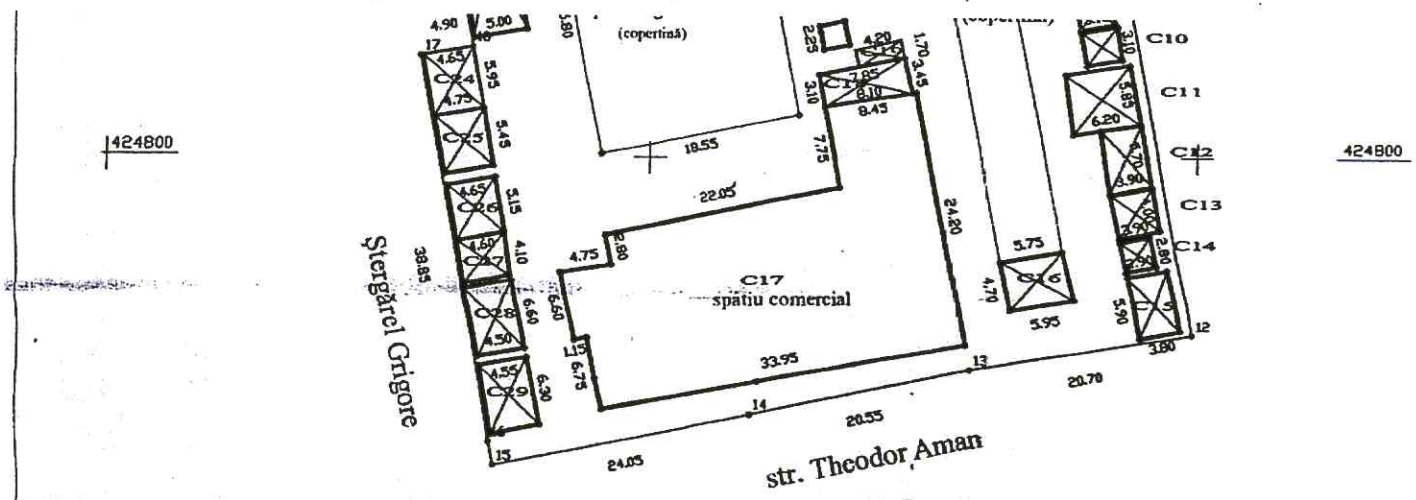
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

...tifie ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
...rezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la ....
.....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarii publici.
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3.

Asistent registrator,

DRAGU M...
asistent registrator


Plan de amplasament și delimitare a imobilului
pag 1/1
Scara 1:500
Nr. cadastral
Suprafața măsurată (mp)
4868
Adresa imobilului
Municipiul Brăila, intre str. Theodor Amas, str. Moldoviței și str. Grației
Carte Funciară nr.
U.A.T
426822
Piața SĂRACĂ
str. Moldoviței
str. Gratici
Moise Mariana
C1
spațiu comercial
piața legume-fructe
(coperită)
733100
733050
733000
424850
424850



Suprafața teren S= 4868 mp				
Suprafața C1 S= 631 mp	Suprafața C7 S= 6 mp	Suprafața C13 S= 16 mp	Suprafața C19 S= 7 mp	Suprafața C25 S= 25 mp
Suprafața C2 S= 11 mp	Suprafața C8 S= 13 mp	Suprafața C14 S= 8 mp	Suprafața C20 S= 5 mp	Suprafața C26 S= 24 mp
Suprafața C3 S= 30 mp	Suprafața C9 S= 12 mp	Suprafața C15 S= 22 mp	Suprafața C21 S= 7 mp	Suprafața C27 S= 18 mp
Suprafața C4 S= 92 mp	Suprafața C10 S= 10 mp	Suprafața C16 S= 27 mp	Suprafața C22 S= 5 mp	Suprafața C28 S= 30 mp
Suprafața C5 S= 26 mp	Suprafața C11 S= 35 mp	Suprafața C17 S= 619 mp	Suprafața C23 S= 78 mp	Suprafața C29 S= 29 mp
Suprafața C6 S= 41 mp	Suprafața C12 S= 23 mp	Suprafața C18 S= 26 mp	Suprafața C24 S= 28 mp	

Executant: S.C. MASTERS S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 343 Clasa II SC MASTERS SRL
OIVCCG

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33600/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33600

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **NOROCEL BOGDAN CASARU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HCLM NR.154/28.07.2006 SI ANEXA NR.14 / AUT. DE CONSTRUIRE NR.725/23.08.2005 / PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.7533/23.11.2006 / HCLM nr. 190/08.06.2005 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren categoria curti constructii (Piata Viziru LOT 1) - **INTRE ALEEA STIINTEI, CALEA CALARASILOR, LINGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT1** cu nr. cadastral **18474** .

Infiintarea Cartii Funciare **43420** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC.

Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.

Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului.

Cu drept de plangere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 02.09.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 33600
Ziua: 2
Luna: 0
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43420/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18474	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII (PIATA VIZIRU LOT1) SITUAT INTRE ALEEA STIINTEI SI CALEA CALARASILOR LANGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT 1	132 mp	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC - ; Act: nr. HCLM NR.154/28.07.2006 SI ANEXA NR.14 / AUT. DE CONSTRUIRE NR.725/23.08.2005 / PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.7533/23.11.2006 / HCLM NR.190/08.06.2005 - Incheiere nr. 33600/12.08.2008	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Prez. la data de 12.08.2008 cu nr.33600 in baza HCLM NR.190/08.06.2005 se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA	

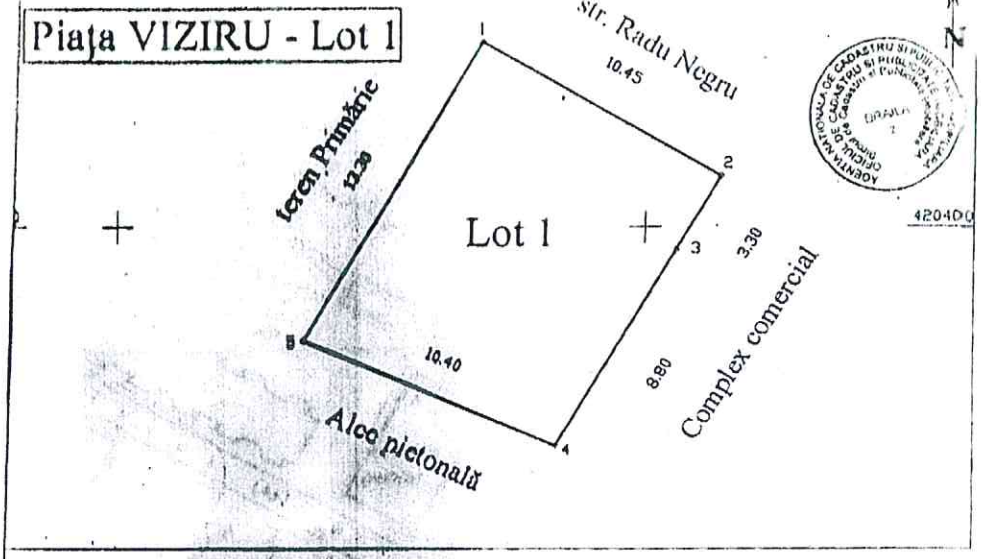
Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la ....
.....
..
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ... . lei prin chitanta nr. ... .../. ... ., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3.

Asistent-registrator,

CASARU NOROCEL BOGDAN
asistent registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Piața VIZIRU - Lot 1



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categoria de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impoziare (lei)	Mențiuni
1	TD	Cu	132		

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impoziare (lei)	Mențiuni

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo 70

Nr.pct	Y	X
1	731433,776	420407,100
2	731442,866	420401,950
3	731441,168	420399,108
4	731436,652	420391,545
5	731427,055	420395,612

Suprafața totală măsurată = 132 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare

S.C. MASTERS S.R.L.
Seria B, nr. 343

Data

Se confirmă suprafața din măsurători și înscrierea imobilului în baza de date

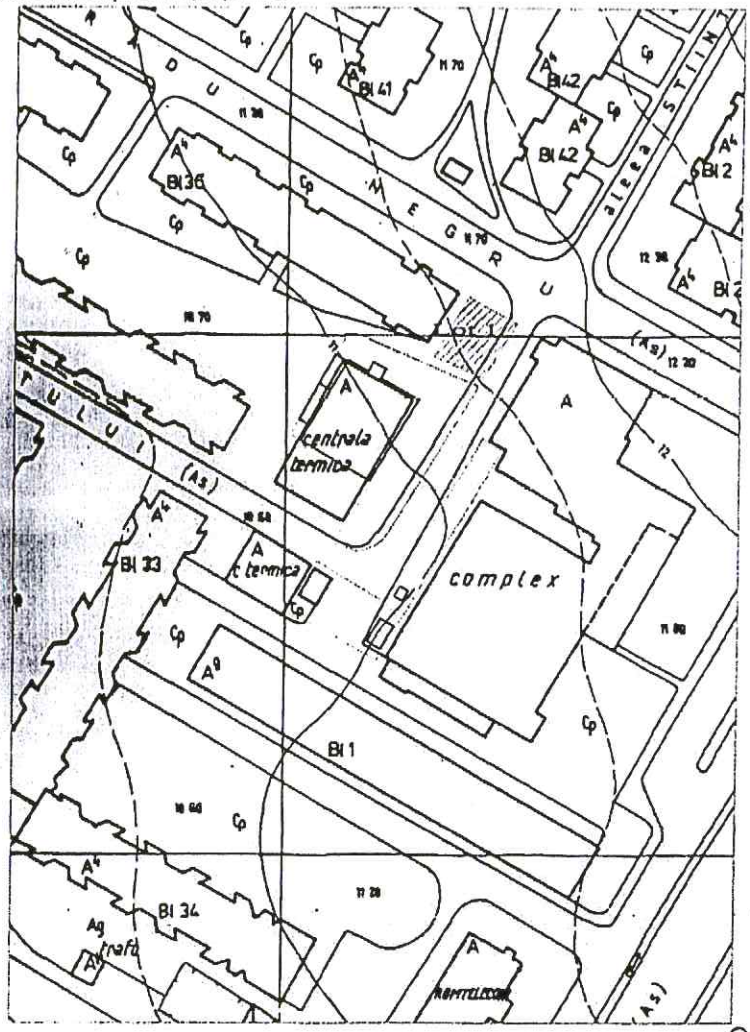
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
Biroul de cadastru și publicitate imobiliară
Ștampila BCPI

Data 15. 08. 2008

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Localitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Braila, Intre Aleea Stiintei, Calea Calarasilor, langa blocul 1 (bloc turn) - Lot 1
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
ing. GEANINA STĂNICA CONSILIER

ANCPI

Consiliul Local Municipal
Direcția Administrației Pieților
și Târgurilor Brăila
INTRARE/IEȘIRE Nr. 1052
20 Cj luna 11 ziua 27

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33599/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33599

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **NOROCEL BOGDAN CASARU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE nr. 39/26.04.1996 CLM BRAILA si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - piata - **INTRE ALEEA STIINTEI, CALEA CALARASILOR, LINGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT2, PIATA VIZIRU** cu nr. cadastral **18473** .
Infiintarea Cartii Funciare **44039** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC - asupra terenului.
Pentru constructii nu s-au prezentat acte.
Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.
Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 24.10.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

Nr. cerere 33599
Ziua 24
Luna. 10
Anul. 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 44039/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18473	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII INTRE ALEEA STIINTEI SI CALEA CALARASILOR - LANGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT 2 C1-ANEXA C2-ANEXA C4-ANEXA C5-COPERTINA METALICA	745 mp	C1-280 MP C2-19 MP C4-31 MP C5-157 PE TEREN SE AFLA CONSTRUCTIA PROVIZORIE C3-ANEXA - CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 16 MP

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - asupra terenului bun propriu - ; Act: nr. HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE NR.39/26.04.1996 CLM BRAILA - Incheiere nr. 33599/12.08.2008	pentru constructii nu s-au prez acte

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Prez. la data de 12.08.2008 cu nr.33599 in baza HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI	

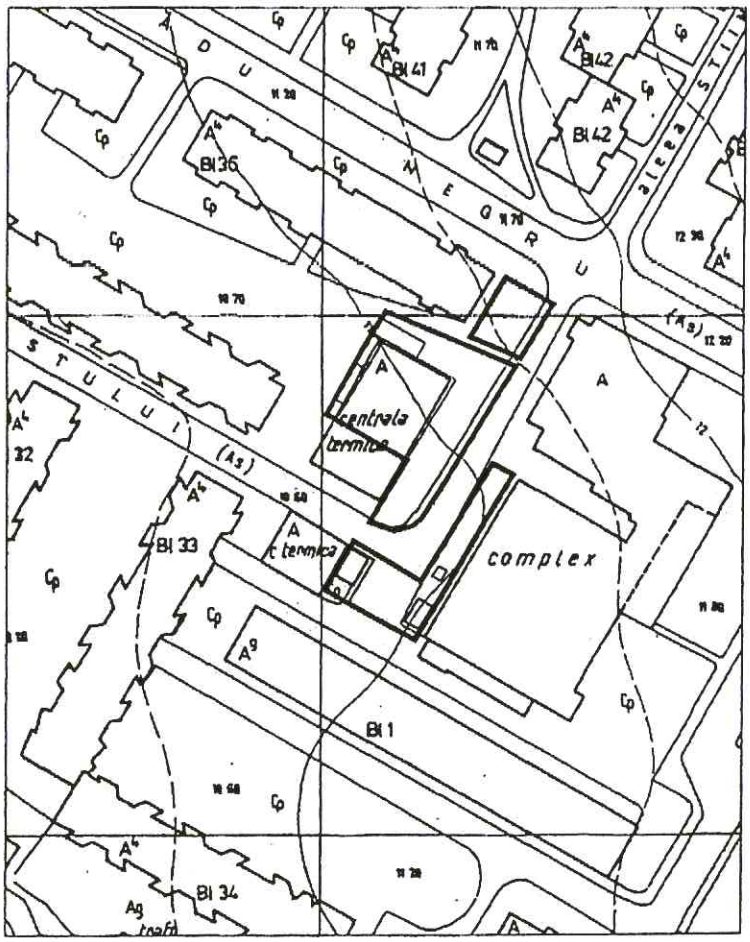
ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala pastrata de acest birou
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la ... ...

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

udeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate: Piaţa Viziru I (Pistruiatu)
ntre str. Aleea Ştiinţei, Calea Călăraşilor – lângă blocul 1 (bloc turn)
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI DE... CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.343 Clasa II SC MASTERS SRL

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMANIA. Geodez cu drept de semnatura Nichifor V. Dan Gradul I 1434

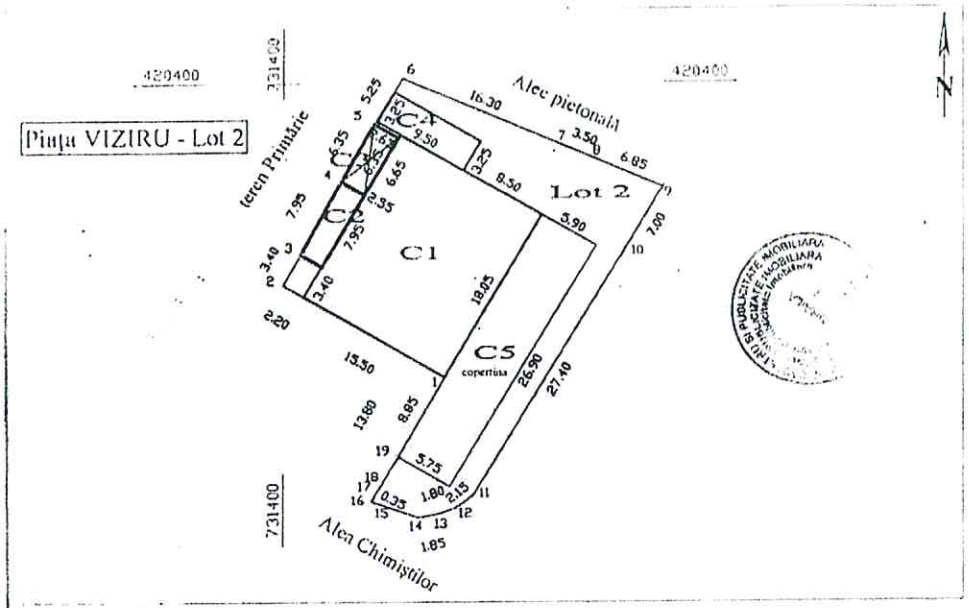
Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

pag. 1/1

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului 33699/12.08.08

Scara 1:500

Nr. cadastral 73572 | Suprafaţa măsurată (mp) 745 | Adresa imobilului: Municipiul Drobeta-Turnu Severin, Aleea Chimiştilor, Cartier Centru, Bloc Sfeclar, Scara 1, Etaj 1, Ap. 1



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinaţie	Categoria de folosinţă	Suprafaţa din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	TOT	Cc	745		

B. Date referitoare la construcţii				
Cod construcţie	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CA – C1	330		
C2	CA – C2	19		
C3	CA – C3	16		construcţie provizorie
C4	CA – C1	11		copertină metalică
C5	CA – C5	127		
Total		503		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecţie Stereo 70

Nr. pct.	X	Y
1	731415,260	420371,714
2	731399,944	420380,572
3	731401,560	420383,550
4	731405,340	420390,530
5	731408,450	420396,060
6	731411,170	420400,530
7	731426,148	420394,058
8	731429,380	420392,660
9	731435,690	420389,933
10	731432,092	420383,904
11	731418,033	420360,364
12	731416,327	420359,055
13	731414,610	420358,490
14	731412,780	420358,140
15	731408,590	420359,610
16	731408,293	420359,773
17	731408,975	420360,856
18	731409,112	420361,178
19	731410,800	420363,070

Suprafaţa totală măsurată = 745 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare | Data

SC MASTERS S R L
Sediul
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 343 Clasa II
SC MASTERS SRL
MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE – ONCGC
OFICIUL DE CADASTRU ŞI GEODEZIE JUDEŢUL MEHEDINŢI
OFICIUL DE CADASTRU ŞI GEODEZIE DIN ROMANIA
Geodez cu drept de semnatura
Nichifor V. Dan
Gradul I
1434
Data

Se confirmă înscrierea în Registrul de evidenţă a lucrărilor de cadastru şi publicitate imobiliară a Oficiului de Cadastru şi Geodezie Mehedinţi sub nr. 33699/12.08.08
Data 10.10.2008
Semnătura şi ştampila

10. 10. 2008

Nr. cerere	5013[illegible]
Ziua	08
Luna	11
Anul	2013

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiu: Braila
Nr. CF vechi: Nr. 44039
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 44039)

TEREN intravilan
Adresa: Braila, intre Aleea Stiintei si Calea Calarasilor langa blocul 1 (bloc Turn) lot 2

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 18473 Top: -	745	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
33599 / 12.08.2008		
	Hotarare nr. 154, din 28.07.2006, emis de CLM Braila, anexa nr.14; hotarare nr.190/08.06.2005 CLM Braila; hotarare nr.39/26.04.1996 CLM Braila	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesiune, cota actuala 1 / 1	A1
	1 MUNICIPIUL BRAILA, domeniu public	(provenita din conversia CF 44039)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
33599 / 12.08.2008		
	Hotarare nr. 190, din 08.06.2005, emis de CLM Braila	
1	se intabuleaza dreptul de administrare	A1
	1 DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA	(provenita din conversia CF 44039)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 81781
Comuna/Oras/Municipiu: Braila
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 44049)

TEREN intravilan
Adresa: Braila, Intre Aleea Stiintei si Calea Calarasilor langa blocul 1 (bloc Turn) lot 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 18473 Top: -	745	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra. vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	745	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 18473- C1 Top: -	constructii anexa	280	Fara acte	-
A1.2	CAD: 18473- C2 Top: -	constructii anexa	19	Fara acte	-
A1.3	CAD: 18473- C3 Top: -	constructii anexa	16	Fara acte	constructie provizorie
A1.4	CAD: 18473- C4 Top: -	constructii anexa	31	Fara acte	-
A1.5	CAD: 18473- C5 Top: -	constructii anexa	157	Fara acte	copertina metalica

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC10908/08-11-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
12/11/2012

Data eliberării,
13.11.12

Asistent-registrator,
BOGDAN NOROCEA CASARU

Referent,

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 2

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu *Pagină 93 din 143*

ANCPI

Consiliul Local Municipal
Direcția Administrației Pieților
și Târgurilor Brăila
IEȘIRE Nr. 7653
ziua 16 luna 12

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33601/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33601

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **NOROCEL BOGDAN CASARU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara în baza HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE nr. 39/26.04.1996 CLM BRAILA si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - PIATA - **INTRE ALEEA STIINTEI, CALEA CALARASILOR, LINGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT3, PIATA VIZIRU** cu nr. cadastral **18743** .
Infiintarea Cartii Funciare **44045** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC - asupra terenului.
Pentru constructii nu s-au prezentat acte.
Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.
Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului..
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 24.10.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere 33601
Ziua 24
Luna 10
Anul 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 44045/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
1	18743	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII INTRE ALEEA STIINTEI SI CALEA CALARASILOR LANGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) -LOT 3	327 mp	PE TEREN SE AFLA CONSTRUCTIILE PROVIZORII C1-CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 50 MP / C2- CU CUPRAFATA CONSTRUITA DE 15 MP / C3- CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 4 MP

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - asupra terenului - ; Act: nr. HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE NR.39/26.04.1996 CLM BRAILA - Incheiere nr. 33601/12.08.2008	pentru constructii nu s-au prez. acte

C. Partea a III-a

r.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

1	Prez. la data de 12.08.2008 cu nr 33599 in baza HOTARARE NR 190/08.06.2005 CLM BRAILA se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA

Cartea funciară prezentul extras corespunde atât total cât parțial în vigoare din Cartea Funciară originală păstrată de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciară poate fi utilizat conform cererii în

Nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
Taxa achitată (anul de) lei prin chitanța nr. / pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 7 7 3.

