

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 312

din 30.05.2022

Privind: Scoaterea la licitație publică deschisă, în vederea închirierii, a bunului denumit generic anexă – magazie, compus din construcția notată cu C1, cu o suprafață construită la sol de 49,81 mp, cu terenul aferent de 59,00 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Piața Uzinei nr.1 lot 2, NCP 97944, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 24595/20.08.2021.

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 108 lit. c), art. 338 coroborat cu art. 317, art. 332 - 352, din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică deschisă, în vederea închirierii, a bunului denumit generic anexă – magazie, compus din construcția notată cu C1, cu o suprafață construită la sol de 49,81 mp, cu terenul aferent de 59,00 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Piața Uzinei nr.1 lot 2, NCP 97944, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație.

Art.2 Destinația bunului va fi aceea de obiectiv economic, în urma schimbării destinației.

Art.3 Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și autorizarea lucrărilor de construcții și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat cad în sarcina adjudecatarului.

Art.4 Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina adjudecatarului.

Art.5 Toate investițiile rămân în proprietatea municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

Art.6 Imobilul situat în Brăila, str. Piața Uzinei nr.1 lot 2, NCP 97944, are datele de identificare prevăzute în planul de amplasament, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **338,66 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului-verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația de reia.

Art.8 Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul situat în Brăila, str. Piața Uzinei nr.1 lot 2, NCP 97944, în cuantum de **2,87 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.9 Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

Art.10 Închirierea imobilului se realizează pe o perioadă de **5 ani**, începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

Art.11 Locatarul are obligația de a desfășura activitate economică în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv obținerea autorizației de construire de schimbare de destinație și a avizului de funcționare.

Art.12 Se desemnează domnul consilier local **Cupcic Vasile** și domnul consilier local **Goanță Adrian – Mihai**, ca membri titulari și domnul consilier local **Tudose Daniel** și doamna consilier local **Bobî Silvia**, ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art.338 din Codul administrativ.

Art.13 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat și de către persoanele desemnate la art. 12, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRICĂ – COSTEL POPA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

