

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 261

din 29.07.2013

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea concesiunii a terenului în suprafață de **31.565,00 mp**, situat în Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr.220 lot nr.2/1, Cazarma nr.493 pentru edificarea unui complex de locuințe private.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Instituția Arhitectului Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L.M. Brăila nr. 101/29.03.2013;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) 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 scoaterea la licitație publică în vederea concesiunii, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot 2/1, Cazarma 493, în suprafață de **31.565,00 mp**, pentru edificarea unui complex de locuințe private.

Art.2 Terenul prevăzut la art.1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** al licitației publice prezentat în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Nivelul minim al redevenței de la care se pornește licitația este de **34.090 euro/an**, conform **Raportului de evaluare**, prezentat în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă prețul caietului de sarcini în cuantum de 300 lei.

(4) Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila să semneze personal sau prin mandatar, contractul de concesiune, în condițiile prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila a construcțiilor C10, C11, C14, C24, C25, C26, C27, C28, C29 și C30 în valoare contabilă de 551.756,01 lei, amplasate pe terenul prevăzut la art. 1, ale căror date de identificare sunt prezentate în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre, la care se adaugă și valoarea de 198.634,03 lei ce reprezintă drumuri, alei pietonale, platouri și platforme, rețele și arbori, în vederea scoaterii din funcțiune, casării și demolării.

(2) Primăria Municipiului Brăila va obține autorizația de desființare a construcțiilor prevăzute la alin.(1).

(3) Dreptul de desființare a construcțiilor aprobate spre casare va fi transferat adjudecatarului licitației, care are obligația desființării pe proprie cheltuială a acestora și predării către S.C. Compania de Utilități Publice DUNAREA Brăila a componentelor care pot fi recuperate în vederea valorificării.

(4) Bunurile rezultate din demolare, care pot fi valorificate vor respecta procedura prevăzută de H.G. 841/1995, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Suprafața de teren reprezentată de drumuri, alei pietonale, platouri și platforme, rețele și arbori va fi predată de către concesionar Primăriei Municipiului Brăila, în vederea includerii acesteia în domeniul public al Municipiului Brăila.

Art.6 Beneficiarul concesiunii are obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013 referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Art.7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale, Instituția Arhitectului Șef, Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului o va aduce la cunoștința celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNĂILĂ ZAHARIA ALEXANDRU**



**CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR,**

DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1

1 at CLM nr. 26 / 29.07

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

18495 / 04. APR

N=421350.00

E=731438.80

N=421350.00

vecin: Soseaua Buzaului

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
42609	31565	Jud. BRAILA, Mun. Braila, Calea Calareasilor, nr. 220, Lot 2/1
Cartea Funciara nr.		UAT
		Braila

N=421305.00

N=421

Lot 2 S= 25144mp

vecin: Imobil cu nr. cadastral 82114



vecin: Calea Calareasilor

vecin: al. Lebedei

N=421025.00

N=4210

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
1	CC	31565	-	materializare: intre punctele 11-1 cu gard plosa, intre 1-...-7 si porti de laoba, intre 7-...-10 nematerializat si intre 10-11
TOTAL		31565	-	

INVENTAR DE COORDONATE

STEREO' 70

Pct.	E (m)	N (m)
1	731646.281	421328.018
2	731639.469	421323.789
3	731639.131	421319.428
4	731639.408	421316.678
5	731642.859	421309.251
6	731637.931	421303.984
7	731629.030	421306.517
8	731753.398	421233.755
9	731685.514	421117.885
10	731839.364	421031.051

Data: 04/04/2013

Sa confirme suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
C10	1056	-	constructie anexa
C11	307	-	constructie anexa
C14	142	-	constructie anexa
C24	469	-	constructie anexa
C25	302	-	constructie anexa
C26	300	-	constructie anexa
C27	8	-	constructie anexa
C28	326	-	constructie anexa
C29	253	-	constructie anexa
C30	1475	-	constructie anexa
TOTAL	1658	-	

Executant,
SC INFOTOP SRL Braila

România,
Județul Brăila
Municipiul Brăila
- Primar -

Se aprobă,
Primar,
Dr. Ing. Aurel Gabriel Simionescu

CAIET DE SARCINI AL CONCESIUNII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. ____ din ____ 2013 privind scoaterea la licitație publică în vederea concesionarii, a terenului în suprafață de 31.565,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/1, cazarma 493, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Brăila, în vederea edificării unui cartier de locuințe.

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 213/1998 privind bunurile publice, Legii cadastrului nr. 7/1996 privind cadastrul și în conformitate cu H.C.L.M. Brăila nr. 139/31.10.1997 privind destinația, concesionarea și închirierea terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului Brăila, se organizează licitația publică în data de ____ 2013.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru concesionarea unui teren în suprafață de 31.565,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/1, cazarma 493, cu nr. cadastral 82609, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea edificării unui cartier de locuințe.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi **publică, cu strigare în sistem competitiv.**

1.3. Durata concesiunii

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se concesionează pe o durată de 49 de ani începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii cu încă jumătate din această durată, în condițiile legii.

1.4. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de 34.090 euro/an, conform HCLM...../2013 stabilit în baza raportului de evaluare, iar pasul licitației este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv 1704,5 euro.

Valoarea redevenței se achită anual, până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se face plata, la cursul BNR din ziua platii.

Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Concesionarul va beneficia de un termen de grație privind plata redevenței, valabil până la data emiterii de către Primăria Municipiului Brăila a autorizațiilor de construire pentru obiectivul

“Cartier de locuințe”, în baza P.U.Z. ce urmează a fi aprobat pentru toată zona, conform studiului de oportunitate, dar nu mai mult de 6 luni de la data intrării în vigoare a acestuia.