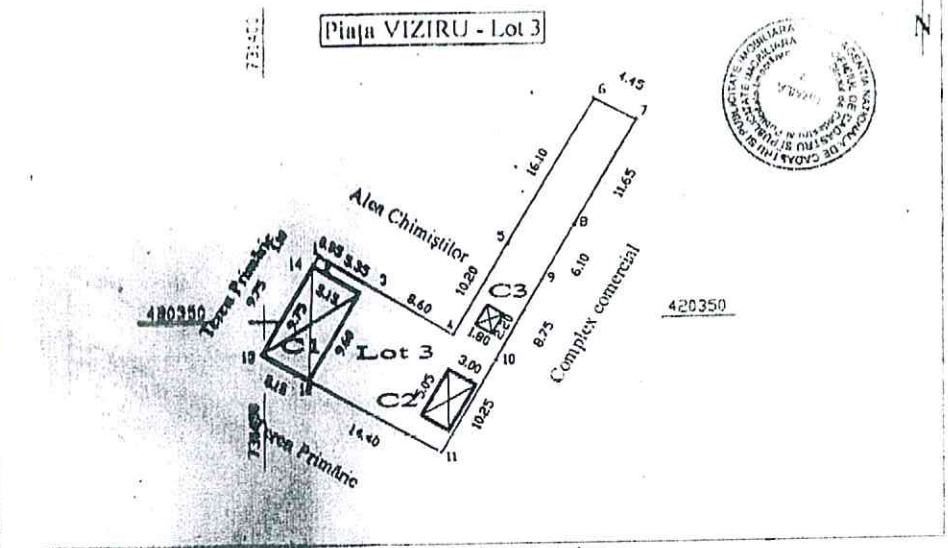
Asistent-registrator,

CAȘARU-NOROCEL
BOGDAN
asistent registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului 3360/12.01.2008

Scara 1:500

Nr. cadastral 13743 | Suprafață măsurată (mp) 327 | Adresa imobilului: Municipiul București, Sector 1, Aleea Chimiștilor, Cartier Colentina, Bloc S1-C1 (fără bar), Etaj 1



A. Date referitoare la teren

Nr. crt.	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	YD1	Cc	327		

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	C1 - DCL	50		construcție provizorie
C2	C1 - DCL	15		construcție provizorie
C3	C1 - DCS	4		construcție provizorie

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereo 70

Nr. crt.	Y	X
1	731408,320	420356,221
2	731406,030	420355,750
3	731410,890	420352,990
4	731417,964	420348,545
5	731423,185	420357,288
6	731431,452	420371,132
7	731435,330	420368,990
8	731429,460	420358,930
9	731426,400	420353,670
10	731422,002	420346,111
11	731416,843	420337,241
12	731404,270	420344,310
13	731399,770	420346,840
14	731404,670	420355,260

Suprafața totală măsurată = 327 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare: S.C. MASTERS S.R.L. Seria B nr. 343 Clasa II

Data: 10. 10. 2008

Se confirmă suprafața din măsurătorile introduse în baza de date a OCPI

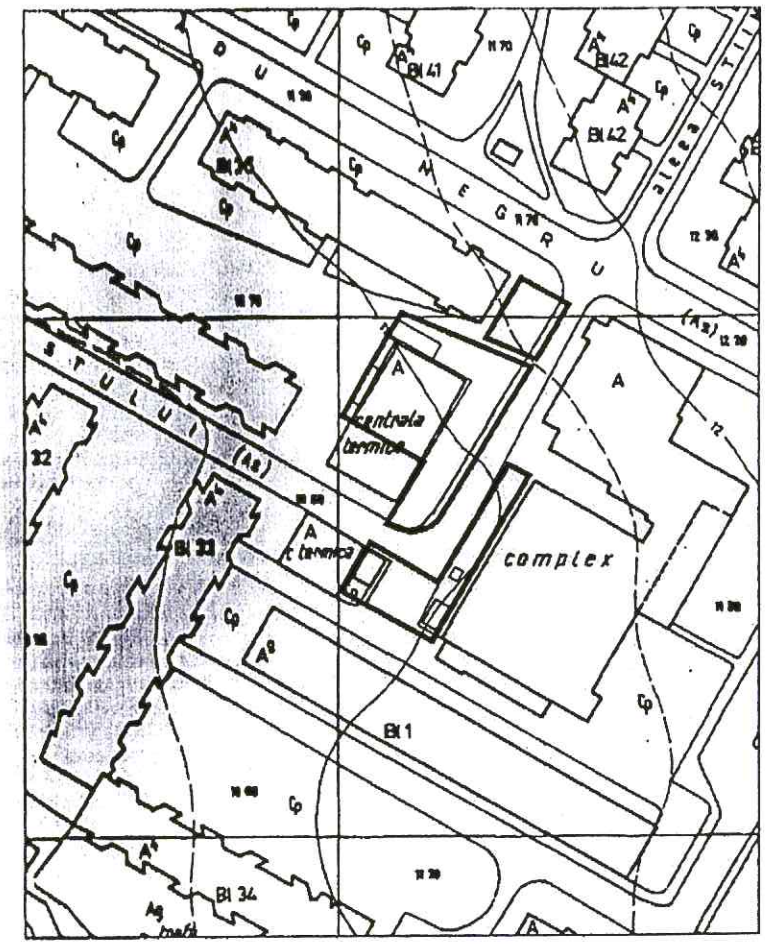
Semnătura și data

Ștampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT *BIL*

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate: Piața Viziru I (Pistruiatu)
Între str. Aleea Științei, Calea Călărașilor - lângă blocul 1 (bloc turn)
Nr. cadastral al corpului de proprietate:


centrala termica
complex
Bl 1
Bl 34
Bl 33
Bl 41
Bl 42
Bl 42
A
A
A

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 7306/25.02.2008

ÎNCHEIERE Nr.7306

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **PETRUTA TURIAC**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public privind inscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara in baza HOTARARII nr. 48/ 22.06.2001, HG 363/2002; anexa nr. 1/2002 inventarul bunurilor care apartin domeniului public al jud. Braila; Hotararea nr. 107/13.07.2001; anexa nr. 2 - inventarul bunurilor care apartain domeniului public al mu. Braila; Hotararea nr. 11/28.02.1995; hatararea nr. 39/26.04.1996; Hatararea nr. 154/28.07.2006, hotararea nr. 166/1997 a Consiliului Local Municipal Braila si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de RGI7302 lei, cu chitanta nr. 86, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren si constructii - **STR. ION GHICA SI STR. SIRETULUI - PIATA APOLLO** cu nr. cadastral **17623** .

Infiintarea Cartii Funciare **41486** a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - domeniul public.

Intabularea dreptului de folosinta gratuita asupra terenului in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.

Prezenta se va comunica petentei si CLM Braila.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 17.03.2006.

Registrator,

Asistent - registrator,

ANCPI

Nr. cerere: 7306
Ziua 17
Luna 04
Anul 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 41486/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
1	17623	TEREN DE CONSTRUCTIE SITUAT IN STR. ION GHICA SI STR. SIRETULUI ()PIATA APOLLO) C1- CA C2 - CA C3 - CA C4 - CA	3962 mp	C1-160 C2-91 C3-44 C4-42

B. Partea a II-a

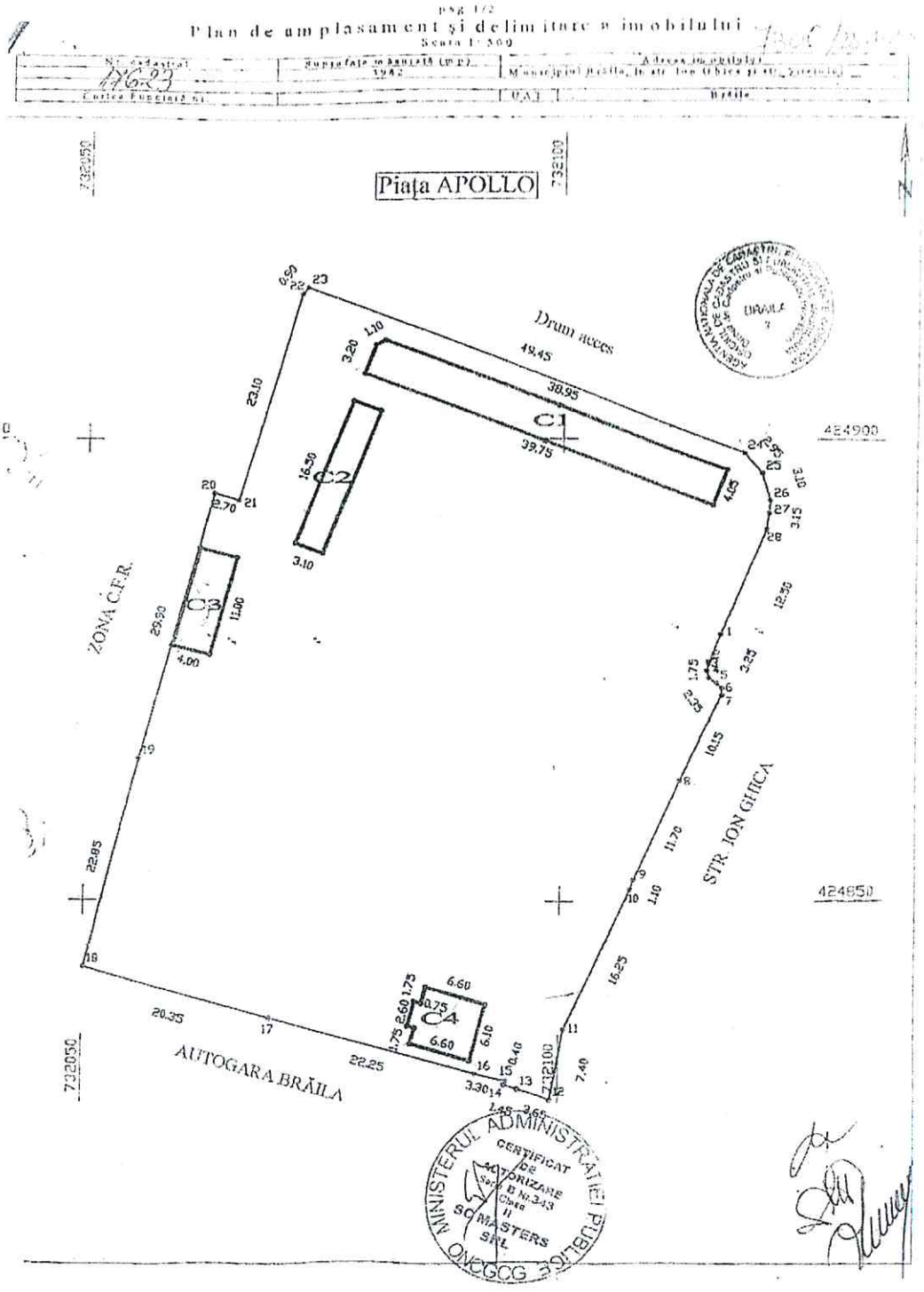
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - HG 363/2002; anexa nr. 1/2002 inventarul bunurilor care apartin domeniului public al jud. Braila; Hotararea nr. 48/2001; Hotararea nr. 107/13.07.2001; anexa nr. 2 - inventarul bunurilor care apartain domeniului public al mu. Braila; Hotararea nr. 11/28.02.1996; hatararea nr. 39/26.04.1996; Hatararea nr. 154/28.07.2006; Act: nr. - Incheiere nr. 7306/26.02.2008	

C. Partea a III-a

Nr.crt	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Prezentat la data de 26.02.2008 cu nr. 7306 in baza hotararerii nr. 166/1997 a Consiliului Local Municipal Braila se intabuleaza dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in favoarea Directiei Administratiei Pietelor si Targurilor Braila	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu datele in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7 7 3

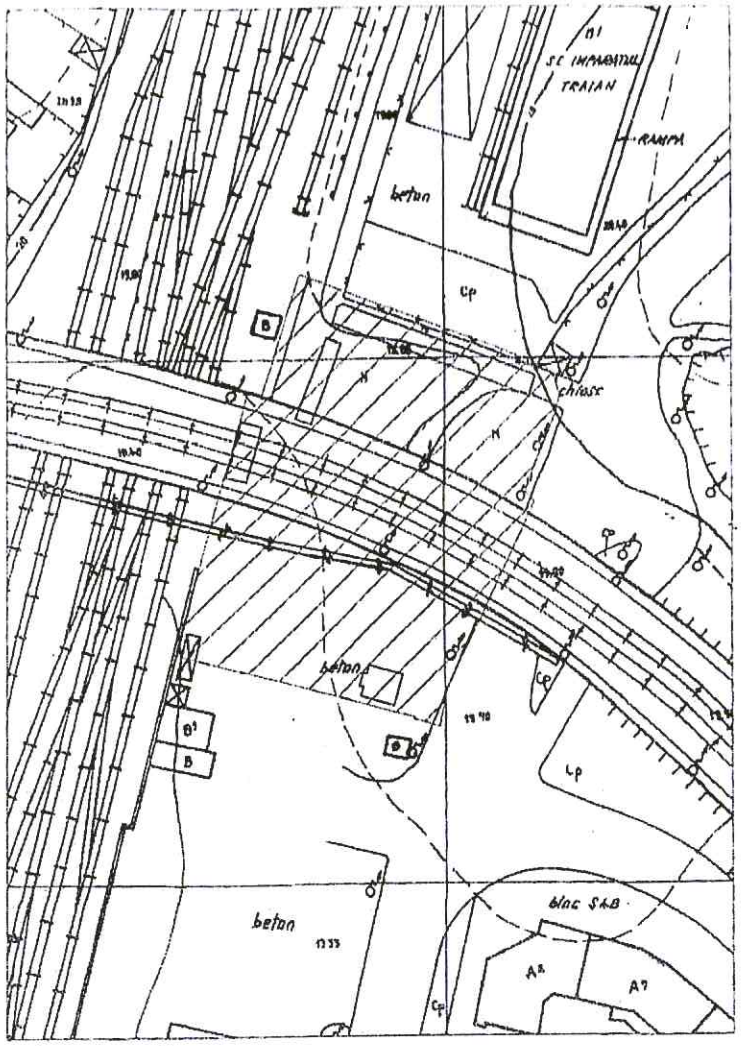
ANCPI OCPI BRAILA
IONESCU PETRUTA
Asistent - registrator


Piața APOLLO
Drum acces
49.45
38.95
39.75
C1
C2
C3
C4
16.50
3.10
4.00
6.60
ZONA C.F.R.
STR. ION GHICA
AUTOGARA BRĂILA
424900
424850
732050
732100
CERTIFICAT DE ATESTARE Seria B Nr. 343 Clasa II
SC MASTERS SRL

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ teritorială: BRĂILA
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, în str. Ion Ghica şi str. Siretului
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE CNCGCG
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.343 Clasa II
S.C. MASTERS SRL

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARA BRĂILA
Ing. SIRGHIE LILIANA
CONSILIER

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33606/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33606

Registrator **DANIELA CATALINA LEIȚOIU**
Asistent - registrator **PETRUTA TURIAC**
Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA** prin notar public privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2006, ANEXA NR 12 ; HG NR. 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 ; HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art 48 din Legea nr 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 560, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren si constructii - **PIATA RADU NEGRU CENTRAL- CART. RADU NEGRU INTRE STR ECATERINA TEODORIU si STR BARAGANULUI** cu nr. cadastral **18614** .
Infiintarea Cartii Funciare **43714** a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - domeniul public - asupra terenului si asupra constructiei C7 (copertina).
Pentru restul de constructii nu s-au prezentat acte.
Se transcrie din Registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni litigiul inregistrat sub nr. 3635/07.02.2007 avand ca obiect revendicare module comerciale si ca parti pe reclamantul CLM Braila - Administratia Pietelor si targurilor Braila si parata SC VERMATA SA.
Prezenta se va comunica petentului.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 29.09.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 33606
Ziua: 29
Luna: 08
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43714/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18614	TEREN DE CONSTRUCTIE SITUAT IN CART. RADU NEGRU INTRE STR. ECATERINA TEODOROIU SI STR. BARAGANULUI- PIATA RADU NEGRU - CENTRAL PE CARE SE AFLA C1 - CA - SPATIU COMERCIAL C2 - CA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C3 - CA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C4 - CA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C5 - CA - SPATIU COMERCIAL C6 - CA - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C7 - CA - COPERTINA METALICA	1773 mp	C1-63 C2-10 C3-7 C4-16 C6-404 C6-10 C7-553

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - ASUPRA TERENULUI SI CONSTRUCTIEI C7 - ; Act: nr. HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2006/ ANEXA NR 12/ HG NR. 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 / HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 - Incheiere nr. 33606/12.08.200	pentru restul de constructii nu s-au prezentat acte

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Se transcrie din registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni litigiul inregistrat sub nr. 3635/07.02.2007 avand ca obiect revendicare module comerciale si ca parti pe reclamantul CLM Braila - Administratia Pietelor si targurilor Braila si parata SC VERMATA SA.	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acesta birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....

Acesta este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ..... , pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7 7 3

Asistent-registrator,

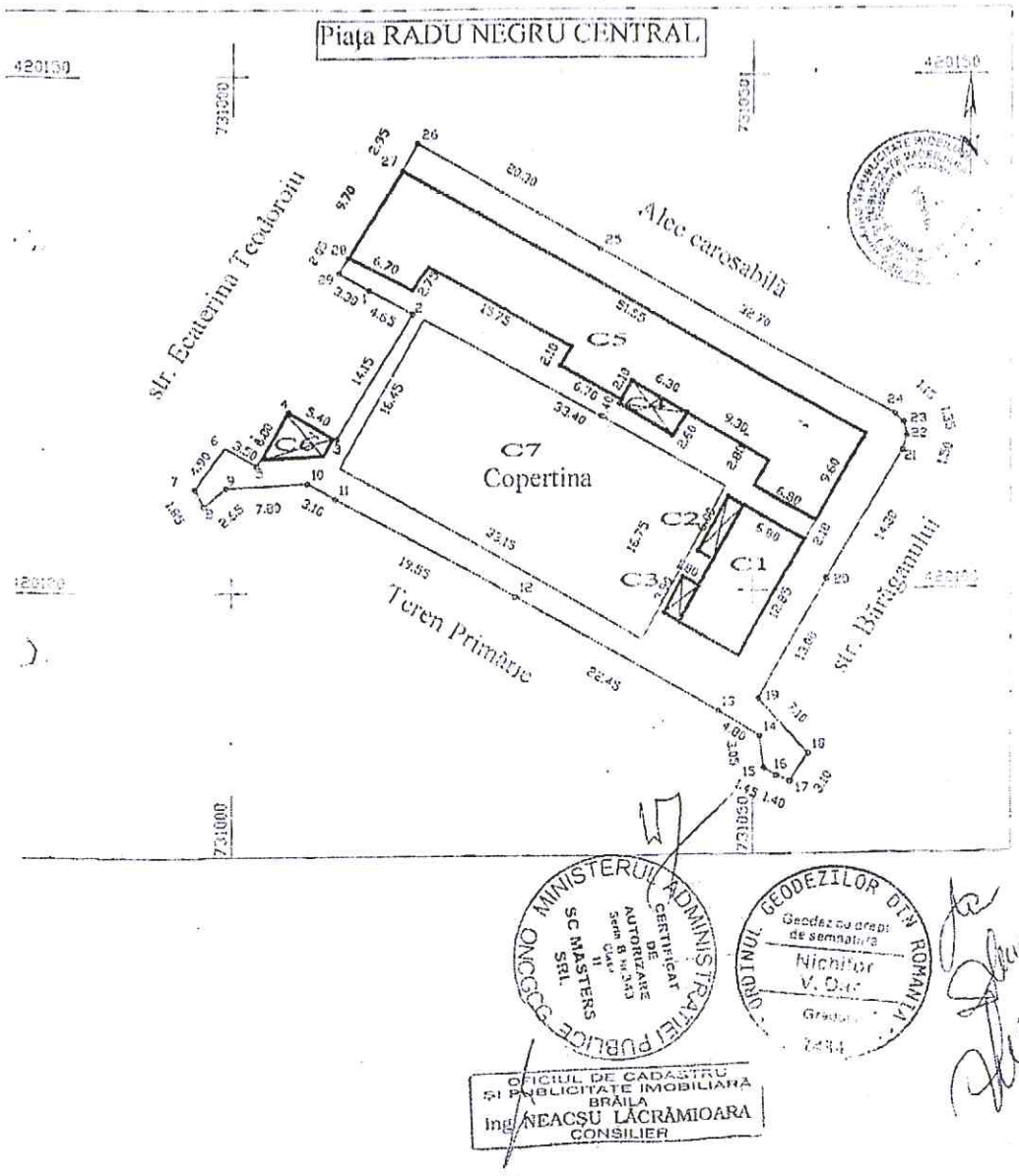
TURIAC PETR...
asistent - registrator

pag. 1/2

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
18611	1773	Municipiul Brăila, Cartier Radu Negru, între str. Ecaterina Teodoroiu și str. Bărăganului
Cartea Funciară nr.		UAT 426820



MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
SC MASTERS SRL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

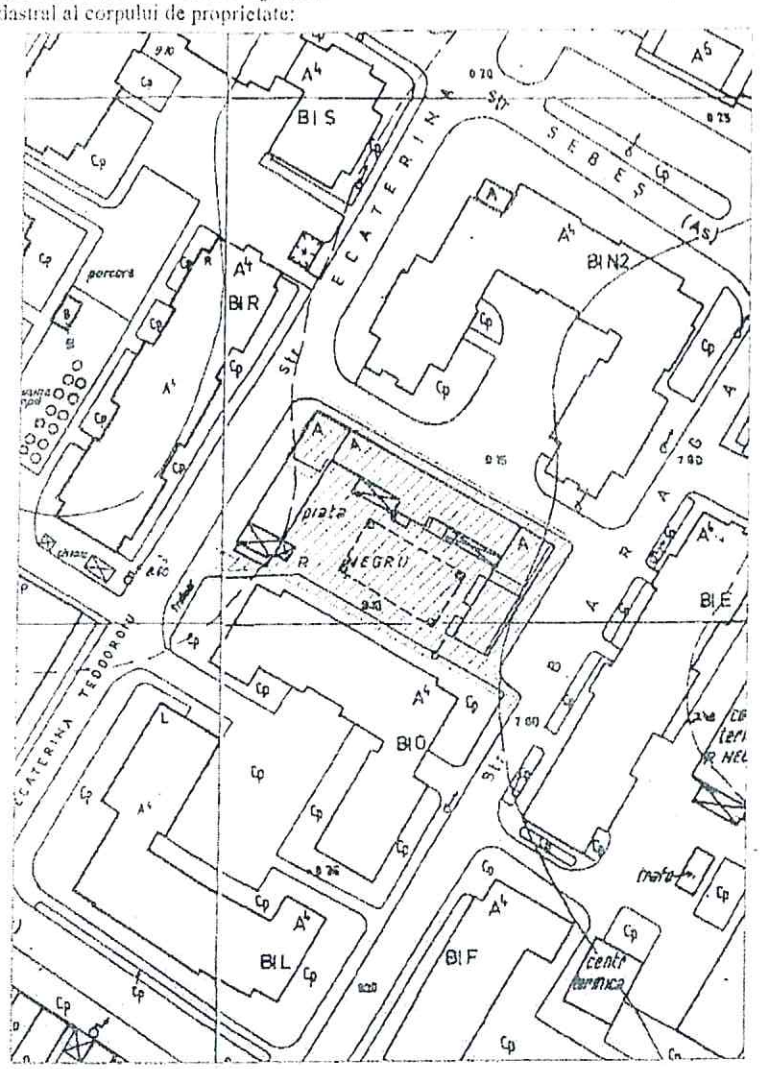
ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Nichifor V. D.