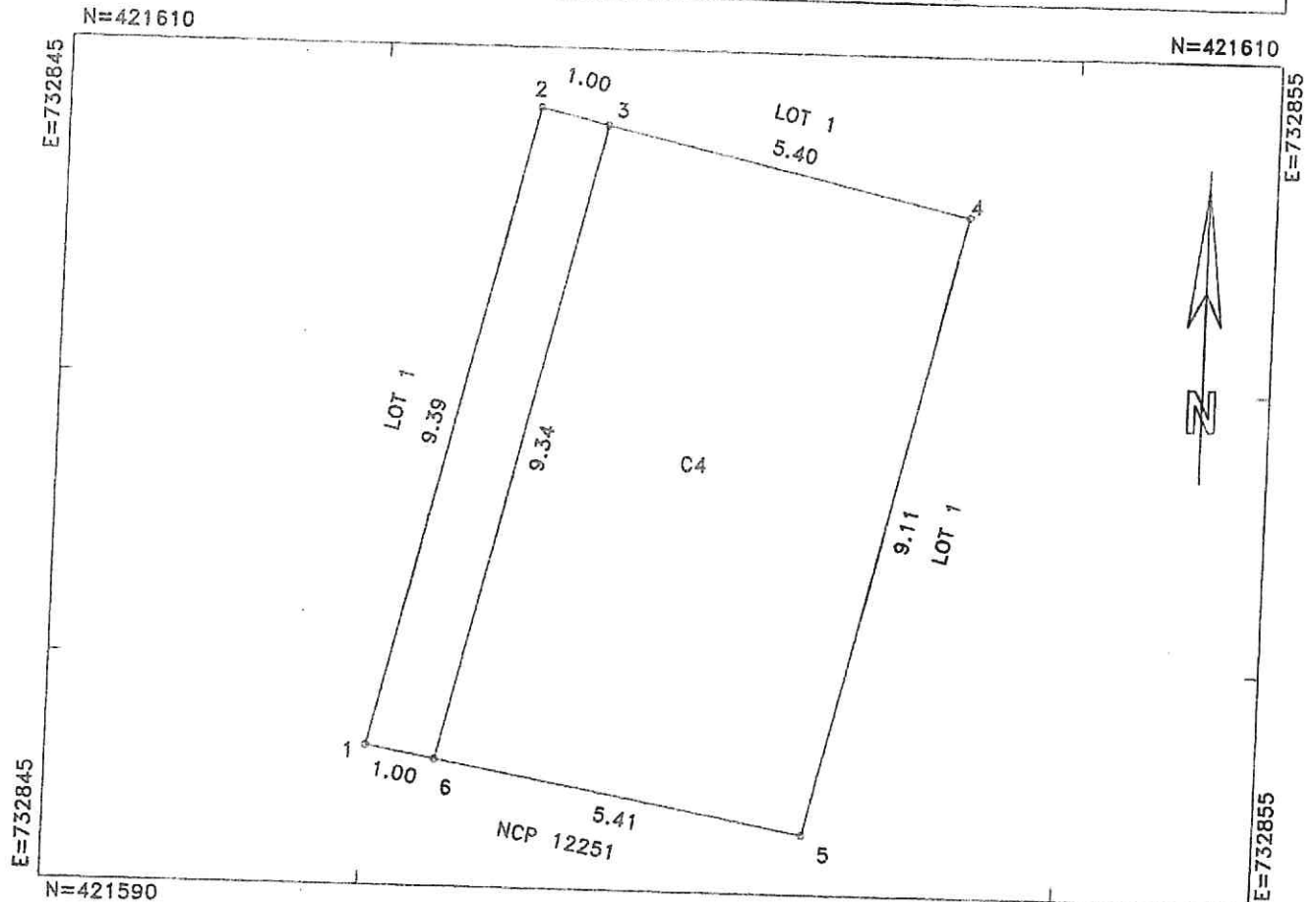
354-TechDocu-02/11/2021-Pag.3

ANEXA NR 1
LA HOTI NR.312/30.05.2022.

Scara 1:100

RGI.3115/18.01.2022

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
97944	59	Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, plata Uzinel, nr. 1 – Lot 2
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	59	6-1-2-3-nematerializat in rest constructie
TOTAL		59	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
1	CA	50	magazie
TOTAL		50	
Suprafata totala masurata=59mp			

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea integritii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 02/11/2021 Veronica-Claudia Jianu	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafe Data: Stampila BCPI Gheorghe Scarlet Digitally signed by Gheorghe Scarlet Date: 2022.01.27 10:00:38 +02'00'
---	---

numarul de ordine de masurare este egal cu numarul de ordine de masurare a terenului, iar in lipsa



ANEXA NR. 2

LA HELM NR , 312/30.05.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____ privind ”scoaterea la licitație publică în vederea închirierii a bunului denumit generic – anexă-magazie, în vederea închirierii imobilului compus din construcția notată cu C1, cu o suprafață construită la sol de 49,81 mp, cu terenul aferent de 59,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Piața Uzinei nr. 1 lot 2, NCP 97944 în vederea desfășurării de activități economice.

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea bunului denumit generic – anexă-magazie compus din construcția notată cu C1, cu o suprafață construită la sol de 49,81 mp, cu terenul aferent de 59,00 mp, situat în Brăila, str. Piața Uzinei nr. 1 lot 2, NCP 97944, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr. _____.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa numai pe suport de hârtie, în urma depunerii de către persoana interesată a unei cereri la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

Persoanele interesate pot viziona spațiul până în preziua licitației, în urma depunerii unei solicitări scrise la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței nr. 1, în cadrul programului de funcționare al instituției cu cel puțin 24h înainte de data vizionării.

1.3. Durata închirierii

Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

1.4. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de _____ lei/mp/lună, conform H.C.L.M. Brăila nr. _____, pornit de la raportul de evaluare.

Prețul închirierii se actualizează anual de către locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de rata leu/euro.

Prețul chiriei se achită anticipat de pe o lună pe alta, la serviciul de specialitate al autorității locale.

Neachitarea acesteia timp de 90 de zile consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române sau străine.

2.1.1. Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2);

- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de _____ lei (copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);
- l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- m) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
- o) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original).
- q) declarație pe proprie răspundere privind asumarea demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie, înscrierea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens precum și asumarea termenului de realizare a proiectului dar nu mai mult de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

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

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile aparținând

Municipiului Brăila în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul interior, în care se introduce oferta propriu-zisă (*formularul ofertă de preț, model anexa nr. 6*) și se va sigila, se înscriu denumirea și sediul social al ofertantului.

Plicul interior, sigilat, împreună cu documentele obligatorii de participare la licitație se vor introduce în plicul exterior.