Plata redevenței se va face în contul concedentului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Primaria Municipiului Brăila

Cont: RO 47TREZ15121300205XXXXX

C.I.F.: 4205670

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Documentele de calificare

Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române și străine. Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie după certificatul de înregistrare al societății eliberat de Oficiul Registrului Comerțului ,
- c) Certificat eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată),
- d) copie după actul constitutiv al societății (copie xerox);
- e) declarație privind eligibilitatea (model anexa 2);
- f) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) formular privind informațiile generale despre activitatea societății (model anexa 3);
- i) act doveditor pentru plata garanției de participare și contravaloarea caietului de sarcini (copii xerox),
- j) Declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus, precum și prezentarea certificatelor de debite, conduce la descalificarea ofertanților.

Pentru ofertanții persoane juridice străine documentele se prezintă în limba română, fiind acceptate traduceri legalizate ale documentelor întocmite într-o limbă străină.

În cazul asocierilor, documentele de calificare trebuie să fie prezentate de către fiecare asociat în parte. Dacă oferta asocierii este declarată câștigătoare, asociații au obligația de a depune dovada încheirii în formă legalizată a convenției de asociere, conform legislației civile.

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica “Pentru concesionarea prin licitație publică deschisă, cu strigare, a unui teren în suprafață de 31.565,00 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila”. Pe plic se va menționa, de asemenea, “A nu se deschide înainte de data _____ 2013, ora _____”.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____. Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Municipiului Brăila, Piața Independenței nr.1,

Ofertele depuse la o altă adresă, precum și cele care sunt depuse după data limită se consideră respinse și se returnează nedeschise.

Deschiderea licitației în dată de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

Pâna la data și ora limită, se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Brăila documentele de calificare.

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală. Licităția este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 oferte**. Licităția se continuă numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor concesiunii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de 34.090 euro/an, acceptat de ofertanți prin declarația depusă
- anunță pasul de licitației de 1704,5 euro și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- Președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare,
- Președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de participant,
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă ultima sumă,
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către toți ofertanții;
- **în termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.** Ulterior se va proceda la informarea ofertanților.

Contractul de concesiune se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat calificat,
2. adjudecatorul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 30 de zile de la data desfășurării licitației.

Participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila. Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de concesiune, se constituie drept plată în avans din redevența pe care o are de achitat.

Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazurile în care:

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant,

Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de maximum 30 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de licitație va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este de 15100 euro și se poate plăti prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: **Primaria Municipiului Brăila**
Cont: RO10TREZ1515006XXX000216
C.I.F.: 4205670

3.3. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.

3.4. Condiții impuse privind edificarea unui cartier de locuințe

Pe terenul concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a executa:

- a) un cartier de locuințe cu caracter locativ. Întreaga zonă ce va fi concesionată va respecta prevederile P.U.Z. ce urmează a fi aprobat de Consiliul Local Brăila, atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al loturilor ce vor fi formate pentru locuințe și drumurile publice. Numărul minim de locuințe pe care adjudecatorul are obligația să-l construiască este de 100 de unități, totodată pentru fiecare locuință acesta are obligația să asigure minim 2 locuri de parcare. Construcțiile vor avea toate dotările necesare pentru a fi folosite în scop locativ.
- b) sistematizarea terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor aferente locuințelor;
- c) desființarea, pe cheltuială proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de Consiliul Local și/sau împrejmuirilor/platformelor și drumurilor interioare și respectiv mutare/desființare/modificare a rețelelor existente pe lotul care face obiectul prezentului caiet de sarcini. Pentru bunurile rezultate din demolare care pot fi valorificate, se va

respecta procedura prevăzută de H.G. nr.841/2005 cu modificările și completările ulterioare.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora în cadrul întregului cartier se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

Adjudecatarul are obligația ca, în termenul prevăzut în documentația tehnică pentru autorizația de construire, să finalizeze lucrările de execuție a obiectivului, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază.

Amplasamentul licitat va fi predat pe bază de proces verbal de către o comisie constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila.

3.5. Alte obligații impuse adjudecatarului

a) Adjudecatarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la momentul semnării contractului de concesiune în forma autentică și a procesului verbal de punere în posesie, să execute desființarea construcțiilor existente pe terenul concesionat.

b) Pentru dezmembrarea lotului ce va fi cale de acces între Șos. Buzăului și Calea Călărașilor pe 4 benzi de circulație, imediat după aprobarea PUZ-ului, propus pentru întreaga zonă din HCLM. Execuția acestui drum cade în sarcina adjudecătorului lotului limitrof, așa cum a fost prevăzut în HCLM-urile aprobate anterior.

3.6. Alte obligații ale concedentului

Consiliul Local Municipal Brăila va diminua suprafața concesionată cu cea a căii de acces, ce va lega Șos. Buzăului de Calea Călărașilor și va intra în domeniul public al municipiului Brăila, după executarea lucrărilor de infrastructură necesară.

CAP. IV. CONTESTAȚII

Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației se poate face contestație în termen de 5 (cinci) zile de la data desfășurării acesteia, respectiv 5(cinci) zile de la data primirii înștiințării cu privire la decizia comisiei de licitație, sub sancțiunea decăderii și va fi soluționată în termen de 10 (zece) zile de la depunere de către comisia special instituită pentru soluționarea contestațiilor.

În cazul în care nici hotărârea comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 15 (cincisprezece) zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila.

CAP. V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Modelul contractului de concesiune este prevăzut în anexa nr. 5 la prezentul caiet de sarcini.

În termen de 30 (treizeci) de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de concesiune, în formă autentică. În cazul în care acesta nu se conformează, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

În termen de 5 zile de la semnarea contractului, un reprezentant al Primăriei Municipiului Brăila, împreună cu adjudecatorul va proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului adjudecat.

Procesul verbal de predare-primire face parte integrantă din contract.