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
Ing. NEACȘU LĂCRĂMIOARA
CONSILIER

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, Cartier Radu Negru, între str. Ecaterina Teodoroiu si str. Bârâganului
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRĂILA
ing. NEACȘU LĂCRĂMIOARA
CONSILIER

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 7307/25.02.2008

ÎNCHEIERE Nr.7307

Registrator CAMELIA FURTUNA
Asistent - registrator PETRUTA TURIAC
Asupra cererii introduse de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA - DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA prin notar public privind inscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara in baza HOTARARII nr. 49/ 22.06.2001 PRIVIND INSUSIREA BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA HG NR 363 DIN 15.04.2002 /ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DIMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA;HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA NR 107 DIN 13.07.2001 /ANEXA NR 2 PRIVIND INVENATRUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN BRAILA / HOTARAREA NR 11 DIN 28.02.1995 CLM BRAILA HOATRAREA NR 39 DIN 26.04.1996-CLM BRAILA HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA ANEXA NR 11 LA HCLM NR 154/28.07.2006 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila

vazând referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art 48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de RGI7302 lei, cu chitanta nr. 86, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr 711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren si constructii - CART. RADU NEGRU, LA SOS BUZAULUI COLT CU STR CHISINAU, PIATA RADU NEGRU BISERICA cu nr. cadastral 17630.

Infiintarea Cartii Funciare 41985 a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIUL BRAILA - domeniul public - asupra terenului.

Pentru constructii nu s-au prezentat acte.

Se transcrie din registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni litigiul existent inregistrat sub nr. 3635/2007 intre Reclamanta Consiliul Local Braila - Administratia Pietelor si targurilor Braila impotriva paratei SC VERMATA SA

Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul

Solutionata la data de 23.04.2008.

TURIAC PETRUTA
asistent - registrator

ANCPI

Nr. cerere: 7307
Ziua: 25
Luna: 4
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 41995/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	17830	TEREN DE CONSTRUCTIE SITUAT IN CART. RADU NEGRU; LA SOSEAUA BUZAULUI COLT CU STR. CHISINAU PE CARE SE AFLA C1 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C2 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C3 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C4 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C5 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C6 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C7 - CA C8 - CA C9 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C10 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C11 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C12 - CA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE)	2590 mp conf. act	REAL MASURATA 2570 MP C1-43 C2-27 C3-13 C4-21 C5-16 C6-31 C7-20 C8-42 C9-41 C10-19 C11-30 C12-17

B. Partea a II-a

Nr.crt	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC -ASUPRA TERENULUI - HG NR 363 DIN 15.04.2002 /ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DIMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 48 DIN 22.06.2001 PRIVIND INSUSIREA BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA NR 107 DIN 13.07.2001 /ANEXA NR 2 PRIVIND INVENATRUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN BRAILA / HOTARAREA NR 11 DIN 28.02.1995 CLM BRAILA HOATRAREA NR 39 DIN 26.04.1996 CLM BRAILA HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA ANEXA NR 11 LA HCLM NR 154/28.07.2006; Act: nr. - Incheiere nr. 7307/25.02.2008	

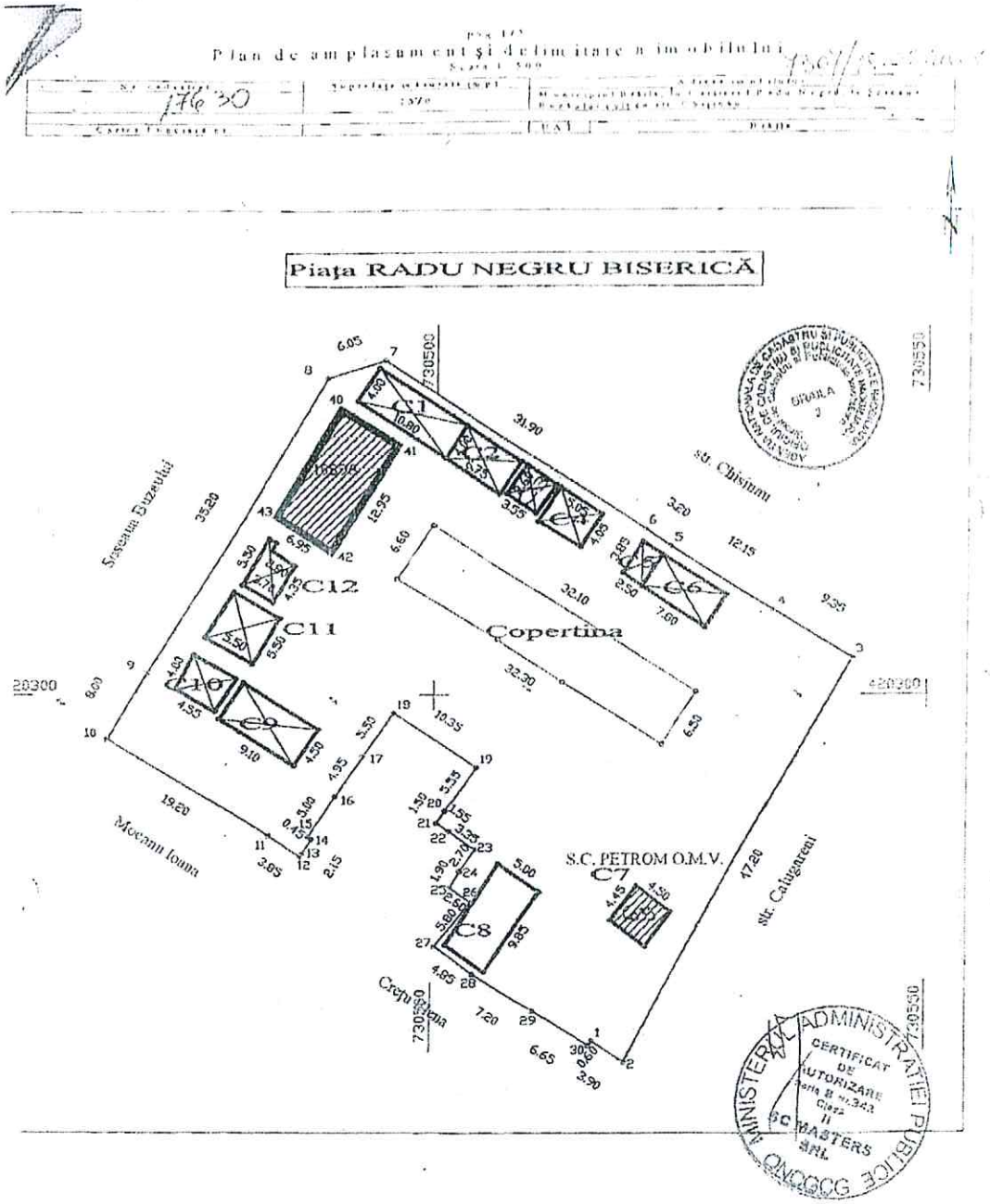
C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Se transcrie din registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni Imobil existent inregistrat sub nr. 30352/2007 intre Reclamanta Consiliul Local Braila - Administratia Pietelor si Targurilor Braila impotriva paratei SC VERMATA SA	

Certific ca prezentul extras corespunde cu totul cu pozitiile ce figureaza din Cartea Funciara originala, intocmita de OCPI Braila
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform celor, la ...

si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat taxa de ..... lei prin chitanta nr. ..... / ..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3

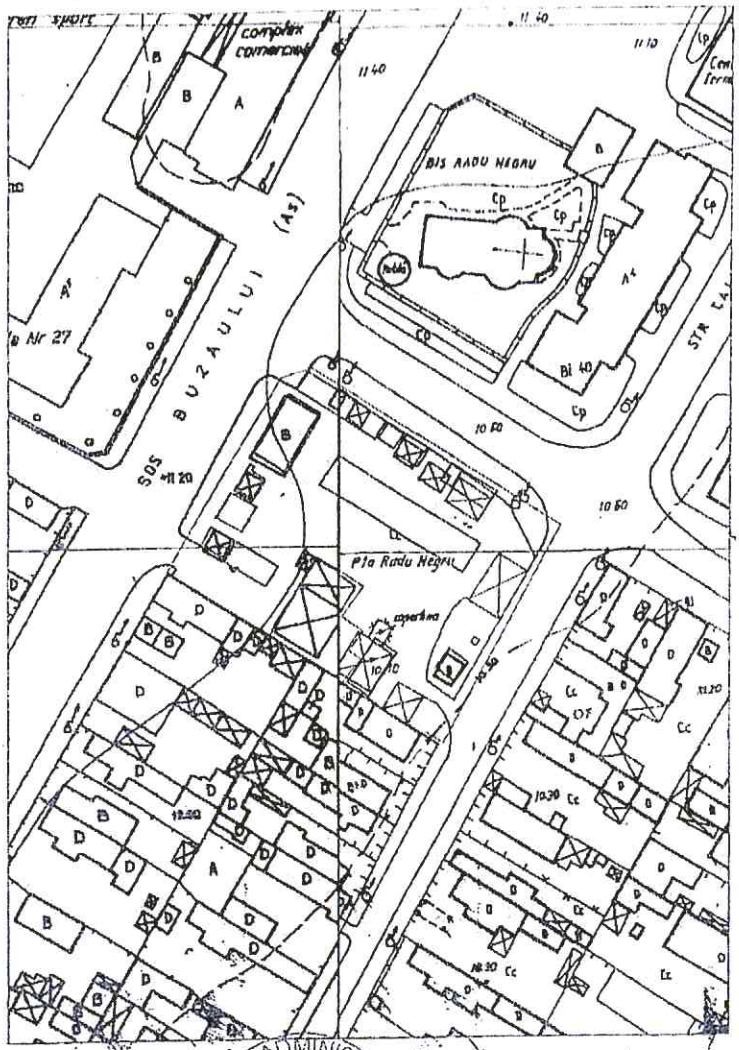
Asistent-registrator,


Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
176/30
Piața RADU NEGRU BISERICĂ
Șoseaua Buzăului
35.20
Mecanu Ioana
19.20
3.65
2.15
Creț u Ioana
7.20
6.65
3.90
42.30
str. Călugăreni
17.20
S.C. PETROM O.M.V.
C7
C8
9.85
C1
10.80
31.90
str. Chișinau
3.20
12.15
9.35
C2
C3
C4
C5
C6
7.60
C9
9.10
C10
C11
C12
Copertină
32.10
32.30
6.50
10.35
730500
730550
420300
420350
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
BASTERS SRL
ONCGCG

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

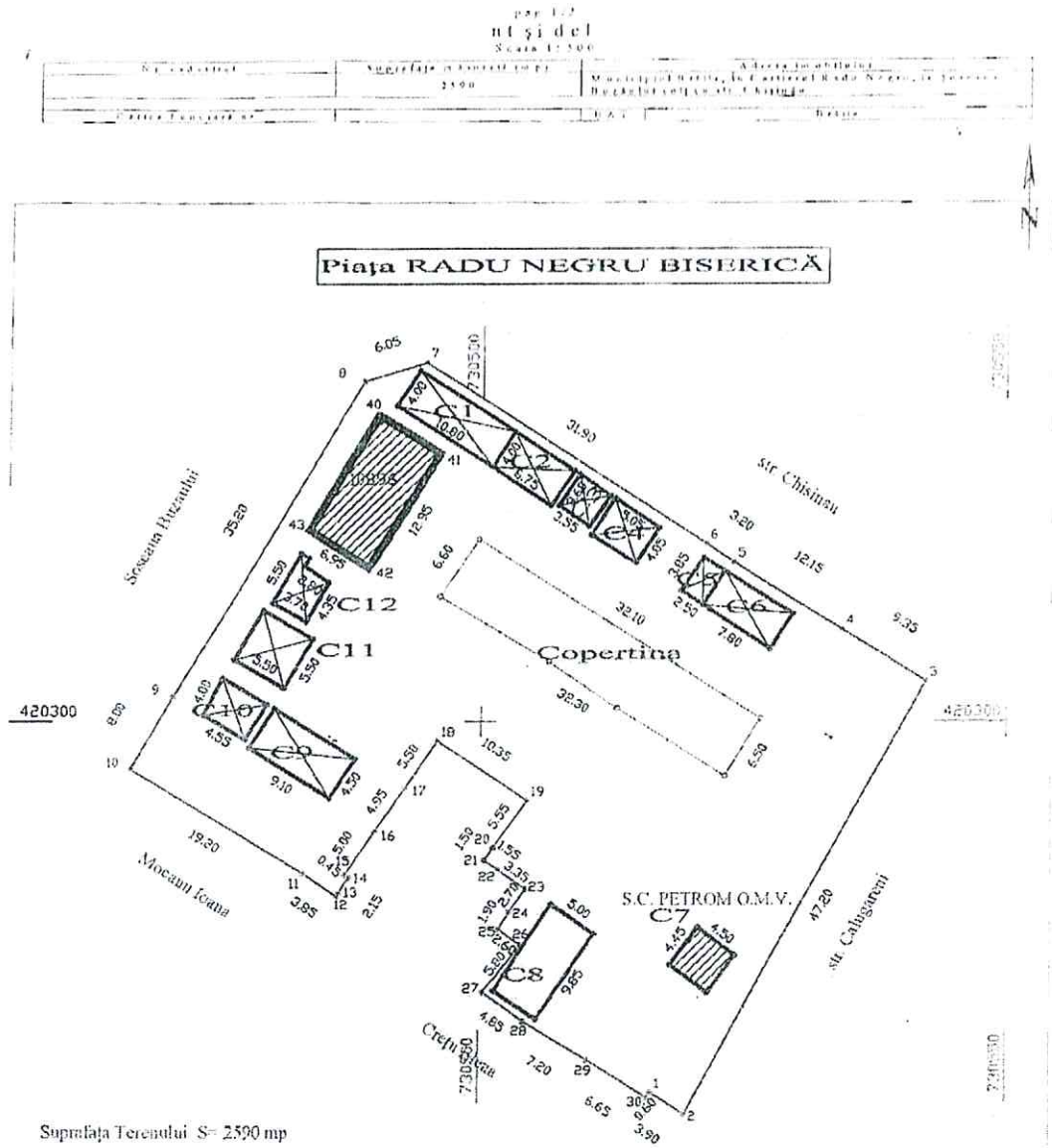
Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: BRĂILA
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, Cartierul Radu Negru, la Şoseaua Buzăului colţ cu str. Chişinău
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE ONCGCG CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 3343 Clasa III SC MASTERS SRL

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
Ing. VLAS CARMEN
Specialist

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.



Suprafața Terenului S= 2590 mp

Suprafața C1 S= 43 mp	Suprafața C7 S= 20 mp (S.C. PETROM O.M.V.)
Suprafața C2 S= 27 mp	Suprafața C8 S= 49 mp
Suprafața C3 S= 13 mp	Suprafața C9 S= 41 mp
Suprafața C4 S= 21 mp	Suprafața C10 S= 19 mp
Suprafața C5 S= 10 mp	Suprafața C11 S= 30 mp
Suprafața C6 S= 31 mp	Suprafața C12 S= 17 mp

Executant: S.C. MASTERS

Mențiuni:
În interiorul suprafeței de teren se află imobilul cu nr. cadastral 10896 în suprafață de 89 mp, suprafață ce nu a fost inclusă în suprafața totală a terenului

pag. 1/1

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
[illegible]	1497	426050

733140

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categoria de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impunere (lei)	Mențiuni
1	1201	Cc	1497		

B. Date referitoare la construcții

Cod corp	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impunere (lei)	Mențiuni
C1	CA	73		
C2	CA	52		
C3	AA	74		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereo 70

Nr. pct.	Y	X
1	733131,660	426065,910
2	733133,070	426061,360
3	733126,890	426060,470
4	733110,360	426057,330
5	733107,890	426056,880
6	733089,320	426053,130
7	733086,220	426067,240
8	733085,650	426067,140
9	733081,810	426086,538
10	733082,630	426086,680
11	733085,050	426087,100
12	733085,830	426087,910
13	733093,750	426088,860
14	733121,040	426093,960
15	733123,360	426093,990
16	733125,030	426093,460
17	733126,480	426092,080
18	733126,870	426090,810
19	733126,380	426090,050
20	733129,910	426067,480

Suprafața totală măsurată = 1497mp

Executant
Nr. Certificat de Autorizare

S.C. MASTERS S.R.L.
Seria B, nr. 343

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr.343
Clasa II
SC MASTERS SRL
ONCGC

Data

Se confirmă suprafața din măsurători și întocmirea imobilului în baza de date

Data

Parafa, semnătura și data
Ștampila OCPI

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 7305/25.02.2008

ÎNCHEIERE Nr.7305

Registrator **SIMONA COCA VANK**
Asistent - registrator **MIRELA JALBA**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza nr. /HOTARAREA NR 84/30.05.2001 CLM BRAILA / HG NR 363/15.04.2002/ ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOE CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 48/22.06.2001 PRIVIND INSUSIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUD BRAILA / HOTARAREA CLM BRAILA NR 107/13.07.2001 / HOTARAREA NR 11/28.02.1995CLM BRAILA / HOTARAREA NR 39/26.04.1996 CLM BRAILA / HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de RGI7302 lei, cu chitanta nr. 86, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **PIATA CALARASI IV, CARTIER CALARASI IV** cu nr. cadastral **17621** .

Infiintarea Cartii Funciare **41487** a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC ASUPRA TERENULUI.

PENTRU CONSTRUCTII NU S-AU PREZENTAT ACTE.

INTABULAREA DREPTULUI DE ADMINISTRARE ASUPRA TERENULUI IN FAVOAREA DIRECTIEI ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.