Pe plicul exterior sigilat se va specifica “*Pentru închirierea prin licitație publică deschisă a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Piața Uzinei nr. 1 lot 2, în vederea desfășurării de activități economice*”.

Pe plic se va menționa, de asemenea, “*A nu se deschide înainte de data _____, ora _____*”.

Împreună cu documentele obligatorii, în plicul exterior se va introduce și un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.

Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila doar în ziua licitației înainte cu cel puțin 15 minute de ora începerii licitației.

Ofertantul își asumă întreaga responsabilitate pentru înregistrarea ofertei sale până la data și ora limită.

Ofertele înregistrate după termenul limită de primire vor fi înapoiate nedeschise pe bază de solicitare scrisă și depusă la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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** Primăriei 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 data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii, după caz.

Licitarea este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de evaluare numită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. _____.

Comisia de evaluare, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

Licitarea poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite cumulativ condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Documentele obligatorii/ofertele depuse constituie arhivă la dosarul licitației și pot fi returnate ofertanților numai în copie urmare unei solicitări scrise în acest sens.

Organizatorul poate exclude unii ofertanți de la licitație dacă aceștia sunt dovediți că dețin informații asupra valorilor oferite de către alți ofertanți, au stabilit înțelegeri între ei pentru obținerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

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 închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de evaluare 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.

Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare se va semna de către comisia de evaluare și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

Lista ofertanților declarați calificați, care vor fi invitați la etapa a 2-a a licitației precum și data și ora desfășurării acesteia se aduce la cunoștința participanților prezenți verbal de către președintele comisiei, ori prin afișarea acestei liste pe ușa sălii de licitație.

Ofertanții descalificați/respinși pot depune contestație împotriva deciziei comisiei de evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a acestei prime etape a licitației în condițiile prevăzute la Capitolul V CONTESTAȚII.

Urmare desfășurării primei etape, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a 2-a etape a licitației.

Licitația poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de **2,87 lei/mp/lună**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță condițiile de adjudecare
- deschide plicurile interioare și anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;
- analizează împreună cu comisia de evaluare ofertele de preț stabilind punctajul fiecărei oferte, după criteriile de mai jos:

Nr. crt.	Criteriu	Punctaj maxim
1	Cel mai mare nivel al chiriei*	40 puncte
2	Capacitatea economico-financiară a ofertanților**	20 puncte
3	Protecția mediului înconjurător***	10 puncte
4	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat****	30 puncte

*Valoarea maximă se acordă ofertei celei mai mari, iar celelalte oferte vor primi punctaj proporțional

** Valoarea maximă se acordă ofertantului care prezintă extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original);

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect anveloparea construcției pentru creșterea capacității energetice a acesteia și scăderea nivelului de poluare; (anexa nr. 4).

**** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect ca termen de realizare a investiției până la 12 luni, termenele de realizare a investiției peste 12 luni se vor puncta cu 0 puncte (anexa nr. 4).

- în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire

care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care realizează cel mai mare punctaj;
- președintele comisiei de evaluare anunță adjudecatorul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de către comisie și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

În termen de 1 zi lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de evaluare va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare Primăria Municipiului Brăila informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, cât și pe ofertantul câștigător despre acceptarea ofertei prezentate.

În cazul în care nu este desemnat un adjudecator și licitația va fi reluată, organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minim 20 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 evaluare va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Dovada efectuării procedurii de publicare și afișare va fi anexă la documentația de licitație.

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 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatorul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului se constituie venit la bugetul local prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale urmare înștiințării în acest sens de către Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat – Birou Licitării, Contracte, Parteneriat Public și Privat.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor

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

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se poate constitui drept plată în avans din chiria pe care o are de achitat, în urma cererii depuse în acest sens la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Adjudecatarul are posibilitatea să solicite returnarea garanției de participare numai după semnarea contractului de închiriere, a procesului verbal de punere în posesie și constituirea garanției de bună execuție.

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;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Garanția de participare este de 338,66 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 20 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului, să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul să fie semnat în termen de 40 zile, licitația se anulează urmând a se relua o nouă procedură de licitație, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde și se constituie venit la bugetul local.

3.4. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care obține cel mai mare punctaj.