SECRETAR,

p DRĂGAN ION

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**

Dr. ec. ANGHELESCU STOICA

DIRECȚIA ARHITECT SEF,

Arh. ION MARIAN

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,**

PRUNDEA ELENA

**COMPARTIMENT LICITAȚII-CONTRACTE
INSPECTOR SUPERIOR**

Jr. SĂRARU MARIAN

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice:.....

- sediul în localitatea, str., nr., bl....., ap....., județul, telefon....., fax.....
- reprezentată prin, cu delegația (procura), posesor al BI/CI, seria....., nr.....
- nr. ORC....., cod fiscal....., cont bancar.....deschis la.....

2. Solicit înscrierea la licitația din data de, în vederea concesiunii unui teren în suprafață de, situat, în vederea și mă angajez să respect clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.

3. Pentru licitație am depus garanția de participare prin O.P.

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)

Operator economic,

.....
(semnătura autorizată)

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., reprezentant al S.C.
.....S.R.L., în calitate de ofertant la licitația publică
deschisă din data de.....pentru concesionarea terenului din Brăila, str.
....., nr. declar pe proprie răspundere că:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țară în care este stabilit până la data solicitată.....;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că, în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Operator economic,

.....
(semnătură autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele.....
2. Codul fiscal.....
3. Adresa sediului central.....
4. Telefon.....
Fax.....
E-mail.....
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul _____

(adrese complete, telefon, fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piață a afacerilor _____

Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)

ANEXA 4

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a) reprezentant al SC.....

SRL/SA, cu sediul social în, strada....., având CUI.....și

J.../...../..... în calitate de ofertant al terenului în suprafață de 25144 mp situat în Brăila, Calea Călărașilor nr 220, lot 2/2, cazarma 493

declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va cuprinde un număr de minim 100 de unități cu caracter locativ ce urmează a fi construite pe suprafața de teren concesionată
- pentru fiecare unitate cu caracter locativ, așa cum va rezulta din autorizația de construire emisă de Primăria Municipiului Brăila, mă oblig să execut un număr de minim 2 locuri de parcare
- voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței concesionate și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă cartierului de locuințe, așa cum rezultă din clauzele contractului de concesiune nr.....

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....

CONTRACT DE CONCESIUNE încheiat la data de _____

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Brăila, în calitate de concedent, având sediul în municipiul Brăila, Piața Independenței nr. 1, având contul RO.....deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. Aurel Gabriel SIMIONESCU în calitate de primar, pe de o parte, și

S.C. _____ S.R.L./S.A. înființată în conformitate cu legile române cu sediul în loc. _____, Jud. _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, cod fiscal _____ reprezentată de _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte.

Având în vedere că:

- concedentul deține în proprietate privată și exclusivă imobilul format din teren în suprafață de 31.565,00 mp, situat în Brăila, str. Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/1, cazarma 493, nr. cadastral 82609, astfel cum este identificat în anexa 1 la prezentul contract (denumit în continuare teren)
- prin HCLM Brăila nr. _____, s-a aprobat scoaterea la licitație pentru concesionarea terenului în vederea edificării unui cartier de locuințe.
- Terenul a fost adjudecat de către S.C. _____ prin licitația deschisă, cu strigare organizată de concedent la data de _____, conform procesului verbal de adjudecare a licitației publice.

PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE CONCESIUNE, ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea suprafeței de teren, proprietatea privată a municipiului Brăila, situat în str. Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/1, cazarma 493, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: 31.565,00 mp
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, str. Calea Călărașilor nr. 220, lot. 2/1, cazarma 493
- Vecinătăți și întinderi:
 - la nord – NCP 82114
 - la est - Calea Călărașilor
 - la sud - Aleea Lebedei
 - la vest - lot 2/2

Extrasul de Carte Funciară a Terenului este anexat la prezentul contract – Anexa 1.

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se noteze în Cartea Funciară nr. 82115 Brăila, respectiv foaia de sarcini a dreptului de concesiune în favoarea S.C.

- a) 2.3. Terenul va fi folosit de către investitor în vederea realizării unui cartier de locuințe, având următoarele caracteristici: Numărul minim de locuințe pe care

adjudecatorul are obligația să-l construiască este de 100 de unități, totodată pentru fiecare locuință acesta are obligația să asigure minim 2 locuri de parcare. Construcțiile vor avea toate dotările necesare pentru a fi folosite în scop locativ.

(se vor preciza suprafețe, nr. aproximativ de locuințe, locuri de parcare, etc).

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Municipiul Brăila concesionează Terenul investitorului S.C. _____ S.R.L/S.A. pe o durata de 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

3.2. Părțile sunt de acord ca după expirarea perioadei menționate în art.3.1., durata contractului va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea concesionarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise Municipiului Brăila de către concesionar cu minimum 12 luni înainte de expirarea Contractului și cu aprobarea Consiliului Local Municipal.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. *Municipiul Brăila declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.1.1. La data semnării, Municipiul Brăila, deține dreptul de proprietate privată asupra terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune asupra terenului.

4.1.2. Terenul nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă.

4.1.3. După cunoștința Municipiului, la data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul niciunei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

4.1.4. După cunoștința Municipiului, Terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane.

4.1.5. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau a altui interes public despre care Municipiul Brăila are cunoștință.

4.1.6. Municipiul Brăila declară că situația juridică și economică a Terenului permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către concesionar, în conformitate cu scopul declarat al concesionarului și anume, de a-l folosi pentru realizarea proiectului propus, conform prezentului contract.

4.1.7. Municipiul Brăila declară că este de acord ca la finalizarea proiectului propus de către concesionar pe terenul proprietatea Municipiului, să semneze un proces verbal prin care să constate că, concesionarul și-a îndeplinit obligațiile de investiții. De asemenea, declară că la finalizarea proiectului propus este de acord ca, concesionarul să înscrie în Cartea Funciară dreptul de proprietate al concesionarului asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca, concesionarul să îndeplinească toate formalitățile la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de concesiune.