Prezenta se va comunica PETENTEI SI MUNICIPIULUI BRAILA PRIN INSTITUTIA PRIMARULUI.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 17.03.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cererii: 7305
Ziua: 17
Luna: 3
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 41487/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
	17621	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII CARTIER CALARASI IV - PIATA CALARASI IV PE CARE SE AFLA CONSTRUCTIILE C1 - ANEXA C2 - ANEXA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE)	373 mp REAL MASURAT	C1 - 45 MP C2 - 3 MP

B. Partea a II-a

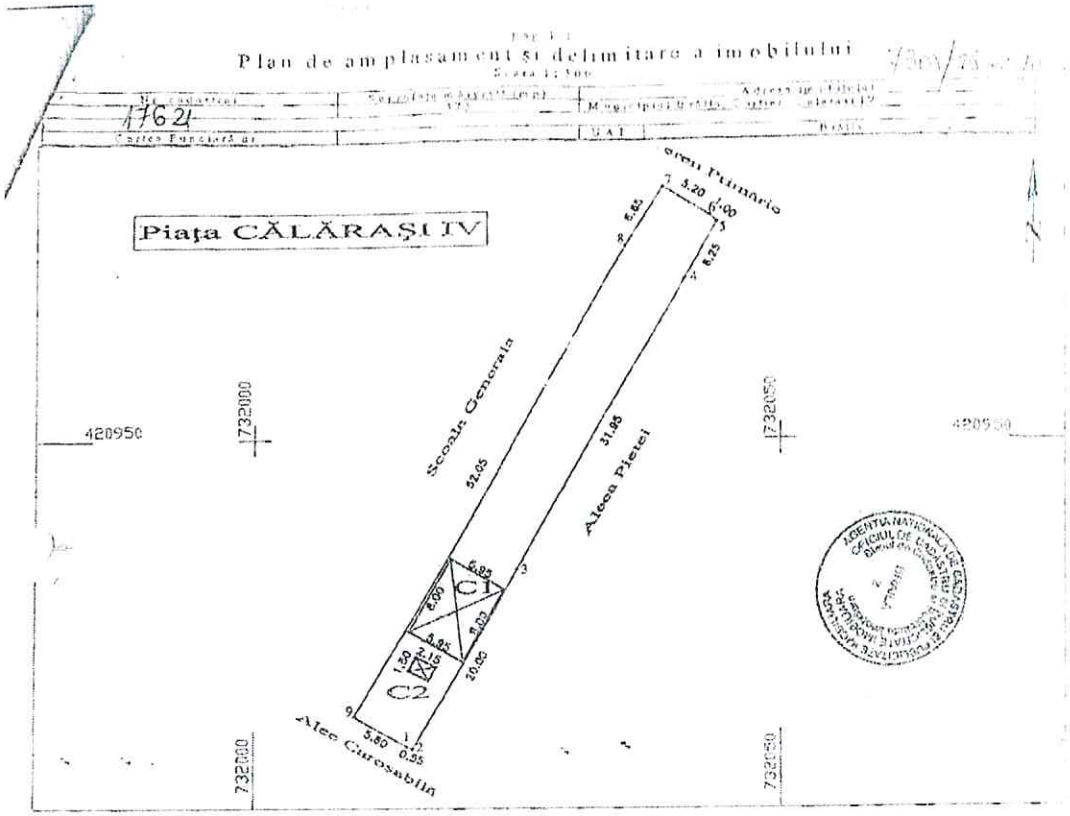
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC ASUPRA TERENULUI - ; Act: nr. HOTARAREA NR 84/30.05.2001 CLM BRAILA / HG NR 363/15.04.2002/ ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOE CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 48/22.05.2001 PRIVIND INSUSIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUD BRAILA / HOTARAREA CLM BRAILA NR 84/30.05.2001/ HOTARAREA NR 11/28.02.1995CLM BRAILA / HOTARAREA NR 39/26.04.1996 CLM BRAILA / HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA - Incheiere nr. 7305/25.02.2008	IPT CONSTRUCTII I.N.J S-AU PREZ ACTE

C. Partea a III-a

Nr crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	PREZ 25.02.2008 CU NR 7305 IN BAZA HOTARARII CLM BRAILA NR 84/30.05.2001 SE INTABULEAZA DREPTUL DE ADMINISTRARE ASUPRA TERENULUI IN FAVOAREA DIRECTIEI ADMINISTRATIA PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la
.....
.....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ..... pentru-servicii de publicitate imobiliara cu codul nr 7.7.3.

JALBĂ MIRELA
Asistent-registrator,
asistent registrator



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cc	373		

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CL	48		
C2	CA	3		

INVENTAR DE COORDONATE			Executant, Nr. Certificat de Autorizare	Data
Sistem de proiecție: Stereo 70				
Nr.pct	Y	X		
1	732014,499	420920,441		
2	732015,029	420920,230		
3	732025,016	420937,566		
4	732040,950	420965,261		
5	732043,992	420970,718		
6	732043,268	420971,395		
7	732038,887	420974,214		
8	732035,449	420968,510		
9	732009,510	420923,356		
Suprafața totală măsurată = 373 mp			Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date. Semnătura și data	Data

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE SC MASTERS S.R.L. CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 0143 SC MASTERS SRL ONCGCC

OFICIUL DE CADASTRU PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA ing. ȘISU ELENA Semnătura și ștampila OCPI

28 FEB. 2008

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33605/12.06.2008

ÎNCHEIERE Nr.33605

Registrator **DANIELA CATALINA LEIŢOIU**
Asistent - registrator **PETRUTA TURIAC**
Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA** prin notar public privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2006;ANEXA NR 13 ; HG NR. 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002 ; HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren si constructii - **PIATA LIBELULA - cart. Viziru III - Aleea Cocorilor colt cu str. Grigore Alexandrescu (conf. act CART. VIZIRU III INTRE UNITATEA MILITARA, BLOC D4, BLOC A5 si ALEEA COCORILOR)** cu nr. cadastral **18613** .
Infiintarea Cartii Funciare **43712** a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPAL BRAILA- domeniul public - asupra terenului.
Pentru constructii nu s-au prezentat acte.
Prezenta se va comunica petentului.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 29.09.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 33605
Ziua: 29
Luna: 09
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43712/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18613	TEREN DE CONSTRUCTIE SITUAT IN CART. VIZIRU III - ALEEA COCORILOR COLT CU STR. GRIGORE ALEXANDRESCU (IN ACT CART. VIZIRU III INTRE UNITATEA MILITARA; BL. D4; BL. A5 SI ALIMENTARA) - PIATA LIBELULA PE CARE SE AFLA C1 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C2 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C3 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C4 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C5 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C6 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C7 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C8 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C9 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C10 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE C11 - CL - CONSTRUCTIE PROVIZORIE	730 mp	C1-14 C2-11 C3-23 C4-13 C5-23 C6-28 C7-9 C8-16 C9-5 C10-17 C11-5

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - ASUPRA TERENULUI - ; Act: nr. HOTARARII CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA nr. 154/ 28.07.2006/ ANEXA NR 13 / HG NR. 363/2002 PUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL NR 378BIS DIN 4.06.2002/ HOTARAREA NR 107/13/07/2001 SI ANEXA NR 2 - Incheiere nr. 33605/29.09.2008	pentru constructii nu s-au prezentat acte

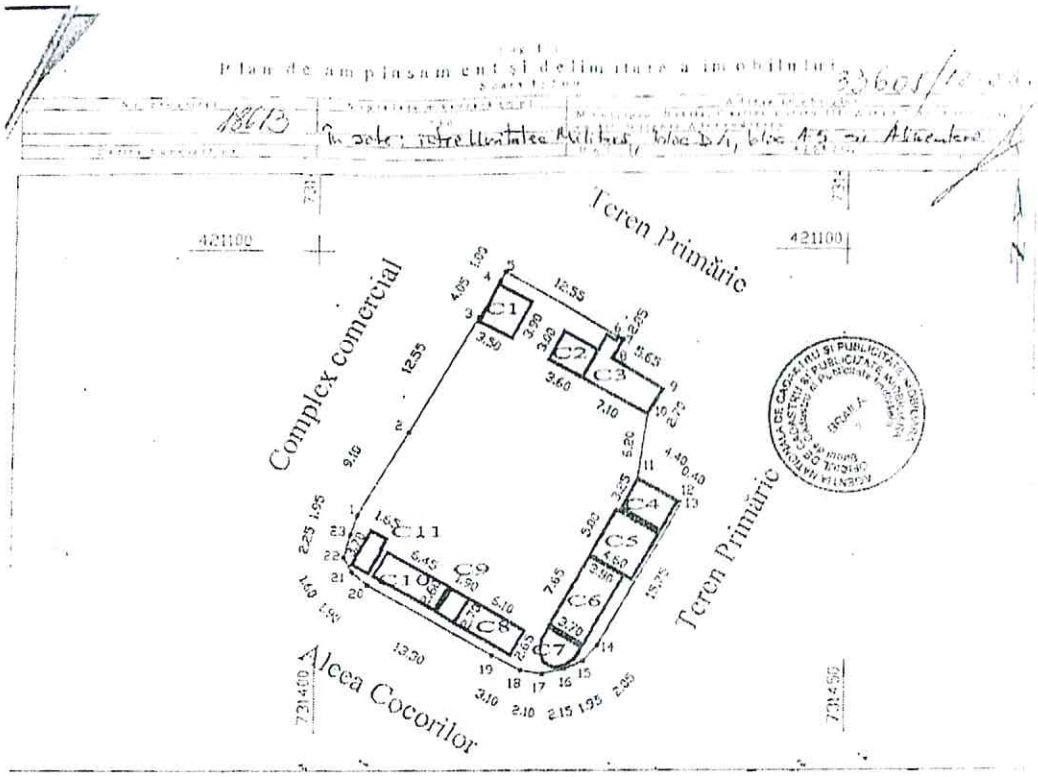
C. Partea a III-a

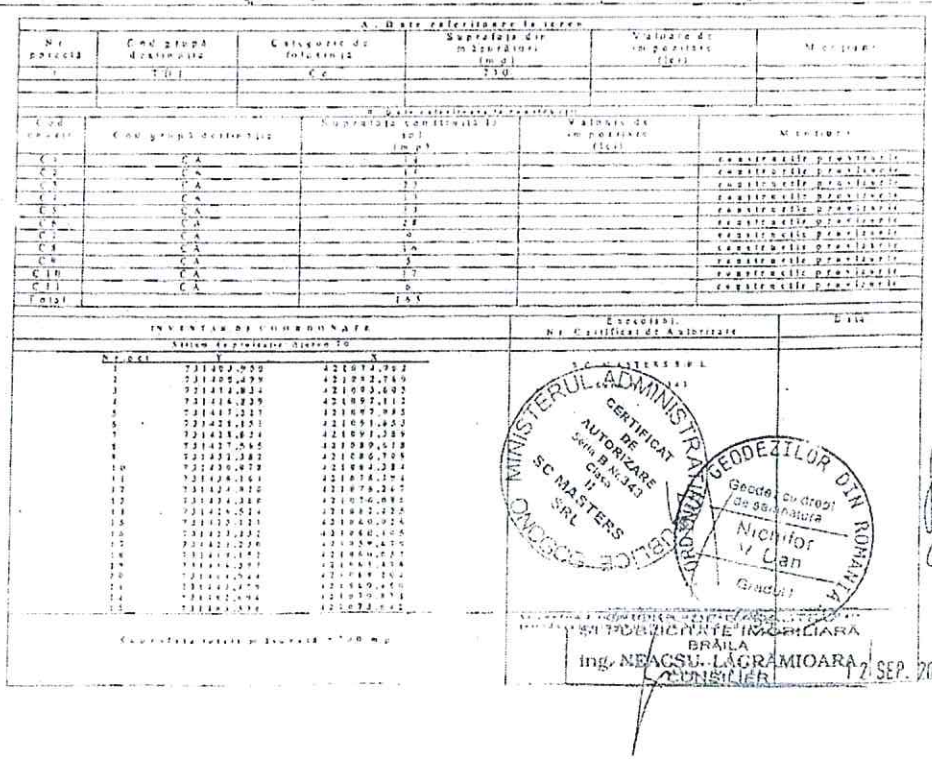
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Certific că prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile în vigoare din Cartea Funciara originala, păstrata de oficiul de
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la ...
... nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat taxa de ... lei prin chitanta nr. ... / ... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu cod nr. / ... .

Asistent-registrator,

PETRUTA
asistent - registrator

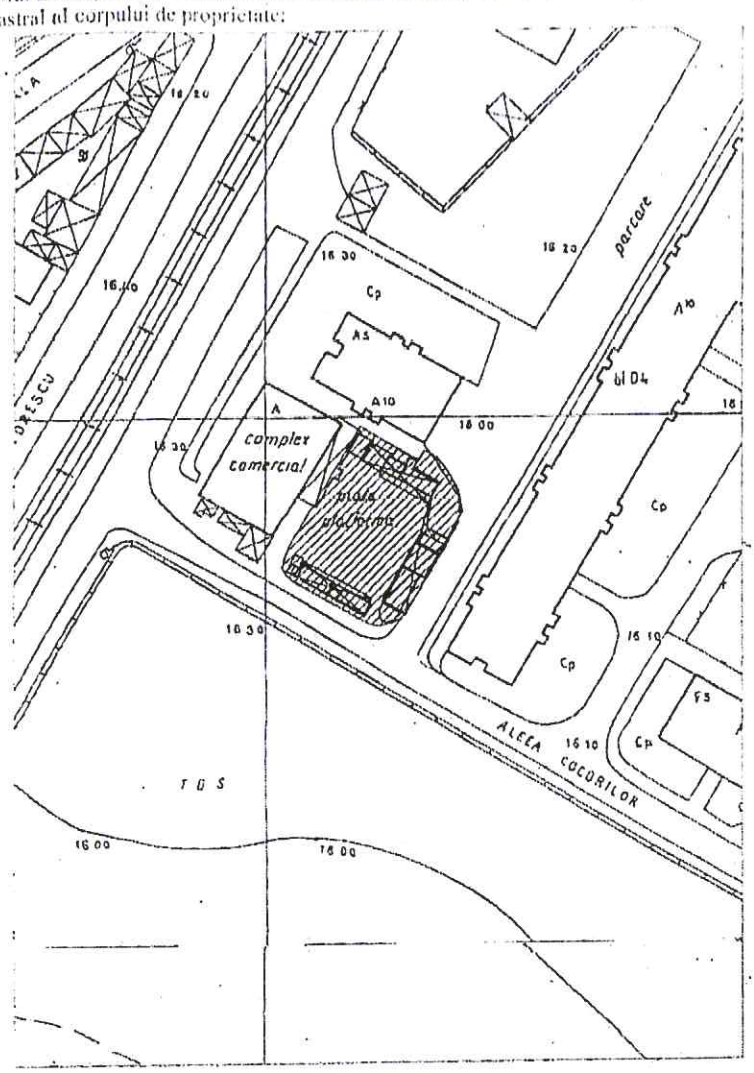

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
1813
Teren Primărie
Complex comercial
Teren Primăric
Alcea Cocorilor
421100
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
C8
C9
C10
C11


A. Date referitoare la teren
B. Date referitoare la construcții
INVENTAR DE COORDONATE
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SC MASTERS SRL
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
ing. NEAGSU LĂGRĂMIOARA
CONSILIER
12 SEP. 2006

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, Cartier Viziru III între Unitatea militară, bloc D4, bloc A5 și Aleea Cocorilor
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



GEODEZILOR DIN ROMANIA
Nichifor V. Dan
1434

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
Ing. NEACȘU LĂCRĂMIOARA
CONSILIER

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 7309/25.02.2008

ÎNCHEIERE Nr.7309

Registrator SIMONA COCA VANK
Asistent - registrator ALINA DUMITRU
Asupra cererii introduse de DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA prin notar public privind inscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HG NR 363 DIN 15.04.2002 /ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DIMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 48 DIN 22.06.2001 PRIVIND INSUSIREA BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA NR 107 DIN 13.07.2001 /ANEXA NR 2 PRIVIND INVENATRUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN-BRAILA / HOTARAREA NR 11 DIN 28.02.1995 CLM BRAILA HOATRAREA NR 39 DIN 26.04 1996 CLM BRAILA HOTARAREA NR 154/28.07 2006 CLM BRAILA ANEXA NR 8 LA HCLM NR 154/28.07.2006 nr. / si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art 48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de RGI7302 lei, cu chitanta nr. 86, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - CART VIDIN INTRE BL 6 SI BL 9, PIATA VIDIN cu nr. cadastral 17622

Infiintarea Cartii Funciare 41483 a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIUL BRAILA -DOMENIUL PUBLIC ASUPRA TERENULUI SI ASUPRA CONSTRUTIILOR C2 SI C5

Pentru restul de constructii nu s-au prezentat acte.

Prezenta se va comunica petentei prin si MUNICIPIULUI BRAILA PRIN INSTITUTIA PRIMARULUI .

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 17.03.2008.

Registrator,

Asistent - registrator,

ANCPI

Nr. cerere: 7309
Ziua 17
Luna 3
Anul 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 41483/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
	17622	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII CARTIER VIDIN INTRE BLOCUL 6 SI BLOCUL 9 PE CARE SE AFLA CONSTRUCTIILE C1-ANEXA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C2-ANEXA C3-ANEXA (CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C4-ANEXA C5-ANEXA	3951 mpREAL MASURAT	849 MP CONF ACT 4025 MP CONF ACT C1-41MP C2-145 MP C3-25 MP C4-97 MP C5-20 MP

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC -ASUPRA TERENULUI SI ASUPRA CONSTRUCTIILOR C2 SI C5 - , Act nr. HG NR 363 DIN 15.04.2002 /ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DIMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 46 DIN 22.06.2001 PRIVIND INSUSIREA BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA NR 107 DIN 13.07.2001 /ANEXA NR 2 PRIVIND INVENATRUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN BRAILA / HOTARAREA NR 11 DIN 28.02.1995 CLM BRAILA HOATRAREA NR 39 DIN 26.04.1996 CLM BRAILA HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA ANEXA NR 8 LA HCLM NR 154/28.07.2006 - Incheiere nr. 7309/25.02.2008	PENTRU RESTUL DE CONSTRUCTII NU S-A FREZAT CTE

C. Partea a III-a

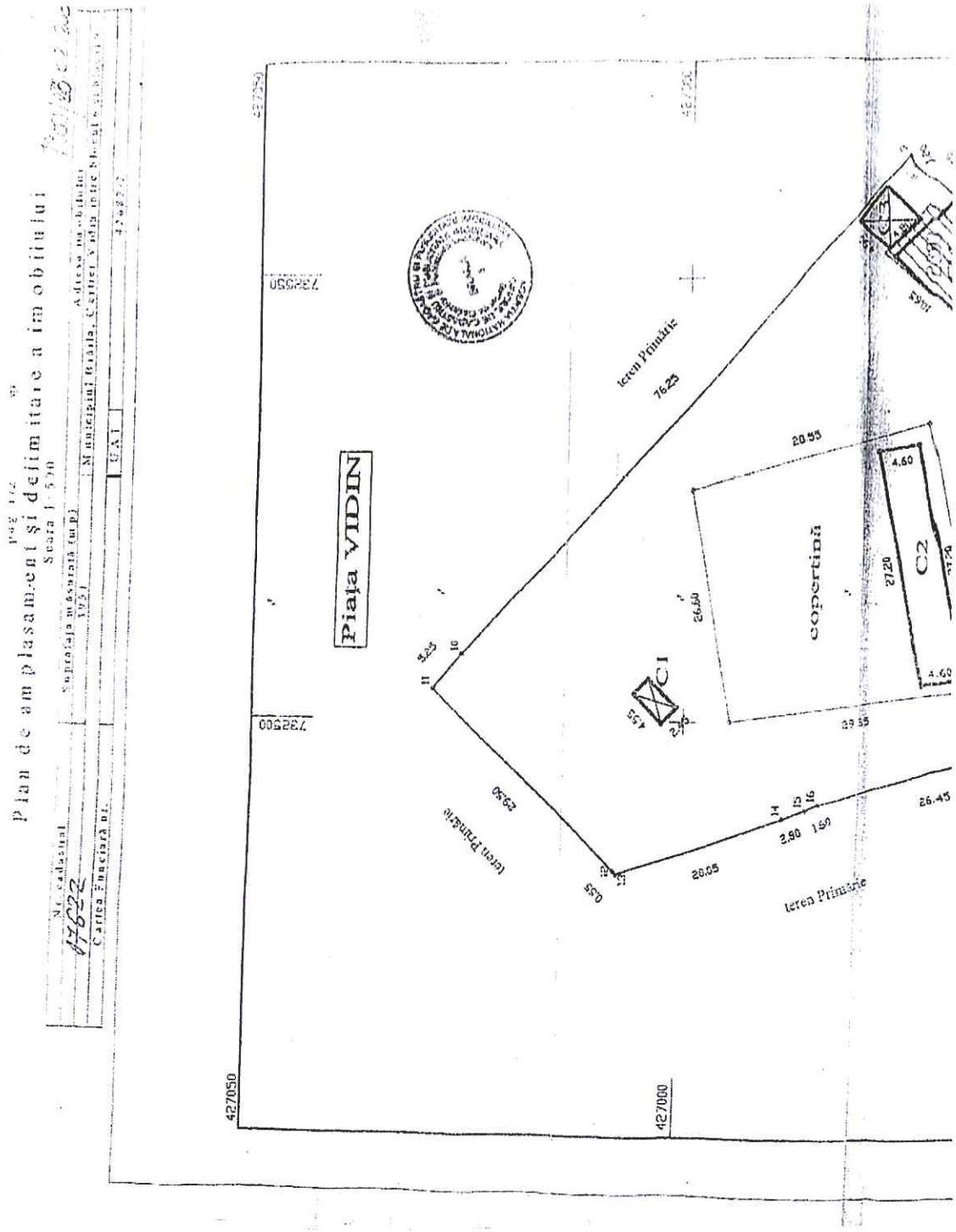
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

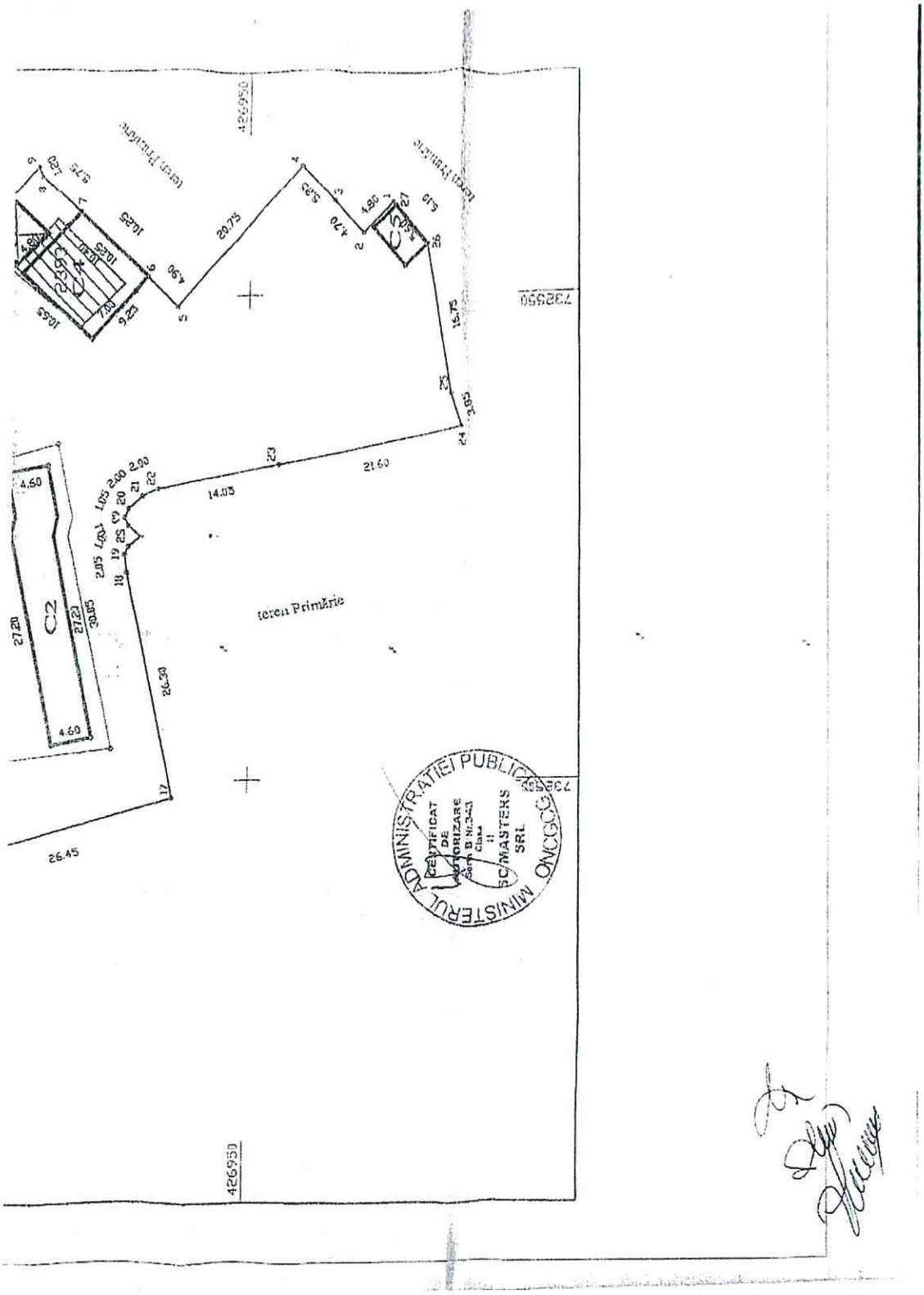
Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii la
...
...
.....

si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public
Sc a achitat taxa de lei prin chitanta nr / pentru serviciul de publicitate atribuita din oficiu cu
7 / 3

Asistent-registrator,

DUMITRU ALINA
asistent registrator

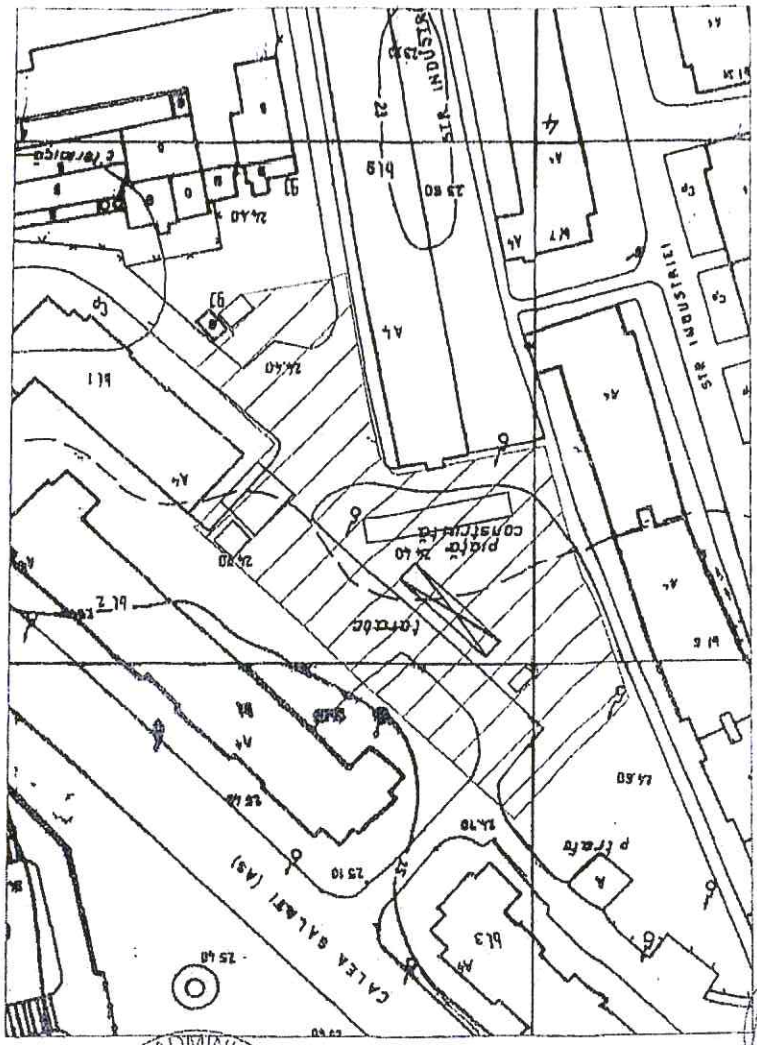

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1 : 500
Piața VIDIN
Teren Primărie
76.23
20.55
4.60
copertină
C2
27.20
C1
26.80
29.35
29.50
Teren Primărie
20.05
26.45
3.80
1.50
427050
427000
Suprafața măsurată (m.p.)
1951
Carte Funciară nr.
47822


426950
738550
C1
C2
C3
teren Primărie
4.60
27.20
27.22
20.85
26.38
26.45
14.03
21.60
20.75
15.75
3.85
ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
SC MASTERS
SRL

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: BRĂILA
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, Cartier Vidin intre blocul 6 si blocul 9
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SC MASTERS SRL

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

Anexa la H.C.L.M. nr. [illegible]
(Anexa nr 34 la Contractul de delegare)

BUNURI PROPUSE A FI INSCRISE
IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BRAILA
LA CAP.G. SISTEMELE DE INFRASTRUCTURĂ PRIVIND ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC, CU TERENURILE AFERENTE
-PIETE SI BAZARE-

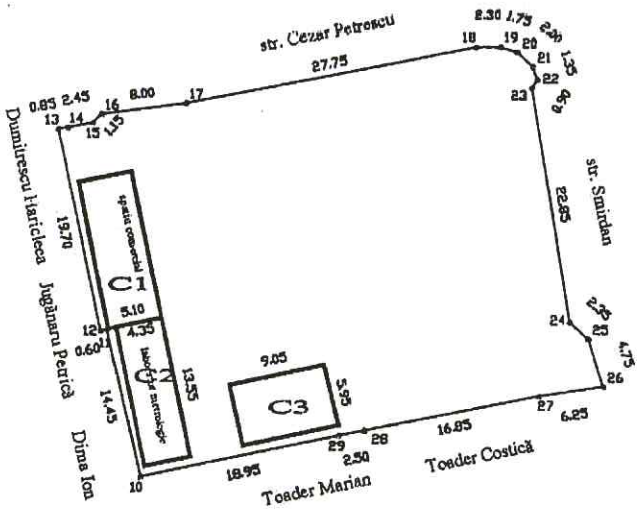
Nr. crt.	Denumire/amplasament	Teren	Constructii Valoare
1	Piata Radu Negru Biserica / Cuprinsa intre soseaua Buzaului si str. Chisinau	2590 m.p.	652.744
2	Piata Cezar Petrescu / Str. Smardan	1497 m.p.	310.528

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BERȘILĂ NELU

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1 : 500

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Cod SIRUTA - 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Piaţa Cezar Petrescu - Cartier Brăiliţa
str. Cezar Petrescu colţ cu str. Smârdan
Nr. cadastral al corpului de proprietate



Nr. Pct	Coordonate X	Y
12	426067.14	733085.65
13	426086.54	733081.81
14	426086.68	733082.63
15	426087.10	733085.05
16	426087.92	733085.83
17	426088.86	733093.75
18	426093.96	733121.04
19	426093.99	733123.36
20	426093.46	733125.03
21	426092.08	733126.48
22	426090.81	733126.87
23	426090.05	733126.36
24	426067.48	733123.91
25	426065.91	733131.66
26	426061.36	733133.07
27	426060.47	733126.89
28	426057.33	733110.36
29	426056.88	733107.89
10	426053.13	733089.32
11	426067.24	733086.22

Sistem de proiecţie Stereo 1970

Suprafaţa terenului S= 1497 mp
Suprafaţa C1 S= 73.00 mp
Suprafaţa C2 S= 59.00 mp
Suprafaţa C3 S= 54.00 mp

Suprafaţa liberă de construcţii S= 1311.00 mp

Executant
S.C. MASTERS S.R.L.

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 7303/25.02.2008

ÎNCHEIERE Nr.7303

Registrator **LIVIA COSTIN**
Asistent - registrator **NOROCEL BOGDAN CASARU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind inscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara in baza HOTARARE nr. 154/2006 CLM BRAILA + ANEXA 10 / HOTARARE NR.107/2001 CLM BRAILA _ ANEXA NR.2 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila,
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de RGI 7302 lei, cu chitanta nr. 86, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **STR COMUNA DIN PARIS COLT CU STR VIFORULUI, PIATA DOI COCOSI** cu nr. cadastral 18633 .
Infiintarea Cartii Funciare **44068** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC - asupra terenului si a supra constructiei C5.
Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.
Prezenta se va comunica Municipiului Braila prin Institutia Primarului si DAPT BRAILA
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 28.10.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 7803
Ziua: 28
Luna: 10
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 44068/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr. crt	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata - mp	Observatii
1	18633	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII STR. COMUNA DIN PARIS COLT CU STR. VIFORULUI (PIATA DOI COCOSI) C5-WC	1232 mp	PETRICICA SEAFOOD CONSTRUCTII PE PROVIZORII C1-CU SUPRAFATA DE 66 MP / C2-CU SUPRAFATA DE 16 MP / C3-CU SUPRAFATA DE 23 MP / C4-CU SUPRAFATA DE 116 MP / C6- CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 110 MP / C7- CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 115 MP

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC - ASUPRA TERENULUI SI ASUPRA CONSTRUCTIEI C5 bun propriu	

- CF nr. HOTARARE NR. 1504/2006 CJM BRAILA + ANEXA NR. 1 HOTARARE NR. 1504/2006 CJM BRAILA + ANEXA NR. 2
- Incheiere nr. 7303/25.02.2008

C. Partea a III-a

Nr.crt	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Prez. la data de 25.02.2008 cu nr.7303 in baza HOTARARE, NR. 1504/2006 CJM BRAILA + ANEXA 1 0 se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la ... .

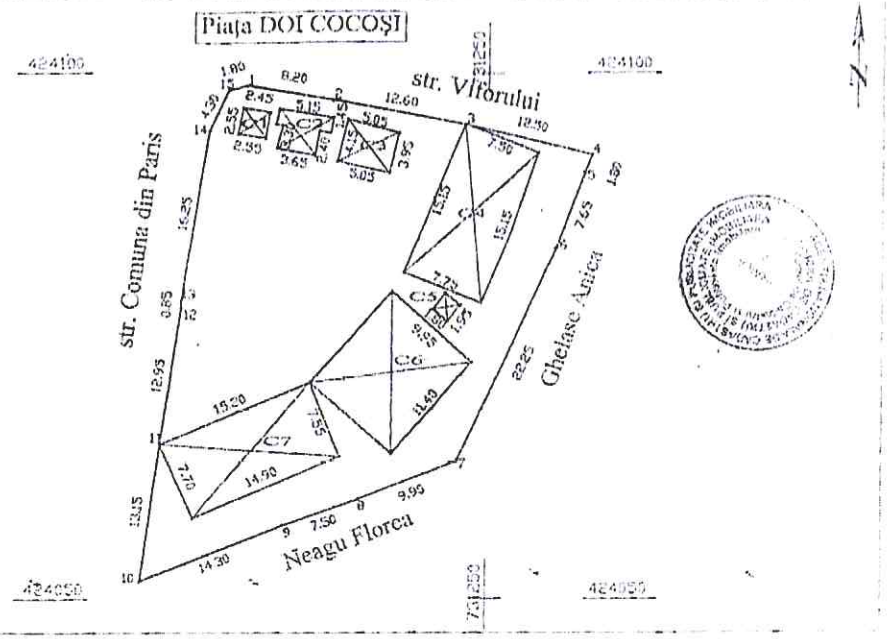
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ... lei prin chitanta nr. ... / pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 773

Asistent-registrator,

CĂȘARU NOROCEL BOGDAN
asistent registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

18439



pag 2/2

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Cod grupă destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CA	6		Constr. provizorie
C2	CA	16		Constr. provizorie
C3	CA	30		Constr. provizorie
C4	CA	118		Constr. provizorie
C5	CA	4		Constr. Permanentă (WC)
C6	CA	116		Constr. provizorie
C7	CA	115		Constr. provizorie

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo 70

Nr.pct	Y	X
1	731237.394	424098.877
2	731235.451	424097.397
3	731247.848	424095.128
4	731259.982	424092.180
5	731259.343	424090.502
6	731256.624	424083.373
7	731247.201	424063.212
8	731238.012	424059.590
9	731230.921	424057.074
10	731217.648	424051.744
11	731219.418	424064.795
12	731221.299	424077.588
13	731221.337	424078.437
14	731223.881	424094.494
15	731225.660	424078.386

Suprafața totală măsurată = 1239 mp
Suprafața din acte = 1249 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare: MASTERS S.R.L B. nr. 343

Data

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 343 Clasa II SC MASTERS SRL ONCOCO

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA Nicolae V. Dan Grad I 1434

Se confirmă suprafața din înscrisuri și introducerea imobilului în baza de date

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Județul Brăila

ing. MUSAT GABRIELA Expert

DAPT BRAILA	100%			Constr. Permanenta (WC)	C5- CA	Constr. Permanenta (WC)	4
SC GURBET		contr inchiriere nr. 30 / 19.09.2006		Constr. provizorie	C6- CA	Constr. provizorie	116
SC DEMOPAN S.A. + SC TRANSFAL SRL		contr inchiriere nr. 227 / 24.03.2005		Constr. provizorie	C7- CA	Constr. provizorie	115
Total							395

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:1000

Judeţul Brăila
Teritoriul administrativ: municipiul Brăila
Adresa: Str. Comuna din Paris şi str. Viforului - Piaţa Doi Cocoşi



ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Nicolae I. Dan
Geodez
1431

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr.343
Clasa II
SC MASTERS SRL

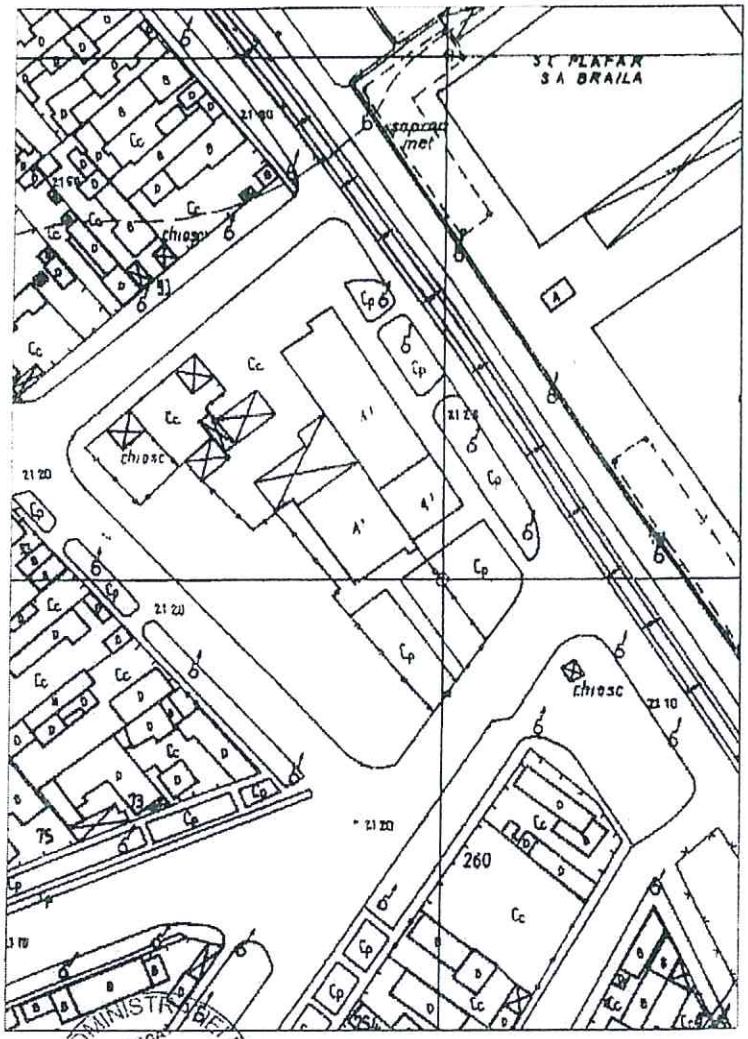
Octombrie 2008

Întocmit,
S.C. MASTERS S.R.L.

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Cod SIRUTA – 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Şos. Baldovineşti Complex Fînărie – spaţii comerciale



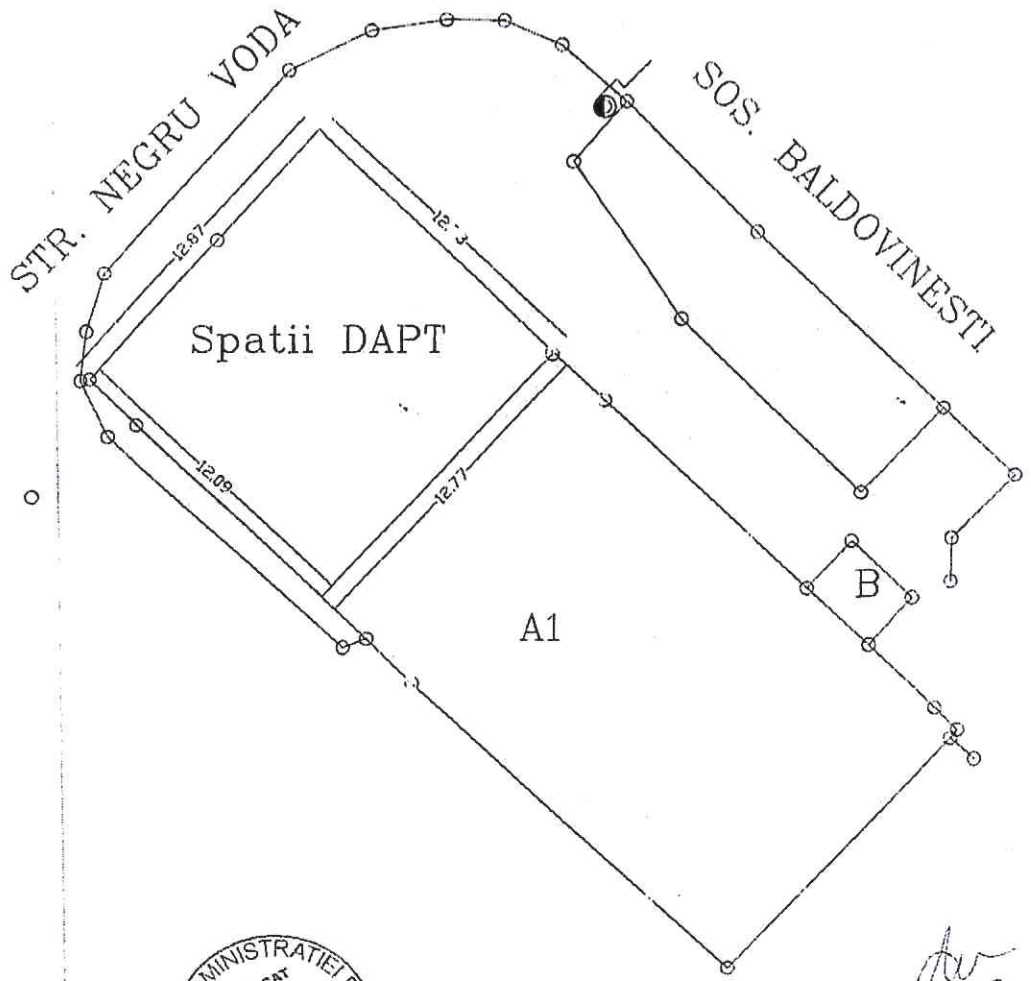
Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI REFORMEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 344
SC MASTERS SRL

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1 : 200

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Cod SIRUTA - 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Șos. Baldovinești-complex comercial Pănărie
Nr. cadastral al corpului de proprietate



MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria M Nr. 343
SC MASTERS SRL

Executant
S.C. MASTERS S.R.L.