4.1.8. După cunoștința Municipiului, terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare, de ocrotire a mediului înconjurător, dar această declarație va fi confirmată de Acordul de Mediu emis de Inspectoratul de Protecție a Mediului Brăila.

4.1.9. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, conform avizelor deținătorilor de rețele din zonă care pot împiedica concesionarul să realizeze construirea proiectului

propus, incluzând, dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, canale, tuneluri, fire și orice alte mijloace de conducte de orice fel, însă această declarație urmează a fi confirmată de un studiu de specialitate.

4.1.10. Terenul este ocupat în prezent exclusiv de construcțiile descrise în Anexa 1 la contract, care urmează a fi demolate, pe cheltuiala concesionarului și nu există niciun impediment la demolarea acestor construcții.

4.1.11. Terenul și construcțiile existente sunt libere de ocupanți de orice fel.

4.1.12. Municipiul Braila va face demersurile legale pentru obtinerea autorizațiilor de desființare a construcțiilor și/sau împrejurimilor/platformelor și drumurilor interioare și respectiv de mutare/desființare/modificare a rețelilor existente pe teren. De asemenea, prin prezentul contract, concedentul autorizează concesionarul să realizeze pe proprie cheltuială, direct sau prin intermediul oricăror terți, toate lucrările de desființare a construcțiilor, elementelor constructive de tip împrejuriri/platforme și drumuri interioare și mutarea/desființarea/modificarea elementelor constructive de tip rețele situate pe teren și să elibereze terenul de orice materiale rezultate în urma acestor lucrări, în maxim 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune.

4.2. Concesionarul declară, pe proprie răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil, potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul aflat în proprietatea Municipiului Brăila pentru a construi un cartier de locuințe.

4.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa acest contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile aici prevăzute.

4.2.3. Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nici o acțiune sau cerere pentru declararea falimentului nu a fost formulată de către creditorii săi.

4.2.4. După cunoștința concesionarului, nu există nici un act administrativ, nici o hotărâre judecătorească, nici un contract sau orice alt tip de act juridic, implicând concesionarul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale concesionarului.

4.2.5. Activitățile pe care le va desfășura pe teren nu vor crea nici o contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, iar concesionarul va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. Valoarea redevenței este de 34.090 euro/an și se achită până cel târziu 31 ianuarie a anului pentru care se datorează plata.

5.2. Plata redevenței se va face prin transfer bancar în contul concedentului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO

C.I.F.: 4205670

5.3. Concesionarul va beneficia de un termen de grație, pe perioada căruia nu va datora plata redevenței, și care încetează la data emiterii de către Primăria Municipiului Brăila a autorizațiilor de construire pentru obiectivul cartier de locuințe, impus prin caietul de

sarcini, în baza P.U.Z ce urmează a fi aprobat pentru toată zona conform studiului de oportunitate, dar nu mai mult de 6 luni de la data aprobării acestuia. Plata sumelor de achitat de la momentul expirării perioadei de grație până la finalul anului în care se obțin autorizațiile de construire, se va face în termen de 30 de zile de la data la care concesionarul nu mai beneficiază de termenul de grație.

5.4. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de către concesionar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. *Concesionarul are următoarele drepturi:*

6.1.1. De a realiza investiția conform art. II, pct. 2.3. pe teren.

6.1.2. După încheierea unui proces verbal pe stadii de lucrări, să înstrăineze locuințele ce au fost construite, către terțe persoane, dar numai după o perioadă de 90 de zile de la înștiințarea în scris a Comandantului Garnizoanei Brăila privind construcțiile și condițiile (preț, perioadă finalizare, dotări, etc.) în care urmează a fi înstrăinate. În cazul în care Comandantul Garnizoanei Brăila, în acest interval de 90 de zile, comunică în scris concesionarului acceptarea condițiilor și o persoană desemnată, în calitate de cumpărător, pentru a se finaliza tranzacția, concesionarul are obligația să vândă persoanei nominalizate în acest sens.

6.1.3. Dreptul de a folosi și de a culege toate fructele imobilului, potrivit obiectului prezentului contract și a Codului Civil.

6.1.4. Dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului în situația în care concedentul hotărăște vânzarea acestuia.

6.2. *Municipiul Brăila are următoarele drepturi:*

6.2.1. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către concesionar. Verificarea se va efectua după cel puțin 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile de către investitor și la o oră rezonabilă.

6.2.2. Orice alte drepturi rezultând din obligațiile concesionarului menționate în contract.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. *Concesionarul are următoarele obligații:*

7.1.1. Concesionarul are obligația de a realiza, construi un cartier de locuințe în conformitate cu caietul de sarcini.

7.1.2. Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.

7.1.3. Să plătească redevența în suma și la termenele prevăzute în art. V.

7.1.4. Să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.1.5. În momentul în care intenționează, conform drepturilor sale, să înstrăineze locuințele ce vor fi construite, chiar în diferite stadii de execuție, să aducă la cunoștința Comandantului Garnizoanei Brăila, în scris acest lucru, cât și condițiile legate de preț, stadiul execuției, dotări, etc. pe care le are locuința ce urmează a fi înstrăinată. În cazul în care după 90 de zile de la primirea înștiințării, Comandantul Garnizoanei Brăila nu comunică în scris către concesionar acceptarea condițiilor prevăzute în adresa acestuia și desemnarea unei persoane care să aibă calitatea de cumpărător, concesionarul va putea vinde oricui va crede de cuviință, în aceleași condiții propuse, locuința respectivă. În situația în care Comandantul Garnizoanei Brăila își exprimă, în scris, intenția de a cumpăra locuința în condițiile propuse de concesionar, acesta are obligația de a vinde către persoana desemnată de Comandantul Garnizoanei Brăila în acest sens.

7.1.6. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

7.1.7. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 2.