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 7302/25.02.2008

ÎNCHEIERE Nr.7302

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **ALINA DUMITRU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public privind inscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara in baza HG NR 363 DIN 15.04.2002 /ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DIMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 48 DIN 22.06.2001 PRIVIND INSUSIREA BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA NR 107 DIN 13.07.2001 /ANEXA NR 2 PRIVIND INVENATRUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN BRAILA / HOTARAREA NR 11 DIN 23.02.1995 CLM BRAILA HOATRAREA NR 39 DIN 26.04.1996 CLM BRAILA HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA ANEXA NR 9 LA HCLM NR 154/28.07.2006 nr. / si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 1440 lei, cu chitanta nr. 86, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **SOS RAMNICU SARAT, TARGUL OBOR** cu nr. cadastral **17684** .

Infiintarea Cartii Funciare **42346** a localitatii BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA -DOMENIUL PUBLIC -ASUPRA TERENULUI

Pentru constructii nu s-au prezentat acte .

Prezenta se va comunica petentului prin si MUNICIPIULUI BRAILA PRIN INSTITUTIA PRIMARULUI .

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 27.03.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 7302
Ziua: 27
Luna: 3
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 42346/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
	17684	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN SOS RAMNICU SARAT PE CARE SE AFLA CONSTRUCTIILE C1-ANEXA C2-ANEXA(CONSTRUCTIE PROVIZORIE) C3-ANEXA (WC)	28404 mpREAL MASURAT	C1-21 MP C2-225 MP C3-40 MP

B. Partea a II-a

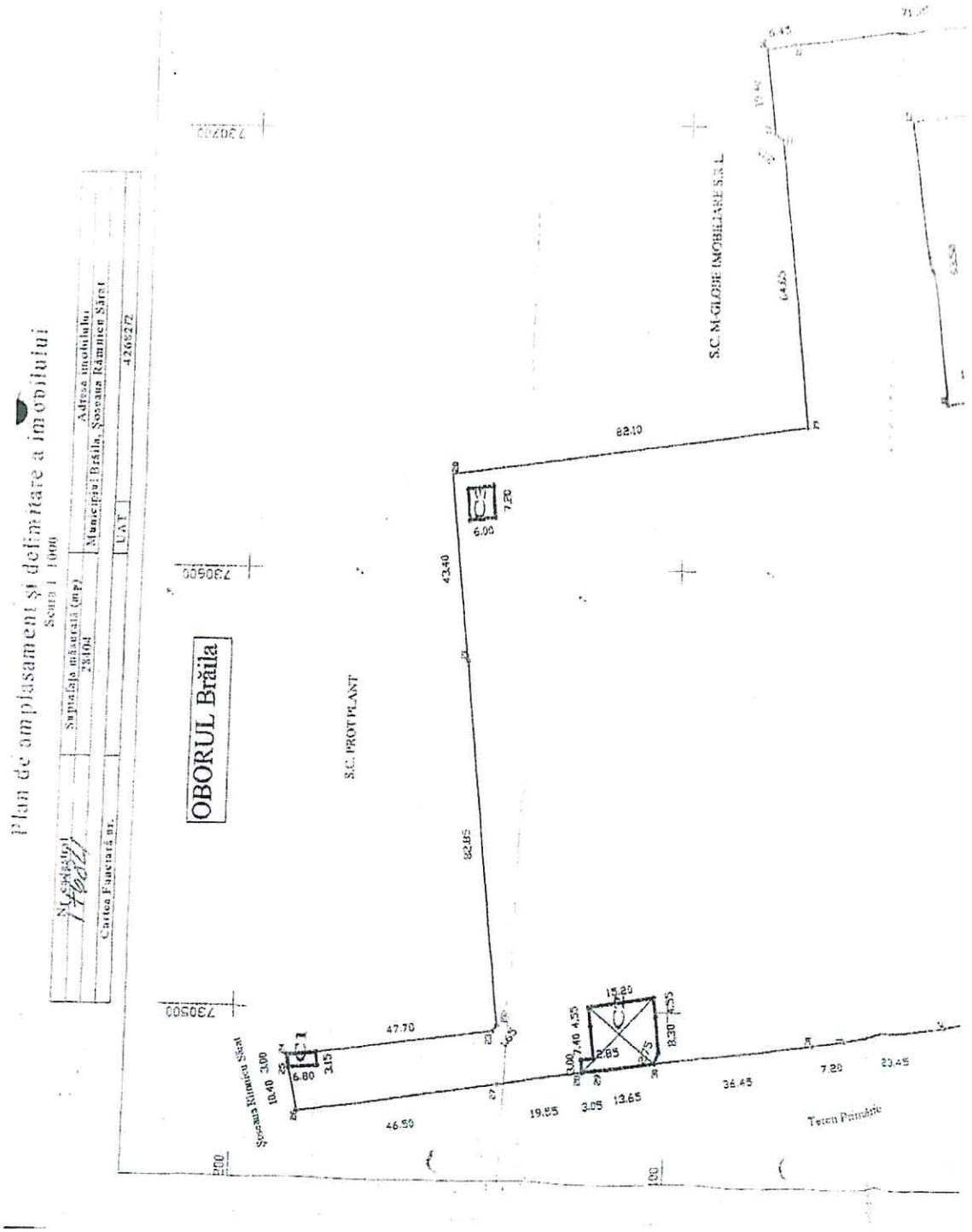
Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC -ASUPRA TERENULUI - ; Act: nr. HG NR 363 DIN 15.04.2002 /ANEXA NR 1 PRIVIND INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DIMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA NR 46 DIN 22.05.2001 PRIVIND INSUSIREA BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDETULUI BRAILA / HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA NR 107 DIN 13.07.2001 /ANEXA NR 2 PRIVIND INVENATRUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN BRAILA / HOTARAREA NR 11 DIN 26.02.1995 CLM BRAILA HOATRAREA NR 39 DIN 26.04.1996 CLM BRAILA HOTARAREA NR 154/28.07.2006 CLM BRAILA ANEXA NR 9 LA HCLM NR 154/28.07.2006 - Incheiere nr. 7302/25.02.2006	pentru construcții nu s-au prezentat acte

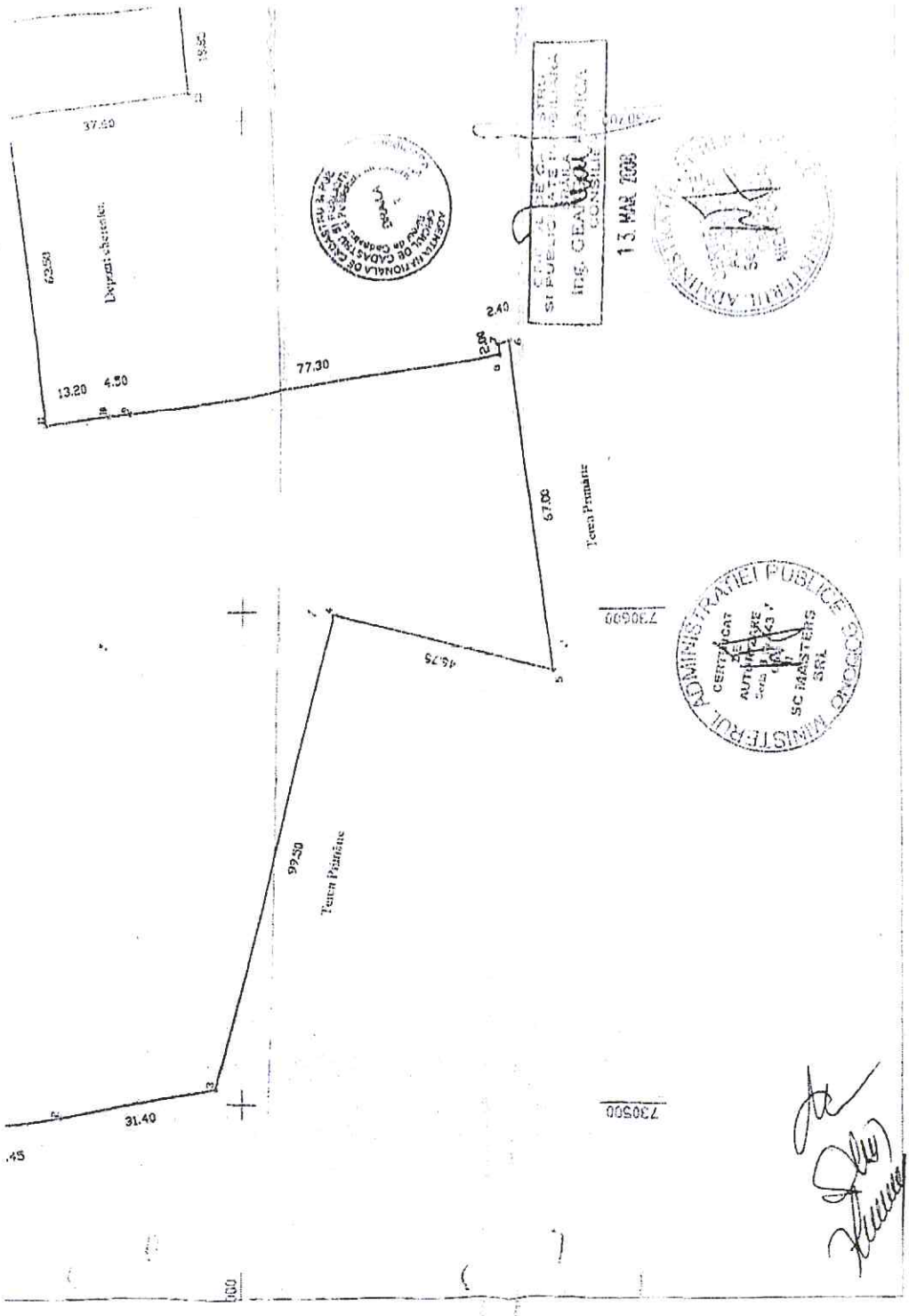
C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	FARA	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la
.....
.....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ... ./..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 7.7.3.

Asistent registrator,
DUMITRU ALINA
asistent registrator


Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000
Adresa imobilului: Municipiul Brăila, Șoseaua Râmnicu Sărat
Suprafața măsurată (mp): 28404
Carte Funciară nr.
UAT
426272
OBORUL Brăila
S.C. PROTPLANT
S.C. M GLOBE IMOBILIARE S.R.L.
Șoseaua Râmnicu Sărat
Teren Primărie
82.10
43.40
82.05
47.70
46.50
36.45
7.20
20.45
19.85
3.05
13.65
6.00
6.80
15.20
8.30
7.40
2.85


37.60
62.50
Drept de trecere
13.20
4.50
77.30
2.40
2.50
67.00
Teren Primaria
730699
45.75
99.50
Teren Paraina
31.40
730500
13 MAI 2008
ADMINISTRATIEI PUBLICE
SC MASTERS SRL

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL.

SCARA 1:5000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: BRĂILA
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, Soseaua Ramnicu Sarat
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SC MASTERS SRL

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
Ing. GEANINA MĂNICA
CONSILIER

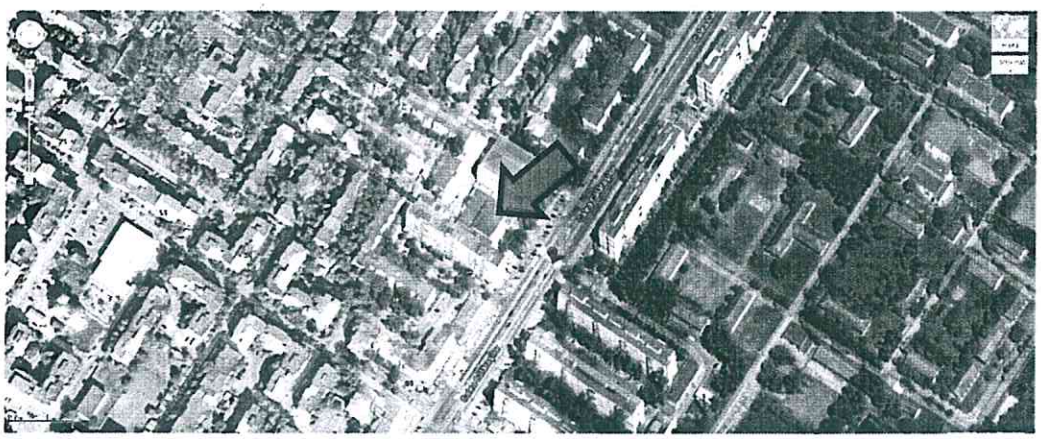
Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
CONSULTANTA ŞI EVALUARE
Nr. RC: J09/618/04.07.2008, CUI: 24149469,
Cont: RO11 UGBI 0000 3820 1173 4RON GARANTIBANK
Romania, Brăila, str. Neagra nr.5, Construcţia C1, jud. Brăila
Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, http://www.acos.ro, email: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

asupra chiriei spaţiilor comerciale situate în Brăila, „Piaţa Pistruiatul (Piaţa Viziru)", între Aleea Ştiinţei, Calea Călăraşilor, lângă blocul 1 (bloc turn), jud. Brăila, proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public

- chiria minimă pentru spaţii comerciale



DATA: 09.04.2015

SOLICITANT: S.C. ADMINISTRAŢIA PIEŢELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2013 Expert Evaluator Andronіu Iulian Cosmin

Cuprinsul.

INTRODUCERE

- *Pagina de titlu*
- *Cuprinsul*
- *Rezumatul lucrării*

PREMISELE EVALUĂRII

- *Prezentarea evaluatorului*
- *Ipoteze şi condiţii limitative*
- *Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării*
- *Baza de evaluare, tipul valorii estimate*
- *Materialele şi sursele de informaţii utilizate*
- *Drepturile de proprietate evaluate*
- *Clauzele de nepublicare*

PREZENTAREA DATELOR

- *Identificarea activelor*
- *Descrierea amplasamentului*
- *Descrierea construcţiilor*
- *Studiul pieţei*

ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

- *Cea mai bună utilizare*
- *Valoarea terenului*
- *Metode de evaluare*
- *Calificarea evaluatorului*
- *Declaraţia de conformitate (Certificarea valorii)*
- *Alegerea valorii finale*

ANEXE

- *Definiţii şi termeni ai evaluării*
- *Calculele evaluării*
- *Documentele evaluării*
- *Amplasament*

REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează chiria minimă pentru ***spațiile comerciale situate în Brăila, „Piața Pistruiatul (Piața Viziru)", între Aleea Științei, Calea Călărașilor, lângă blocul 1 (bloc turn), jud. Brăila, proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public.***

Solicitantul lucrării: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Destinatarul lucrării: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data evaluării: 09.04.2015
Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4050 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE INCLUD TVA.

Valoarea estimată a chiriei minime lunare pentru spații comerciale este de:

26 lei/mp echivalent a 5,8 euro/mp (fără TVA).

Data: 09.04.2015
Expert Evaluator
Membru Titular U.N.E.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Andronіu



PREMISELE RAPORTULUI

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi şi proprietăţi imobiliare, membru titular al Uniunii Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România cu Legitimaţia nr. 10186.

Adresa: Brăila, Aleea Parcului, nr.2, Bl. A1 Bis, sc. 1, ap. 15.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze şi condiţii limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze şi a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;

Informaţiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor;

Toate documentaţiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţile legale şi administrative locale sau naţionale sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului şi a construcţiilor corespunde cu graniţele descrise şi nu există alte servituţi, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoştinţă de existenţa unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietăţii. Evaluatorul nu are calitatea şi nici calificarea să detecteze aceste substanţe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăţii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiţii generale limitative:

Orice proporţie din valoarea estimată în acest raport, între teren şi construcţie, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren şi pentru construcţii nu pot fi utilizate în alte evaluări şi, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare;

Deţinerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris şi în prealabil;

Conţinutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă şi prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conţinute în acest raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Obiectul, scopul şi utilizarea

Obiectul *îl constituie* ***estimarea chiriei minime pentru spațiile comerciale situate în Brăila, „Piața Pistruiatul (Piața Viziru)", între Aleea Științei, Calea Călărașilor, lângă blocul 1 (bloc turn), jud. Brăila, proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public.***

Scopul *este estimarea cuantumului chiriei minime, în vederea închirierii .*

Utilizarea propusă *este, în cazul de față, este închirierea*

Utilizatorul evaluării *este clientul,* ***S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ŞI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA.***

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi banii.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece ***scopul evaluării*** *este evaluarea* ***spațiilor comerciale situate în Brăila, „Piața Pistruiatul (Piața Viziru)", între Aleea Științei, Calea Călărașilor, lângă blocul 1 (bloc turn), jud. Brăila, proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public,*** *în vederea inchirierii*

> ***Valoarea de piață*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*
>
> *Definiție conform* ***IVS – Cadrul general.***

Materialele şi sursele de informaţii utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- ***O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;***
- *documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietăţii imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaţionale de Evaluare, 2013 şi Standarde ANEVAR 2014, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, fiind obligatorii începând cu data de 1 iulie 2014, respectiv:*
  - *SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)*
  - *SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)*
  - *SEV 102 - Implementare (IVS 102)*
  - *SEV 103 - Raportare (IVS 103)*
  - *SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)*
  - *SEV 232 - Evaluarea proprietăţii imobiliare generatoare de afaceri*
  - *SEV 233 - Investiţia imobiliară în curs de construire (IVS 233)*
  - *SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*

- *Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:*
  - *GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri*
  - *GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil*
  - *GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile*

  - *„Evaluarea proprietăţii imobiliare", Ediţie a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
  - *Observaţii şi constatări ale expertului evaluator privind starea proprietăţii supuse evaluării;*

Informaţii de pe internet privind oferte din piaţă pentru proprietăţi similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind ataşate raportului în anexe.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra construcţie aparţine ***UAT Municipiul Brăila***

Clauzele de nepublicare.

Raportul este confidențial pentru expertul evaluator şi pentru clientul declarat şi nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul nu poate fi publicat integral sau parțial şi nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris şi prealabil al expertului, cu specificarea formei şi contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport sau a numelui şi afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Spațiile comerciale se află în ***Brăila, „Piața Pistruiatul (Piața Viziru)", între Aleea Ştiinței, Calea Călăraşilor, lângă blocul 1 (bloc turn), jud. Brăila, proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public.***

Zona este periferică – Piața Pistruiatul.

Activul este proprietatea ***UAT Municipiul Brăila domeniul public.***

Se compune din:

- *Piața Viziru Lot 1;*
  - *Teren cu suprafața de 132 mp*
- *Piața Viziru Lot 2;*
  - *Teren cu suprafața de 745 mp;*
  - *Construcții: C1-Spațiu comercial 280 mp; C2-Anexă 19 mp, C3-Provizorie 16 mp, C4-Anexă 31 mp, C5-Copertină metalică 157 mp;*
- *Piața Viziru Lot 3;*
  - *Teren cu suprafața de 327 mp;*
  - *Construcții: C1-Provizorie 50 mp; C2-Provizorie 15 mp, C3-Provizorie 4 mp,*

Inspecția s-a făcut în data de 09.04.2015

Descrierea amplasamentului.

Proprietatea se află în zona periferică a oraşului Brăila.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: asfaltat.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canal, gaz metan.

Descrierea construcțiilor.

Spațiu comercial – cu structura din cadre din beton armat, fundație din beton, închideri perimetrale din zidărie, acoperiș tip terasă din beton armat cu hidroizolație. Suprafața construită este de 280 mp, regim de înălțime parter.

Finisajele sunt medii și cuprind pardoseli din gresie și mozaic, vopsitorii cu var lavabil, tâmplărie din PVC cu geam termopan.

Utilități: electricitate, apă-canal, încălzire electrică.

Starea tehnică bună.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Pieţele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **pieţele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu pieţele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **pieţele imobiliare încă sunt considerate ineficiente.** Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."

Spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;

- *Piața imobiliară specială.*

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piața inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- *Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,*
- *Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.*

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- *din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,*
- *din punct de vedere al pieței in care concurează proprietatea evaluată.*

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

In primele şase luni ale anului 2013 PIB-ul a crescut cu 1,7% fata de primul semestru al anului 2012. Cresterea anuala este asteptata sa se imbunatateasca in al treilea trimestru. Conform Economist Intelligence Unit PIB-ul este de estimate sa creasca la 2,4% in 2013. Bazat pe un scenario al iesirii din recesiune pana in 2014, o rata de crestere de 3,7% in medie pe an in zona euro este probabil sa fie inregistrata in perioada 2014-2018.

Pe 27 septembrie, Consiliul Executiv al FMI a aprobat un nou acord stand-by de 24 de luni pentru 1.98bn Euro. Noul program va avea ca scop sustinerea continuitatii politiii fiscale si imbunatatirea reformelor structurale, imbunatatirea absorbtiei fondurilor UE si o mai buna gestionare fiscala si control al arieratelor.