7.1.8. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de concesiune în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

7.1.9. Să predea terenul, la încetarea contractului, în mod gratuit și liber de sarcini, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

7.1.10. Să facă demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.11. Să realizeze lucrările de desființare a construcțiilor, a elementelor de tip împrejmuiri/platforme și drumuri interioare și mutarea/desființarea/modificarea elementelor constructive de tip rețele situate pe teren și să elibereze terenul de orice materiale rezultate în urma acestor lucrări. Concesionarul va suporta cheltuielile de demolare.

7.1.12. Să construiască prin proiectul ce urmează a fi propus un număr de minim 100 de spații cu caracter locativ (locuințe) pe suprafața de teren concesionată conform declarației din Anexa 3.

7.1.13 În funcție de numărul de locuințe prevăzut în documentația tehnică conform articolului 7.1.12 concesionarul are obligația să asigure un minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință construită, conform declarației din Anexa 3.

7.1.14 Să realizeze sistematizarea terenului, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente.

7.1.15 La sfârșitul perioadei de execuție a lucrărilor prevăzute la art 7.1.14 și după dezmembrarea în loturi conform documentației P.U.Z, ce urmează a fi aprobată de Consiliul Local Municipal Brăila, să cedeze către Municipiu loturile de teren ce constituie căi de acces și zone de utilitate publică pentru a fi introduse în inventarul domeniului public al Municipiului Brăila.

7.1.16 După desființarea construcțiilor conform art. 4.1.12 și aprobarea PUZ-ului prin HCLM, să suporte costurile pentru dezmembrarea lotului ce va constitui cale de acces pe 4 benzi ce va lega Șos. Buzăului de calea Călărașilor. Amenajarea infrastructurii aferente acestui lot revine în sarcina adjudecatorului lotului de teren cu nr. Cadastral 82609. Calea de acces cu infrastructura aferentă va fi introdusă în inventarul domeniului public al municipiului Brăila.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

7.2.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure concesionarului folosința exclusivă, liniștită și utilă a terenului pe întreaga durată a contractului.

7.2.2. Să predea terenul concesionarului în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului.

7.2.3. Să notifice concesionarul cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

7.2.4 Să semneze în termen de 10 zile de la finalizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor și a celorlalte lucrări de pe teren, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

7.2.5. Să aprobe dezmembrarea terenului în loturi ce vor avea destinație publică și loturi pentru construirea locuințelor conform documentației P.U.Z. ce va fi aprobată în Consiliul Local Municipal Brăila pentru întreaga zonă. Pentru acestea din urmă, în momentul vânzării de către concesionar a locuințelor construite, se va putea schimba beneficiarul concesiunii, conform prevederilor legale în vigoare, doar pentru suprafața de teren aferentă construcției vândute, micșorându-se în acest fel suprafața concesionată inițial. Pentru loturile ce vor constitui căi de acces și zone de utilitate publică Municipiul va prelua și introduce în inventarul domeniului public aceste suprafețe de teren.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intra în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional, după aprobarea prealabilă a Consiliului Local.

9.2. De asemenea, contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în următoarele cazuri:

9.2.1. Prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata niciunor despăgubiri, transmisă de concedent:

a) dacă concesionarul nu plătește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract;

b) dacă concesionarul nu folosește terenul conform destinației stabilite în art. II și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Brăila;

c) în cazul în care concesionarul nu a respectat obligația prevăzută la art. VII, pct. 7.1.6. din contract.

9.2.2. Prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata niciunor despăgubiri, transmisă de concesionar:

a) în cazul în care autorizația de construire necesară pentru realizarea construcției nu este emisă în termen de 12 luni de la data semnării contractului, din vina exclusivă a concedentului;

b) dacă Municipiul Brăila nu respectă oricare din obligațiile prevăzute în contract și nu remediază această încălcare în termen de 60 de zile de la data notificării scrise trimisă de către concesionar, prin care se reclamă o astfel de încălcare.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2., cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului contract, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului contract.

9.4. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare, ori bunul concesionat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.

9.5. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, terenul revine concedentului gratuit și liber de sarcini, concesionarul păstrând dreptul de proprietate asupra bunurilor proprii, iar situația juridică a construcției se rezolvă în condițiile Codului Civil.

9.6 În cazul în care concesionarul nu respectă clauzele asumate prin art 7.1.12, 7.1.13, 7.1.14 este obligat la plata unor despăgubiri către Municipiul Brăila în cuantum de 150.000 lei.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Drepturile și obligațiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părți, fără acordul scris al celeilalte părți.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România.

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care clauzele prezentului contract vor fi nule, sau anulate, cele care pot produce efecte vor ramane în vigoare.

13.2. Concesionarul va suporta cheltuielile și taxele legate de încheierea în formă autentică a prezentului contract și de îndeplinire a formalităților de publicitate imobiliară.

13.3. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către concesionar pentru schimbarea situației juridice a terenului, ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauza de utilitate publică.

13.4. Toate notificările și alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin fax confirmat prin recipisa de primire.

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Extras carte funciară

- Anexa 2 – Declarație comună privind problemele de mediu
- Anexa 3 - Declarație privind asumările legate de proiect

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, a fost redactat în Municipiul Brăila, în 3 (trei) exemplare originale și a fost semnat de părți.

ANEXA 2

DECLARAȚIA COMUNĂ A CONCEDENTULUI ȘI A CONCESIONARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. *Concesionarea* este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Agenția pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. *Concedentul* declară că va acorda *concesionarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Concesionarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului concesionat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Concesionarul declară că a fost informat de concedent asupra posibilității modificării actualei legislații de protecția mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina concesionarului.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea serviciilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zona activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar, accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie să se prevadă de asemenea, spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul sit-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate, vor fi depozitate la o groapă de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care

se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, dacă va fi necesară o astfel de licență. Va trebui, de asemenea, să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Concedent,

Concesionar

PRESEDINTE DE SEDINTA,



DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a) reprezentant al SC.....
SRL/SA, cu sediul social în, strada....., având
CUI.....și J.../...../..... în calitate de concesionar al terenului în suprafața de
25144 mp situat în Brăila, Calea Călărașilor nr 220, lot 2/2, cazarma 493
declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va cuprinde un număr de minim 100 de unități cu caracter locativ ce urmează a fi construite pe suprafața de teren concesionată
- pentru fiecare unitate cu caracter locativ, așa cum va rezulta din autorizația de construire emisă de Primăria Municipiului Brăila, mă oblig să execut un număr de minim 2 locuri de parcare
- voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței concesionate și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă cartierului de locuințe, așa cum rezultă din clauzele contractului de concesiune nr.....