Romania va beneficia de asemenea de 17.5bn Euro reprezentand fonduri pentru agricultura in 2014-2020 in cadrul politicii agricole comune (PAC), o crestere de la 13,8 miliarde Euro in perioada 2007-13. Romania a absorbit doar 12% din fondurile structurale total disponibile pentru aceasta, in bugetul alocat pentru 2007-2013.

Deficitul de cont curent s-a diminuat la 15,1% in 2012, la 5 miliarde Euro, un echivalent de ca. 3,7% din PIB. Romania a inregistrat un excedent de 695 milioane Euro in prima jumatate a anului 2013, comparativ cu un deficit de 2,8 miliarde pentru perioada similara a anului 2013. Exporturile Romaniei au crescut cu 7,7% anual, in primele sapte luni, ajungand la 28.2bn Euro, iar in iulie a inregistrat un record lunar de 4,5 miliarde Euro, reprezentand o crestere de 18,1% comparativ cu luna iulie 2012. Importurile au scazut cu 0,7% anual, in primele sapte luni, la 30 de miliarde Euro, indicand o scadere a consumului intern.

Investitiile straine directe (ISD) au continuat sa scada in primele opt luni ale anului 2013; fluxurile nete de investitii straine directe au scazut cu 35,9% anual, in primele opt luni ale anului 2013, la 1,1 miliarde Euro.

In primele opt luni ale anului 2013 volumul cifrei de afaceri in comertul cu amanuntul (cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete), serie ajustata in functie de numarul de zile lucratoare si de sezonalitate, a inregistrat o scadere de 0,2%, comparativ cu aceeasi perioada a anului precedent.

Indicele preturilor de consum a inregistrat o scadere de la 4,4% la sfarsitul lunii iulie la 3,7% la sfarsitul lunii august, in principal din cauza scaderii preturilor la produsele alimentare.

Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata a inflatiei de 3,1% pentru sfarsitul anului 2013 si sfarsitul anului 2014. Prognoza inflatiei presupune o crestere lenta

sau negativa a principalilor parteneri comerciali ai Romaniei in 2013, o scadere a inflatiei in zona euro si o scadere a pretului petrolului.

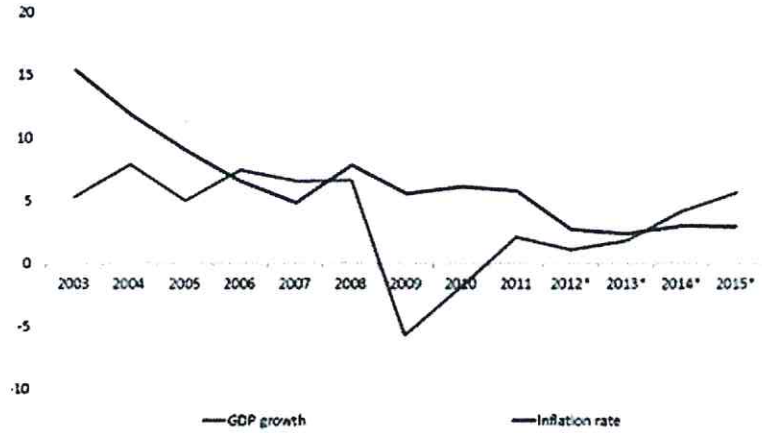
Conform informarii din 30 septembrie, Banca Nationala a Romania a decis sa reduca si mai mult rata dobanzii de politica monetara de la 4,5% la 4,25%, incepand cu 1 octombrie.

Punctele slabe semnificative ale sectorului bancar si anume nivelul semnificativ al creditelor neperformante - in contextul dinamicii negative de creditare a sectorului priva sunt considerate a fi gestionabile, potrivit raportului de stabilitate financiara a bancii centrale.

Rata relativ ridicata a creditelor neperformante, cu un impact asupra profitabilitatii bancare, este cauzata de portofoliile bancare ce cuprind o parte semnificativa a debitorilor cu credite restante, inclusiv cele cu o probabilitate redusa de rambursare. De exemplu, in ceea ce priveste portofoliul de credite de consum personal, in jur de 70% din debitori nu si-au indeplinit obligatiile pentru o perioada de peste de un an sau au inregistrat nerambursari până la Iunie 2013.

Banca Nationala a Romaniei are in vedere o crestere a dezinflatiei in a doua jumatate a anului 2013, precum si o accelerare a cresterii economice. PIB real a crescut cu 1,8% in S1 2013 comparativ cu S1 2012, datorita cresterii exporturilor, ceea ce a contribuit la o performanta imbunatatita in productie si un surplus al contului curent.

GDP growth and inflation rate, %



Sursa: Oxford Economics

Economist Intelligence Unit estimeaza o crestere a PIB de 2,4% in 2013, bazat pe o continua crestere a exporturilor si a productiei industriale, in timp ce o crestere medie a PIB de 3,7% per an este estimata pentru perioada 2014-2017.

PIATA PROPRIETATILOR REZIDENTIALE

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice s-au investigat factorii expusi mai sus, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip rezidential, situata intr-o zona rurala .

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este sistematizata, in care predominante sunt noi onstruite in ultimii ani.

Aria pietei – aria pietei imobiliare a proprietatilor rezidentiale din zona urbană-centrală , in Brăila . Proprietatea subiect fiind o casa cu regim de inaltime P şi P+1E, piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor rezidentiale situate in zonele centrale ale mun. Brăila.

Piata proprietatiilor rezidentiale urbane a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor survenita dupa anul 1990. De la un an la altul preturile de tranzactionare au crescut. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007. Incepand cu anul 2008 cererea pentru proprietati rezidentiale s-a redus pe fondul crizei economice care a inceput sa se resimte tot mai tare si in Brăila . Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuata de dificultatea crescanda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor. Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor va continua sa scada. Numarul tranzactiilor va ramane redus.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este relativ restransa, urmare a inaspririi conditiilor de creditare.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietatii rezidentiale aflate in zona central a mun. Brăila.

Oferta de proprietati este insa in continuare limitata la vanzare. In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare.

Echilibrul pietei (raportul cerere / oferta)

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata - coroborat cu scaderea

numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

SCURTA PREZENTARE MUN. BRAILA

În intervalul de până la revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei brăilene, în cadrul celei românești, în general. Pe lângă dezvoltarea întreprinderilor existente s-au pus în funcțiune Combinatul chimic şi cel de celuloză şi hârtie de la Chiscani şi Centrala termică. După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate şi disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință şi-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai şi al gradului de dezvoltarea al urbei. Industria brăileană a cunoscut profunde modificări structurale în anii de după revoluție. Deşi la începutul anului 2000 producția preponderentă o constituiau confecțiile textile şi prelucrarea produselor agro-alimentare , ponderea acestora a cunoscut o scădere semnificativă începând cu anul 2003. Anul 2004 şi perioada de până la finele anului 2007 urmează o pantă uşor ascendentă a activităților din industrie, comerț cu amănuntul, servicii.

Investițiile realizate în anul 2007 în Brăila au însumat 231,3 mil. lei din care 49,8% reprezintă lucrări de construcții montaj, 45,5% utilaje cu şi fără montaj şi mijloace de transport şi 4,7% alte investiții. Din volumul total de investiții 35,4% s-a realizat în sectorul de stat (public de interes național şi local, integral de stat şi majoritar de stat), 64,5% în sectorul privat (integral privat, majoritar privat şi integral străin) şi 0,1% alte sectoare.

Un factor specific în ultima perioadă în economia brăileană este apariția unui număr mare de supermarket-uri şi hipermarket-uri, fapt care a condus la crearea multor locuri de muncă şi la apariția unei serii de oportunități pentru oamenii de afaceri locali, accelerând dezvoltarea pe orizontală a economiei locale.

Alte domenii de activitate în care considerăm că municipiul Brăila are o serie de avantaje competitive sunt; activitățile bancare şi de asigurări, construcțiile, transportul şi comunicațiile.

La nivelul municipiului Brăila s-a remarcat o creştere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri de tip industrial (hale), comercial (supermarket-uri) , clădiri de tip administrativ (birouri). În ceea ce priveşte numărul locuințelor finalizate în anul 2007 acesta a fost de 455, din care 388 au fost construite de populație în regie proprie, 18 locuințe au fost construite din surse bugetare , 25 din fonduri ale societăților cu capital privat şi 24 locuințe construite de către Agenția Națională pentru Locuințe. Odată cu dezvoltarea oraşului, multe firme din alte zone ale țării sau din afara țării au fost şi sunt interesate să realizeze dezvoltări imobiliare.

În termeni de dezvoltare urbană, municipiul Brăila este străbătut de o rețea de artere de circulație, construită în sistem radial concentric din care pornesc transversal mai multe artere conectate la extremitățile teritoriului intravilan. Municipiul Brăila are o rețea rutieră urbană de 285 km de străzi din care 208 km sunt străzi asfaltate, 6 km sunt străzi cu pavaj iar diferența o reprezintă străzile cu piatră compactată.

Transportul în comun se realizează pe o rețea de drumuri interne, prin intermediul mai multor linii de autobuz, microbuz şi tramvai, iar serviciile de taximetrie se dovedesc a fi performante. Pentru decongestionarea traficului din zona centrală a oraşului s-a demarat un amplu proces de modernizare şi amenajare a numeroase străzi din oraş. Acest demers este absolut necesar deoarece infrastructura stradală şi pietonală care deserveşte un oraş de peste 200.000 de locuitori este uzată fizic şi moral.

În ceea ce priveşte transportul în comun, municipiul dispune de principalele mijloace de transport în comun caracteristice marilor oraşe. Demn de menționat este faptul că în momentul de față se preconizează demararea unui proces amplu de modernizare a parcului de autobuze , minibuze şi tramvaie, proces care va determina creşterea confortului călătorilor precum şi scăderea duratei de transport în oraş.

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip ***construcție comercială.***

Aria pieței este una rurală şi aparține unei ***zone periferică*** *de tip* ***rezidențial-comercial,*** *zona este puțin populată având un grad de construire peste 50%.*

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- ***caracteristici cerere****: redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergen]e a pre]urilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- ***caracteristici oferta:*** *mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii*
- ***echilibru cerere – oferta*** *: pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment,* ***în stagnare.***
- ***tendinte :*** *o situație volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.*
- *cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (in zona prețul de vânzare este cuprins intre* ***30 – 45 euro/mp*** *in funcție de suprafață si accesul la utilități).*
- *cotatii oferte chirii de piata* ***4-10 EURO/mp*** *pentru spații de birouri şi comerciale.*

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: **„cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate."**

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală şi integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **"cea mai bună utilizare"** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU=Comercială

Valoarea terenului.

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Terenul nu face obiectul evaluării

Metodele de evaluare.

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Această metodă nu se aplică datorită destinație și caracteristicilor fizice și economice ale imobilului evaluat. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierii. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

***Costul de înlocuire** se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.*

In acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

***Deprecierea fizică** = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.*

***Deprecierea funcțională** = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instala]iilor și echipamentelor atașate.*

***Deprecierea externă** = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.*

Pentru estimarea deprecierii fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- *durata de viață consumata pentru structura de rezistență;*
- *starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;*
- *starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.*

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

*Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 1**).*

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

***Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.*

***Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.*

Venitul net din exploatare (VNE) *reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării şi serviciului aferent creditului ipotecar.*

Valoarea este dată de formula:

$$\Pr et = \frac{VNE}{c}$$ *c = rata de capitalizare*

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparaţiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacţiilor recente de proprietăţi comparabile ocupate de chiriaşi. Rata de capitalizare se obţine prin împărţirea veniturilor nete din exploatare la preţul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea venitului generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă şi care pot fi uşor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată , a valorilor terenurilor şi a construcţiilor amortizate total.

*Metodologia de calcul este prezentată în Fişele de calcul (**Anexa nr. 2**).*

Estimarea chiriei.

Conform prevederilor legale *" Limita minima a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ".*

In condiţiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani şi maxim 49 ani a preţului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiţiei

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referinţă a

Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_{n}^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + Vt$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori in primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$ *unde r = chiria anuala*

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Estimarea chiriei minime este prezentată în ***Anexa nr. 3.***

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică" al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 50/03.01.2012 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare" și „Evaluarea Întreprinderii"

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității" eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect" eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Evaluarea pentru raportare financiara D23- 2010;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin cost D26- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR": Abordarea prin comparația vânzărilor D25- 2011;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua - ANEVAR": Standarde Internaţionale de Evaluare D06- 2011;

Declaraţia de conformitate (Certificarea valorii).

- *după cunoştinţele evaluatorului informaţiile prezentate In raport sunt adevărate si corecte;*
- *analizele si concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informaţiile prezentate in raport;*
- *evaluatorul nu are nici un interes personal in proprietatea evaluata;*
- *tariful evaluării nu este condiţionat de* ***valoarea*** *raportata;*
- *evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Codul de Etica, cu standardele profesionale si cu contractul (instrucţiunile) cu clientul;*
- *evaluatorul deţine pregătirea profesionala si experienţa necesară*
- *nimeni, cu excepţia celor care semnează raportul, nu a furnizat asistenta profesionala pentru elaborarea raportului.*

Alegerea valorii finale.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin costuri este:

2.135 lei/mp echivalent a 485 euro/mp

Valoarea de piață determinată prin metoda capitalizării venitului este:

2.527 lei/mp echivalent a 575 euro/mp

În cazul activelor s-a considerat relevantă metoda costului.

Valoarea ***minimă a chirie*** *pentru* ***spațiile comerciale situate în Brăila, „Piața Pistruiatul (Piața Viziru)", între Aleea Științei, Calea Călărașilor, lângă blocul 1 (bloc turn), jud. Brăila, proprietatea UAT Municipiul Brăila domeniul public,*** *este de*

26 lei/mp echivalent a 5,8 euro/mp (fără TVA).

Solicitant: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Destinatar: S.C. ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR ȘI TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

Data: 09.04.2015
Expert Evaluator
Membru Titular U.N.E.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfăşurării normale a activităţii.

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

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

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

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

Valoare de investiţie - *valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potenţial, pentru o anumită investiţie sau în scopuri de exploatare.*

Valoare justă - *preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.*[1]

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

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

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

Calculele evaluării

ANEXA NR. 1 - ABORDAREA PRIN COST

Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010

DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	0,00
- suprafata construita (mp) Ac	280,00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	280,00
- arie utila (mp) Au cca.	250,00
- inaltime medie	3

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Cost catalog (euro/m	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D 1,000	E 1,000	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	**BSTRMAGP**	280,0	210,0	58.800,0	1,000	1,000	**58.800,0**
	Total						**58.800,0**
Finisaj							
1	**FINIEMAGP**	280,0	250,0	70.000,0	1,000	1,000	**70.000,0**
	Total						**70.000,0**
Terasa							
1	**TERNECIRC**	280,0	102,7	28.756,0	1,000	1,000	**28.756,0**
	Total						**28.756,0**
Instalații electrice							
1	**INELMAGP**	280,0	68,0	19.040,0	1,000	1,000	**19.040,0**
	Total						**19.040,0**
Instalații sanitare							
1	**ISAMAGP**	280,0	14,9	4.172,0	1,000	1,000	**4.172,0**
	Total						**4.172,0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație							
1	**IVCLBTIPB**	280,0	25,7	7.186,7	1,000	1,000	**7.186,7**
	Total						**7.186,7**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							**187.954,7**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							**671,3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							**151.576,3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							**541,3**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

		Au (mp) =	280,0	
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizat
1	Structură de rezistență	58.800,0	25%	44.100,0
2	Finisaj	70.000,0	5%	66.500,0
3	Terasa	28.756,0	25%	21.567,0
4	Instalatii	30.398,7	5%	28.878,7
Total cost cu tva (euro)		**195.141,3**		**168.232,4**
Total cost cu tva (Euro/mp)		**696,9**		**600,8**
Total cost fără tva (Euro)		**157.372,0**		**135.671,3**
Total cost fără tva (Euro/mp)		**562,0**		**484,5**

Gradul de uzura fizica:	13,79%
Neadecvare functionala	0,00%
Depreciere din cauze externe	0,00%
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	13,79%
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE	597.800 RON
	135.700 EUR
	485 EUR/mp
	2.135 RON/mp
VALOAREA TERENULUI	0 RON
	0 EUR
	0 EUR/MP
VALOAREA DE PIATA	**597.800 RON**
	135.700 EUR

ANEXA NR. 2 - ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata construita	cca.	280,00
Suprafata utila (mp)	cca.	*250,00*
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		*7,00*
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		21.000
Total VBP (eur/an)		21.000
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		17.850
Total VBE (EUR/an)		17.850
Cheltuieli exploatare	10%	1.785
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		16.065
Total VNE (EUR/an)		16.065
Rata de capitalizare conform studiilor de piata efectuate de marile agentii imobiliare		10%
Multiplicator		10,00
Valoare randament (EUR) fara cost de reamenajare		***160.650***
Cheltuieli de reamenajare	euro	*0*
Suprafa construita	mp	*0,00*
Costul de reamenajare pe mp Ac	euro/mp Ad	*0*
Valoare randament (EUR)		***160.650***
Teren in exces	mp	*0*
Valoare pe mp	euro	*0*
Valoare teren	euro	*0*
Valoarea estimata (EUR)		***160.650 €***
Curs euro:	4,4050 lei	**707.660 LEI**
Valoarea pe mp		***574 €***
		2.527 lei

Rata de capitalizare comerciale

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză

Sursa	***Localizare***	***Rata de capitalizare***	***Chiria (euro/mp/luna)***
CBRE - "Romania	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	9-9,5%	15-25
DTZ Echinox	Orase secundare	9-10%	20-25
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	9,5-10%	10-18
Rata de capitalizare estimata	**Orase secundare**	**10,00%**	

ANEXA NR. 3 - Estimarea chiriei minime

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.
Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:
k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc
Ri = riscul investiției Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2014- 2015

Luna	Dobânda
februarie-15	2,25
ianuarie-15	2,50
decembrie-14	2,75
noiembrie-14	2,75
octombrie-14	3,00
septembrie-14	3,25
august-14	3,25
iulie-14	3,50
iunie-14	3,50
mai-14	3,50
aprilie-14	3,50
martie-14	3,50
MEDIA	***3,10***

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:	
Risc exterior	**3,00%**
conditii economice	2,00%
management	1,00%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	**6,00%**
localizare	3,00%
dimensiunea/calitatea spatiului	3,00%
TOTAL	***9,00%***
k = 3,1% + 9% = 12,1%	
$\sum_{n}^{i=1} 1/(1+k)^{i}$	8,23
Valoarea de piata / mp	***2.527 lei***
Suprafata (mp)	280,00

Chiria:	
Chiria anuală / mp	**307 lei**
	69,7 €
Chiria anuală total suprafață	85.975 lei
	19.518 €
Chiria lunară/mp	**26 lei**
	5,8 €
Chiria lunara total suprafață	7.165 lei
	1.626 €
Curs Euro:	4,4050 lei

Documentele evaluării

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33600/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33600

Registrator CAMELIA FURTUNA
Asistent - registrator NOROCEL BOGDAN CASARU
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in **baza** HCLM NR.154/28.07.2006 SI ANEXA NR.14 / AUT. DE CONSTRUIRE NR.725/23.08.2005 / PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.7533/23.11.2006 / HCLM nr. 190/08.06.2005 si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren categoria curti constructii (Piata Viziru LOT 1) - **INTRE ALEEA STIINTEI, CALEA CALARASILOR, LINGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT1** cu nr. cadastral **18474** .

Infiintarea Cartii Funciare **43420** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.

Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC.

Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.

Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.

Solutionata la data de 02.09.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere: 33600
Ziua: 2
Luna: 9
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 43420/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18474	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII (PIATA VIZIRU LOT1) SITUAT INTRE ALEEA STIINTEI SI CALEA CALARASILOR LANGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT 1	132 mp	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIU PUBLIC - ; Act: nr. HCLM NR.154/28.07.2006 SI ANEXA NR.14 / AUT. DE CONSTRUIRE NR.725/23.08.2006 / PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.7533/23.11.2006 / HCLM NR.190/08.06.2005 - Incheiere nr. 33600/12.08.2008	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Prez. la data de 12.08.2008 cu nr.33600 in baza HCLM NR.190/08.06.2005 se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA	

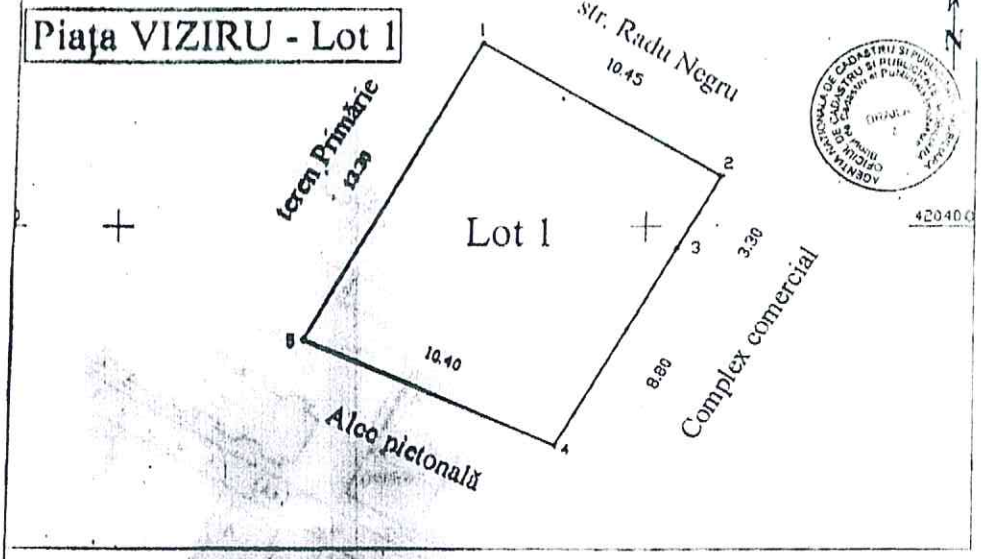
Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....
.....
si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanta nr. ...../..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3.