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....

RAPORT DE EVALUARE

pentru concesionare teren

Proprietar – Consiliul Local al Municipiului Braila

Beneficiar al raportului de evaluare – Consiliul Local al Municipiului Braila

Evaluator – GABRIELA PAVALOIU

Data evaluarii – 10.07 2013

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al destinatarului raportului

Certificarea evaluatorului. Semnatura

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției pe care am efectuat-o asupra proprietății imobiliare.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea. Tariful convenit pentru elaborarea raportului de evaluare nu este condiționat de nici un aspect al raportului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.

Posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Gabriela Pavaloiu



Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Evaluator	Gabriela Pavaloiu	
Solicitantul raportului de evaluare	Consiliul Local al Municipiului Braila	
PROPRIETATEA EVALUATA		
Tipul proprietatii	Teren	
Proprietar	Consiliul Local al Municipiului Braila	
Locatie	▪ Str Calea Calarasilor nr 220, jud Braila	
Data de referinta a evaluarii	10.07 2013	
Data inspectiei	10.07.2013	
Curs valutar	4,4416 lei/euro	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata in vederea concesiunii	
Date privind dreptul de proprietate	Drept de proprietate deplin	
Descriere bun evaluat	Proprietate imobiliara de tip teren in suprafata de 31565 mp, categoria curti constructii	
Date privind piata specifica	Tendinta preturilor – in stagnare Oferta in stagnare, cerere in stagnare	
VALOAREA ESTIMATA (opinia evaluatorului)	Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	852,255 euro
	Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	27 euro/mp
	Perioada de concesiune	25 ani
	Valoare redeventa/an (fara TVA)	34,090 euro
	Valoare redeventa/luna (fara TVA)	2,840 euro

Cu stima

Gabriela Pavaloiu



IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

Identificarea clientului si a proprietatii de evaluat

Evaluarea proprietatii imobiliare situata în Braila, str Calea Calarasilor nr 220 a fost solicitată de către Consiliul Local al Municipiului Braila, care este si proprietarul imobilului.

Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Utilizarea raportului

- Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară reprezentând teren în suprafața de 31.565 mp.
- Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare mai sus menționate în vederea concesiunii sale.
- Utilizarea raportului este necesară pentru ca proprietarul să cunoască prețul care se poate obține în urma unei eventuale concesiuni/vanzări a proprietatii.

Dreptul de proprietate evaluat

Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimată de către evaluator în urma analizării actelor de proprietate prezentate în copie de către beneficiar;

Nicio afirmație exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea imobiliară este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate au fost și pot fi transferate integral.

Data inspecției și data estimării valorii

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei ianuarie - iulie 2013.

- Data de referință a evaluării este : 10.07 2013
- Data inspecției: 10.07. 2013
- Data raportului: 10.07. 2013
- Valabilitatea raportului de evaluare: data evaluării
- Curs de schimb valutar valabil la data evaluării: 4,4416 lei/euro

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impune actualizarea lucrării.

Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de schimb in contextul general al pieței.

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii bunului pus la vanzare.

Evaluările bazate pe piața utilizează în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizand informatii derivate din piața. Acest principiu arata ca o persoana prudenta nu va plati pentru un bun sau serviciu mai mult decat costul de achizitie pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, in absenta factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde sa reflecte valoarea de piața.

Bazele evaluării, procedurile si tehnicile folosite sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si au in vedere valoarea de piața.

In conformitate cu Standardul de Evaluare IVS, definitia valorii de piața este urmatoarea :
« Valoarea de piața este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »

Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului raportului, opinia finala a evaluării va fi prezentata în LEI si EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piața specifica proprietatilor imobiliare, etc)

Sursele de informatii utilizate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza:

- informațiilor furnizate de către proprietar , corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- informații privind piața specifică a proprietatilor imobiliare
- site-uri web ; vanzari notariale

Informatiile utilizate la elaborarea raportului de evaluare au fost considerate de evaluator ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopului declarat.

Ipoteze speciale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Proprietatea imobiliara se evalueaza in vederea vanzarii, in ipoteza utilizarii in continuare, in scopul proiectarii initiale si pentru care a fost achizitionat
- Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de utilizatorul proprietatii evaluate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare
- Se presupune ca nu sunt aspecte ascunse sau neaparente ale imobilului care sa influenteze valoarea, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare a le descoperi
- Se presupune ca imobilul evaluat se afla sub incidenta si in armonie cu legile si reglementarile privind protectia si combaterea poluarii mediului, aflate in vigoare la data prezentului raport de evaluare
- evaluatorul considera ca analizele si presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in baza disponibilitatilor de la data evaluarii
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind imobile similare, valori de tranzactie, oferte, neexcluzand posibilitatea de a fi existat si alte date de piata de care evaluatorul nu avea cunostinta in momentul evaluarii
- Valoarea declarata este opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este valabila la data evaluarii
- Evaluatorul nu poate garanta obtinerea prin vanzare a unui pret identic cu valoarea estimata in acest raport, desi evaluarea a fost atent intocmita, avand la baza datele si informatiile pe care le-a avut la dispozitie sa
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, fata de proprietatea evaluata sau fata de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata

De asemenea s-au avut in vedere urmatoarele ipoteze de lucru si conditii restrictive:

- Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document ce urmeaza a fi publicat, ca circulara sau sau material publicitar, sub nici o forma, fara acordul scris al expertului evaluator asupra formei in care ar urma sa apară.
- Acest raport este confidential pentru parti si poate fi utilizat numai scopului pentru care s-a incheiat conventia (acordul) intre parti. Expertul evaluator nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana care sa faca uz de el.
- informatiile furnizate, documentatiile tehnice, sunt considerate autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor; plansele fotografice din acest raport, sunt incluse pentru a se face o imagine referitoare la proprietatea evaluata ;
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc. care ar putea influenta in vreun sens valoarea proprietatii imobiliare analizate

Conditii limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Continutul acestui raport, atit in totalitate sau in parte si in special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea evaluata;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cind aceasta a fost convenita, scris si in prealabil;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare

Clauze de nepublicare

- Prezentul raport de evaluare, in totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la continutul sau nu pot fi folosite sau incluse intr-un document publicat, circulara sau lucrare si nici publicatie fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Orice reproducere este nula de drept si de fapt si recomandam sa nu fie luata in considerare.

PREZENTAREA DATELOR

Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara reprezentand teren categoria curti constructii este proprietatea Consiliul Local al Municipiului Braila

La data evaluarii nu a existat un extras de carte funciara.

Conform declaratiilor proprietarului, asupra proprietatii nu greveaza nici un fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare care sa limiteze dreptul de proprietate.

Descrierea terenului

Terenul categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 31.565 mp real masurat, are forma dreptunghiulara si plana ,fara impedimente de natura a-i afecta functionalitatea, cu deschidere la drum principal invecinandu-se cu proprietati particulare.

Nu au fost semnalate litigii intre proprietar si vecini referitoare la granitele proprietatii.

Proprietatea analizata este ingradita, conectata la reseaua de alimentare cu energie electrica, reseaua de alimentare cu apa-canalizare, alimentare cu gaz.

Pe teren se afla constructii cu destinatii specifice activitatii militare, constructii care un fac obiectul evaluarii .

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR. METODE DE EVALUARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport de evaluare este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, in vederea determinarii valorii de piata pentru proprietatea imobiliara s-au folosit doua metode de evaluare:

- Abordarea prin comparatia vanzarilor;
- Abordarea prin venit;

Evaluare teren

Metoda comparatiilor de piata

Metoda abordata pentru evaluarea terenului aferent proprietatii este aplicata in ipoteza ca terenul este liber .

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile amplasamentului afectează utilizarea și valoarea terenului.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparatie, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vânzare (motivatie), conditii de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se referă la mărimea și forma sa, deschiderea la fatadă, topografia, localizarea și priveliștea

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.

Pentru identificarea si masurarea corectiilor cele mai folosite tehnici sunt:

- analiza pe perechi de date (tehnica cantitativa)
- analiza comparatiilor relative (tehnica calitativa)

Abordarea prin comparatie directa este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzactii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piață.

Din datele culese am selectionat trei proprietati comparabile prezentate in anexe si pe baza carora a fost intocmita grila de piata a comparatiei directe pentru teren

ANEXA 1 - Metoda comparatiei directe					
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].	*	20	10	35
1	Data înregistrării informației		februarie 2013	februarie 2013	februarie 2013
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	10,00	35,00
2	Conditii de negociere		oferte	oferte	oferte
	Corectie		-3%	-3%	-3%
	valoare corectie		-0,60	-0,30	-1,05
	Pret corectat		19,40	9,70	33,95
3	Zona din localitate în care este amplasat terenul	str Calea Calarasilor nr 220, lot 1	str Rm Sarat/Centura Brailei	zona Sos Baldovinesti	str Rm Sarat/Centura Brailei, la intrarea in oras
	corectie procentuala		3%	25%	0%
	Valoare corectie		0,60	2,50	0,00
	Pret corectat		20,00	12,20	33,95
4	Suprafata terenului [mp]	31.565,00	20000	18000	40000
	corectie procentuala		0%	0%	-10%
	corectie bruta		0,00	0,00	-3,40
	Pret corectat		20,00	12,20	30,56
5	Forma și geometria terenului	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana	dreptunghiulara si plana
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	12,20	30,56
6	Acces	la strada principala pe cale acces	la drum comunal	drum exploatare	la drum principal
	corectie procentuala		10%	30%	-20%
	Valoare corectie		2,00	3,66	-6,11
	Pret corectat		22,00	15,86	24,44
7	Echiparea terenului, utilitati;	energie electrica, apa-canal,gaze	posibilitate energie electrica, apa-canal,gaze	posibilitate energie electrica, apa-canal	posibilitate energie electrica, apa-canal,gaze
	corectie procentuala		20%	45%	20%
	Valoare corectie		4,00	5,49	6,11
	Pret corectat		26,00	21,35	30,56
8	Existenta Certificat urbanism.	teren intravilan- curti constructii - in oras	teren intravilan- la intrare oras	teren intravilan- la periferie oras	teren intravilan- la intrare oras

corectie procentuala		5%	15%	5%
corectie bruta		1,30	3,20	1,53
Pret corectat		27,30	24,55	32,08
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor	27,30	24,55	32,08	
Total corectii brute absolute (EUR/mp)	5,90	11,19	11,03	
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			27 euro/mp	

Valoare de piata estimata teren (fara TVA)	852,255 euro
Valoare de piata estimata teren (fara TVA) / mp	27 euro/mp
Perioada de concesiune	25 ani
Valoare redeventa/an (fara TVA)	34,090 euro
Valoare redeventa/luna (fara TVA)	2,840 euro

**Valoarea estimata a proprietatii imobiliare de tip teren
prin "ABORDAREA PRIN COMPARATIE", la data de 10.07.2013
(fara TVA) este :**

3.785.375 lei echivalent 852.255 euro

Valoare redeventa/ luna = 2.840 euro

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumparat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă (în cazul studiat această satisfacție se reflecta prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății).