Asistent-registrator,

CASARU NOROCEL BOGDAN
asistent registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Piața VIZIRU - Lot 1



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	TDI	Cu	132		

B. Date referitoare la construcții

Cod construcț.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo 70

Nr.pct	Y	X
1	731433,776	420407,100
2	731442,866	420401,950
3	731441,168	420399,108
4	731436,652	420391,545
5	731427,055	420395,612

Suprafața totală măsurată = 132 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare: S.C. MASTERS S.R.L. Seria B, nr. 343

Data: 15. 08. 2008

Se confirmă suprafața din măsurători și înscrierea imobilului în baza de date

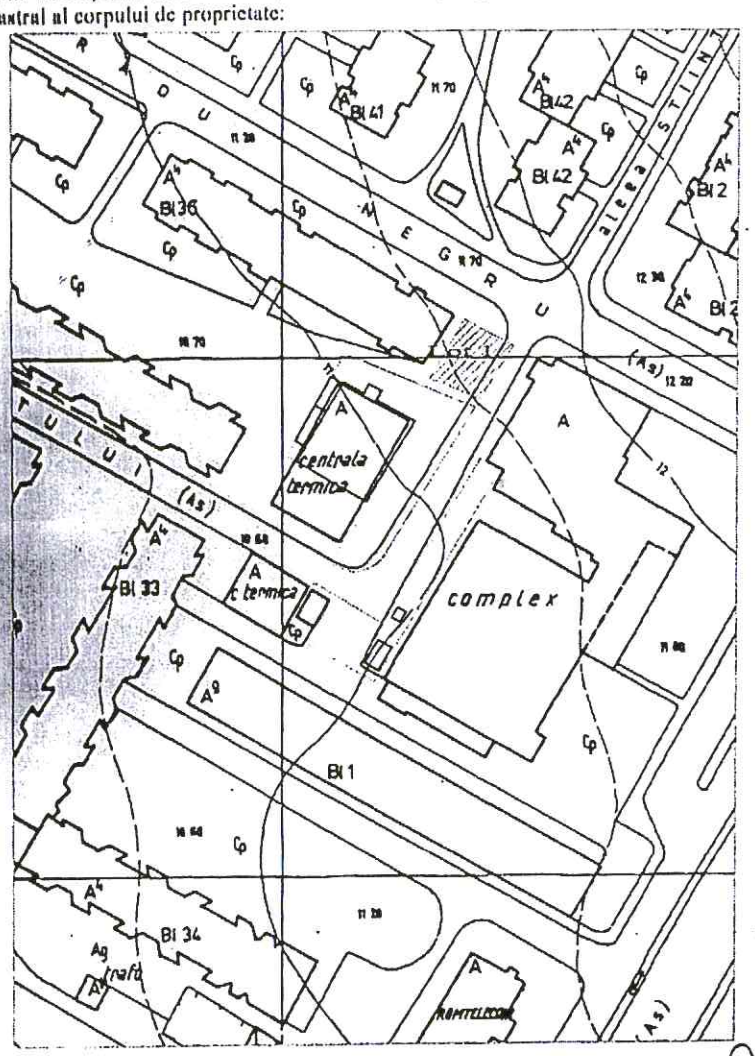
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA

Ștampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Localitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Municipiul Brăila, Intre Aleea Stiintei, Calea Calarasilor, linga blocul 1 (bloc turn) – Lot 1
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
ing. GEANINA STĂNICA
CONSILIER

ANCPI

Consiliul Local Municipal
Direcția Administrației Pieței
și Târgurilor Brăila
INTRARE/IESIRE Nr. 1652
Ziua 27

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33599/12.08.2008

INCHEIERE Nr.33599

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **NOROCEL BOGDAN CASARU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE nr 39/26.04.1996 CLM BRAILA si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - piata - **INTRE ALEEA STIINTEI, CALEA CALARASILOR, LINGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT2, PIATA VIZIRU** cu nr. cadastral **18473** .
Infiintarea Cartii Funciare **44039** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC - asupra terenului.
Pentru constructii nu s-au prezentat acte.
Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.
Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 24.10.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere: 33599
Ziua: 24
Luna: 10
Anul: 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 44039/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18473	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII INTRE ALEEA STIINTEI SI CALEA CALARASILOR - LANGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT 2 C1-ANEXA C2-ANEXA C4-ANEXA C5-COPERTINA METALICA	745 mp	C1-280 MP C2-19 MP C4-31 MP C5-157 PE TEREN SE AFLA CONSTRUCTIA PROVIZORIE C3-ANEXA - CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 16 MP

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - asupra terenului bun propriu - ; Act: nr. HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE NR.39/26.04.1996 CLM BRAILA - Incheiere nr. 33599/12.08.2008	pentru constructii nu s-au prez acte

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	Prez. la data de 12.08.2008 cu nr 33599 in baza HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI	

ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA

Certific că înscrisul extras corespunde intru totul cu poziția în vigoare din Cartea Funciară originală, păstrată de acest birou

Prezentul extras de Carte Funciară poate fi utilizat, conform cererii, la ...

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public

S-a achitat tarifut de ... lei prin chitanta nr ... / ... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7 7 3

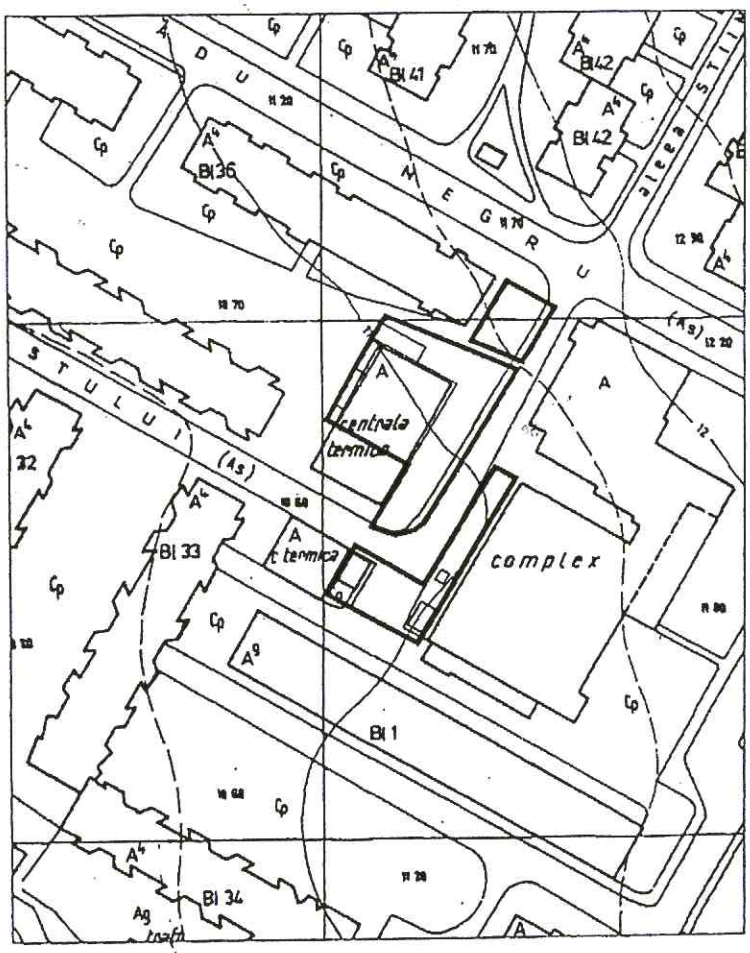
Asistent-registrator,

CĂȘARU NOROCEL
BOGDAN
asistent registrator

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate: Piaţa Viziru 1 (Pistruiatu)
Între str. Aleea Ştiinţei, Calea Călăraşilor – lângă blocul 1 (bloc turn)
Nr. cadastral al corpului de proprietate:

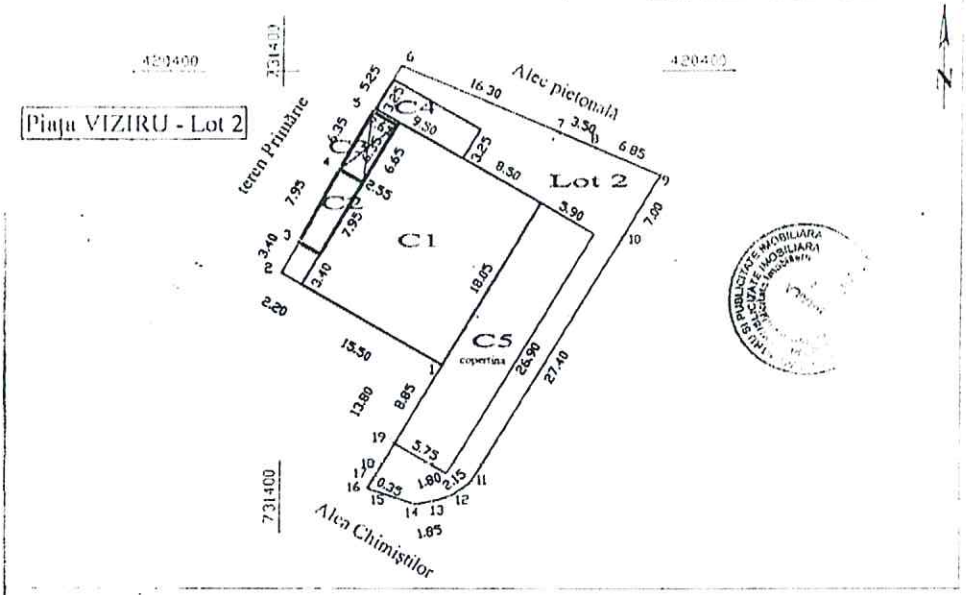


MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI JUSTIŢIEI
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 343 Clasa II
SC MASTERS SRL

OFICIUL GEODEZILOR DIN ROMANIA
Geodez cu drept de semnătură
Nichifor V. Dan
Gradul I
1434

Executant:
S.C. MASTERS S.R.L.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului 33699/12.08.08



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
	ED	Cc	745		

B. Date referitoare la construcții				
Cod număr	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CA – C1	280		
C2	CA – C2	19		
C3	CA – C3	46		construcție provizorie
C4	CA – C4	11		
C5	CA – C5	137		copertină metalică
Total		503		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereo 70

Nr. pct.	Y	X
1	731415,260	420371,714
2	731399,944	420360,572
3	731401,560	420383,550
4	731405,340	420390,530
5	731408,450	420396,060
6	731411,170	420400,530
7	731426,146	420394,058
8	731419,380	420382,660
9	731435,690	420389,933
10	731432,092	420383,908
11	731418,033	420360,364
12	731416,327	420359,055
13	731414,610	420358,490
14	731412,780	420358,140
15	731408,590	420359,610
16	731408,293	420359,773
17	731408,925	420360,856
18	731409,112	420361,178
19	731410,800	420362,070

Suprafața totală măsurată = 745 mp

Executant, Nr. Certificat de Autorizare

SC MASTERS S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE – SC MASTERS SRL – CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 343 Clasa II

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Data

10. 10. 2008

Nr. cerere	50139
Ziua	08
Luna	11
Anul	2012

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiu: Braila
Nr. CF vechi: Nr. 44039
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 44039)

TEREN intravilan
Adresa: Braila, intre Aleea Stiintei si Calea Calarasilor langa blocul 1 (bloc Turn) lot 2

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 18473 Top: -	745	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
33599 / 12.08.2008		
	Hotarare nr. 154, din 28.07.2006, emis de CLM Braila, anexa nr.14; hotarare nr.190/08.06.2005 CLM Braila; hotarare nr.39/26.04.1996 CLM Braila	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesiune, cota actuala 1 / 1	A1
	1 MUNICIPIUL BRAILA, domeniu public	(provenita din conversia CF 44039)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiu: Braila

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
33599 / 12.08.2008		
	Hotarare nr. 190, din 08.06.2005, emis de CLM Braila	
1	se intabuleaza dreptul de administrare	A1
	1 DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA	(provenita din conversia CF 44039)

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 81783
Comuna/Oras/Municipiul: Braila
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 44939)

TEREN intravilan
Adresa: Braila, intre Aleea Stiintei si Calea Calarasilor langa blocul 1 (bloc Turn) lot 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 18473 Top: -	745	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	745	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 18473- C1 Top: -	constructii anexa	280	Fara acte	-
A1.2	CAD: 18473- C2 Top: -	constructii anexa	19	Fara acte	-
A1.3	CAD: 18473- C3 Top: -	constructii anexa	16	Fara acte	constructie provizorie
A1.4	CAD: 18473- C4 Top: -	constructii anexa	31	Fara acte	-
A1.5	CAD: 18473- C5 Top: -	constructii anexa	157	Fara acte	copertina metalica

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BRC10908/08-11-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data solutionării,
12/11/2012

Data eliberării,
13/11/12

Asistent-registrator,
BOGDAN NOBOCEL CASARU
(semnătura)

Referent,
(parafa si semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

ANCPI

Consiliul Local Municipal
Direcția Administrației Pieților
și Târgurilor Brăila
IEȘIRE Nr. 7653
ziua 22

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 33601/12.08.2008

ÎNCHEIERE Nr.33601

Registrator **CAMELIA FURTUNA**
Asistent - registrator **NOROCEL BOGDAN CASARU**
Asupra cererii introduse de **DIRECTIA ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA** prin notar public --- privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara in baza HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE nr. 39/26.04.1996 CLM BRAILA si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat in suma de 120 lei, cu chitanta nr. 580, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.711

D I S P U N E:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - PIATA - **INTRE ALEEA STIINTEI, CALEA CALARASILOR, LINGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) LOT3, PIATA VIZIRU** cu nr. cadastral **18743** .
Infiintarea Cartii Funciare **44045** a municipiului BRAILA in care se inscrie imobilul.
Intabularea dreptului de proprietate in favoarea MUNICIPIULUI BRAILA - DOMENIU PUBLIC - asupra terenului.
Pentru constructii nu s-au prezentat acte.
Intabularea dreptului de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA.
Prezenta se va comunica petentei si Municipiului Braila prin Institutia Primarului..
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de Judecatoria din circumscriptia in care se afla imobilul.
Solutionata la data de 24.10.2008.

Registrator, **Asistent - registrator,**

ANCPI

Nr. cerere 33601
Ziua 24
Luna 10
Anul 2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciára cu nr. 44045/N/BRAILA Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	18743	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII INTRE ALEEA STIINTEI SI CALEA CALARASILOR LANGA BLOCUL 1 (BLOC TURN) -LOT 3	327 mp	PE TEREN SE AFLA CONSTRUCTIILE PROVIZORII C1-CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 50 MP / C2- CU CUPRAFATA CONSTRUITA DE 15 MP / C3- CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 4 MP

B. Partea a II-a

Nr crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
	MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC - asupra terenului - ; Act: nr. HOTARARE NR. 154/28.07.2006 CLM BRAILA SI ANEXA NR. 14 / HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA / HOTARARE NR.39/26.04.1996 CLM BRAILA - Incheiere nr. 33601/12.08.2008	pentru constructii nu s-au prez. acte

C. Partea a III-a

r.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii

Prez. la data de 12.08.2008 cu nr 33599 in baza HOTARARE NR. 190/08.06.2005 CLM BRAILA se intabuleaza dreptul de administrare in favoarea DIRECTIEI ADMINISTRATIEI PIETELOR SI TARGURILOR BRAILA

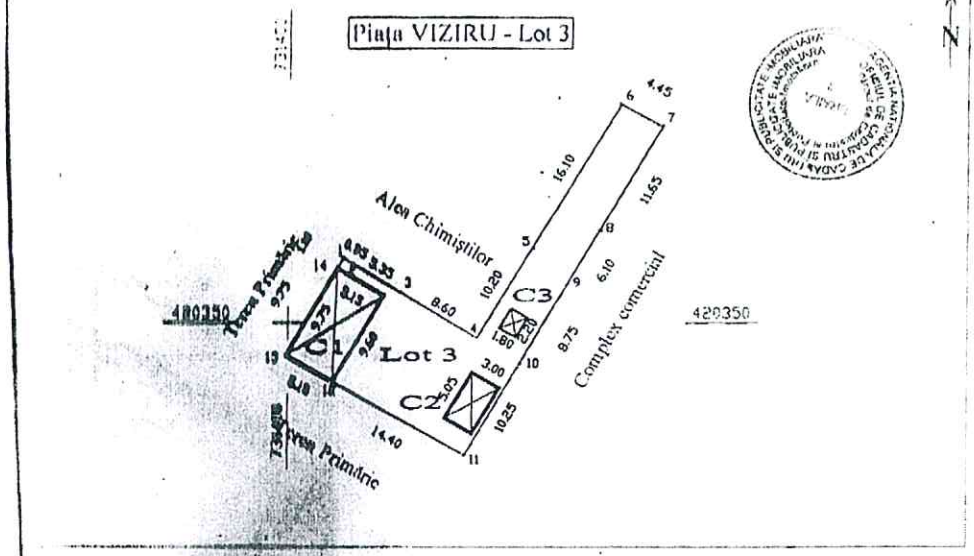
Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din Cartea Funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....

Acest extras este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public
Sub actual tarif de ..... lei prin chitanta nr. ..... / ..... , pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 7.7.3.

Asistent-registrator,

CASARU NOROCEL
BOGDAN
asistent registrator

Plan de amplasament și delimitare a imobilului



Nr. parcelă	A. Date referitoare la teren Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	V01	Cc	327		

Cod construcție	B. Date referitoare la construcții Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	CA 1251	50		construcție provizorie
C2	CA 1251	15		construcție provizorie
C3	CA 1251	4		construcție provizorie

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereo 70

Nr.crt	Y	X
1	731408,329	420356,221
2	731406,030	420355,750
3	731410,890	420352,990
4	731417,964	420348,545
5	731423,185	420357,288
6	731431,482	420371,132
7	731435,330	420368,990
8	731429,460	420358,930
9	731426,400	420353,670
10	731422,002	420346,111
11	731416,843	420337,241
12	731404,270	420344,310
13	731399,770	420346,840
14	731404,670	420355,260

Suprafața totală măsurată = 327 mp

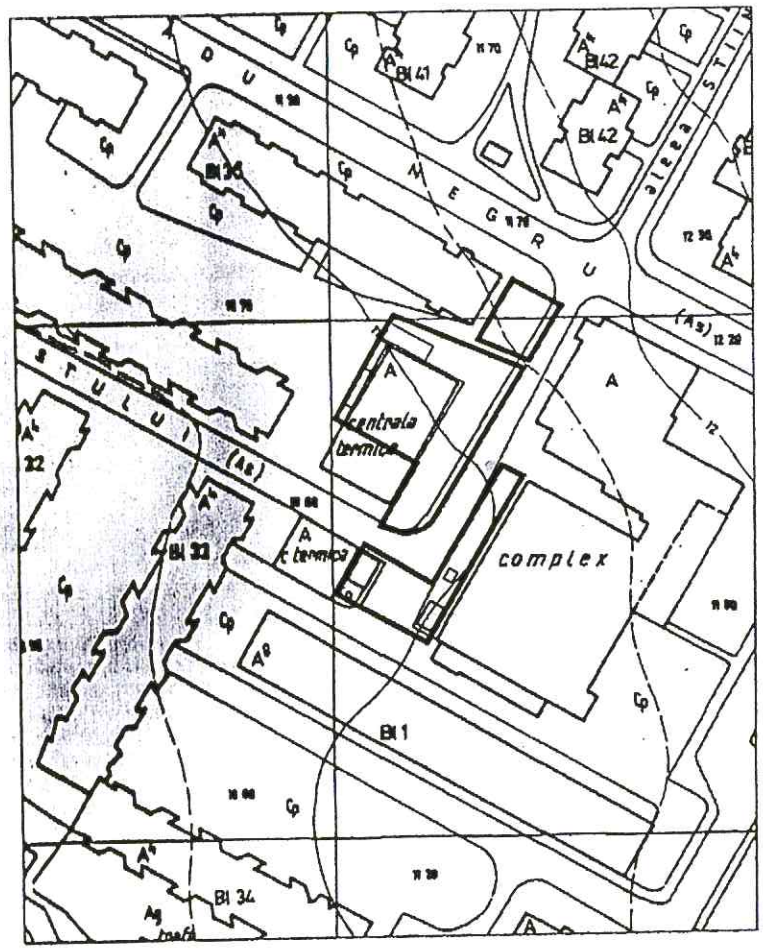
Executant, Nr. Certificat de Autorizare: S.C. MASTERS S.R.L. Seria B, nr. 343

Data: 10. 10. 2008

PLAN DE AMPL *BIL*

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate: Piața Viziru I (Pistruiatu)
Între str. Alecu Știrbei, Calea Călărașilor – lângă blocul 1 (bloc turn)
Nr. cadastral al corpului de proprietate:


centrala termica
complex
Bl 1
Bl 34
Bl 36
Bl 41
Bl 42
Bl 42
Bl 22
A
A
A

Amplasament