Abordarea pe baza venitului constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de genera beneficii (de obicei din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și sa transforme aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate.

Metoda capitalizarii venitului este una din cele doua metode ale abordarii prin venit, prin care veniturile viitoare previzionate(asteptate) sunt convertite in valoare fie prin impartirea venitului, de obicei anual,cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului cu un coeficient multiplicator (care este inversul ratei de capitalizare.

- In urma analizei pietei locale privitoare la utilizarea acestui tip de proprietate si din datele mentionate mai sus se pot sintetiza urmatoarele :

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata teren (mp)	cca.	31.565	
Chiria lunara (EUR/luna)		2850	0,09 EURO/MP
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		34.200	
Total VBP (eur/an)		34.200	
Grad de ocupare		85%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		29.070	
Total VBE (EUR/an)		29.070	
Cheltuieli exploatare	5%	1.454	
Costuri reamenajare	7%	2.035	
Venit net efectiv (EUR/an)		25.582	
Total VNE (EUR/an)		25.582	
Rata de capitalizare		3%	
Multiplicator		33.33	
Valoare randament (EUR)		852.720	
rotund		852.720 €	
		3.787.400 LEI	4,4416

**Valoarea estimata a proprietatii imobiliare
prin "ABORDAREA PRIN VENIT" la data de 10.07.2013
(fara TVA) este:**

3.787.400 lei echivalent 852.720 euro

REZULTATELE EVALUARII. RECONCILIAREA VALORILOR.

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare, rezultatele obținute sunt:

Metoda utilizata	Valoare estimata - lei -	Valoare estimata - euro -	Redeventa
Abordarea prin comparatii	3.785.375 lei	852.255 euro	2.840 euro
Abordarea prin venit	3.787.400 lei	852.720 euro	2.850 euro

Alegerea valorii finale este justificata de acuratetea metodei si de influenta mare pe care o are piata vranceana in aplicarea acestei metode iar argumentele care stau la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea estimată prin Metoda comparațiilor de piață reprezintă un indicator al prețului probabil la care proprietatea evaluata s-ar putea tranzacționa pe piață.
Această valoare a fost obținută din analiza ofertelor de vanzare aduse la condițiile concrete ale proprietății de evaluat, neconținând elemente previzionale ce ar putea fi infirmate de realitățile viitoare.
Analiza a presupus selectarea elementelor de comparatie direct de pe piata specifica si de aceea consider că are probabilitatea de veridicitate cea mai mare dintre toate metodele, valoarea estimata fiind cea mai apropiata de valoarea de piata.
- Valoarea estimata prin Metoda capitalizării veniturilor reprezintă capacitatea potențială a bunului de a aduce venit. În ipoteza că un potențial investitor ar cumpăra aceasta proprietate pentru ca mai apoi să o închirieze, este foarte importantă estimarea câștigului viitor. Totusi, aceasta metoda introduce elemente ce tin de o anumita conjunctura politico-economica (prezinta un grad mai mare de subiectivism).

Reconcilierea valorilor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

In analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2013
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu conține T.V.A.
- datele primare au caracter de piață (în continuă modificare).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia mea,
valoarea de piață a proprietății imobiliare fără TVA,
la data de 10.07.2013, este:

Valoare de piață estimată teren (fără TVA)	852,255 euro
Valoare de piață estimată teren (fără TVA) / mp	27 euro/mp
Perioada de concesiune	25 ani
Valoare redevență/an (fără TVA)	34,090 euro
Valoare redevență/lună (fără TVA)	2,840 euro

Această valoare a fost obținută prin metoda comparației directe – analiză pe perechi de date argumentată de faptul că se bazează pe date corecte și concrete de piață.

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare.

Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Trebuie ca beneficiarul evaluarii sa aiba in vedere faptul ca diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei, care nu este niciodata acelasi.

Aceasta valoare reprezinta perceptia personala a evaluatorului cu privire la cel mai probabil pret cu care aceasta proprietate ar fi adusa intr-o piata competitiva si deschisa, cu toate conditiile necesare pentru o tranzactie corecta, vânzatorul si cumparatorul actionând prudent si in cunostiinta de cauza, si presupunând ca prețul nu este afectat de stimuli anormali.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi considerat si citit altfel decat in intregul sau, avand in vedere toate elementele mentionate si analizate in cuprinsul sau, precum si toate ipotezele si conditiile limitative specificate.

Anexele fac parte integranta din prezentul raport de evaluare (oferte comparabile, schita teren)

Data: 10.07.2013

Evaluator : Gabriela Pavaloiu



Tabel constructii existente pe lotul 2/1 la imobilul situat pe Calea Calarasilor nr. 220

Nr. Crt.	Constructii Proces-Verbal	Constructii act dezmembrare	Suprafata mp	Valoare	Valoare reevaluată
1.	N3	C10	1056,00	144.117,60	162.953,62
2.	U4	C11	307,00	16.023,40	18.117,64
3.	J1	C14	142,00	252.019,20	284.957,85
4.	I	C24	469,00	2.314,10	2.616,55
5.	U2	C25	302,00	15.556,70	17.589,94
6.	U1	C26	300,00	15.556,70	17.589,94
7.	1Cc	C27	8,00		
8.	D1	C28	326,00	9.034,60	10.215,41
9.	F	C29	253,00	5.090,90	5.756,27
10.	B	C30	1475,00	28.264,60	31.958,75
TOTAL			4.638,00	487.977,8	551.756,01

Teren in suprafata de 31.565,00 mp

Valoare teren 691.488,14 lei

Total valoare constructii 551.756,01 lei, la care se mai adauga si valoarea de 198.634,03 lei ce reprezinta drumuri si alei pietonale, platouri si platforme, retele si arbori.

PRESEDINTE DE SEDINTA