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI ȘI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie imobilul proprietatea publică a Municipiului Brăila, având următoarele caracteristici:

- Terenul este situat în Brăila, **Piața Uzinei nr. 1 lot 2**, și aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în suprafață de **59,00 mp**, iar pe acest teren se află construcția notată cu C1 cu o suprafață construită la sol de 49,81 mp, denumit generic – anexă-magazie.

Imobilul în suprafață totală de 59,00 mp are următoarele vecinătăți:

- Nord – LOT 1
- Sud – NCP 12251
- Est – LOT 1
- Vest – LOT 1

4.2. Adjudecatarul are obligația obșinerii tuturor avizelor necesare funcționării în condițiile legale.

4.3. Adjudecatarul are obligația de a desfășura activitate economică în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv obținerea avizului de funcționare.

4.4. Racordarea și branșarea la utilități cad în sarcina adjudecatarului.

4.5. Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin Certificat de urbanism nr. _____

4.6. Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat cad în sarcina adjudecatarului;

4.7. Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina adjudecatarului;

4.8. Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată;

4.9. Adjudecatarul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie;

4.10. Adjudecatarul are obligația de a înscrie în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

4.11. Adjudecatarul are obligația de realizare a proiectului obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

4.12. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data licitației și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea adjudecatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deșinătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens..

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de licitație, ori a modului de organizare și desfășurare a primei etape a licitației, respectiv etapa de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanții descalificați/respinsi pot depune contestații în termen de 24h de la finalizarea acesteia. Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 24 h de la depunere. Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicată contestatarului în termen de 24 h de întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

În cazul în care nici hotărârea comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertant acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

Împotriva modului de organizare și desfășurare a celei de-a 2-a etape a licitației se poate face contestație în termen de 5 (cinci) zile de la 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 5 (cinci) zile de la depunere de către comisia special constituită pentru soluționarea contestațiilor. Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicată de către aceasta atât contestatarului cât și a adjudecatarului în termen de 24 h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

În cazul în care nici hotărârea de comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertanți acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Perfectarea contractului de închiriere se va face numai după constituirea în contul de garanție al Municipiului Brăila în termen de maxim 20 zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului, a unei sume egale cu valoarea chiriei adjudecate pe două luni.

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

După împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat – Birou Licității, Contracte, Parteneriat Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de închiriere.

În cazul în care acesta nu se conformează, locatarul pierde garanția de participare, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

Procesul verbal de predare-primire se va încheia după semnarea contractului de închiriere în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 - Formular Informații generale
- Anexa nr. 2 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 3 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Formular Oferta de preț
- Anexa nr. 7 - Model Contract de închiriere
- Anexa nr. 8 - Certificatul de urbanism nr. /
- Anexa nr. 9 – H.C.L.M. nr. ____/____.

DIRECTOR EXECUTIV D.J.C.A.P.L.,

ARHITECT ȘEF,

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

Anexa nr. 1
LA CAIETUL DE
SARCINI

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare

CUÎ

J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE 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....., CUI telefon.....,
reprezentată de, CNP, posesor al
BI/CI, seria....., nr....., eliberat de

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
închirierii terenului în suprafață demp, situat Brăila, Str., nr.....,
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.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., CNP, posesor al BI/CI, seria, nr., eliberat de, reprezentant al, cu sediul în localitatea, str., nr., bl., ap., județul, CUI, telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de.....în vederea închirierii terenului din Brăila,, declar pe proprie răspundere că:

a) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit.

b) 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.

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

La caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a), CNP, posesor al BI/CI, seria, nr., reprezentant al, cu sediul domiciliat în Brăila, strada....., nr., bl....., ap., județul, CUI, telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de, în vederea închirierii imobilului din Brăila,, declar pe propria răspundere că:

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, bransamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Voi desființa suportul reclamei la expirarea termenului stabilit prin contract și voi aduce amplasamentul și mediul înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare pentru mijloacele de publicitate amplasate la nivelul solului.
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:

1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
2. Corelarea cu specificul zonei _____
3. Descrierea succintă a proiectului _____
4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
5. Suprafața construită (orientativ) _____
6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____ file
8. Costul estimativ al proiectului _____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



La caietul de sarcini

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a),,
CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat
de, reprezentant al, cu sediul în
localitatea, str., nr., bl.
....., ap., județul, CUÎ, telefon
....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
....., în vederea închirierii terenului din Brăila, str.,
nr., , declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic
al terenului, în suprafață de mp, ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum
participarea la licitație.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



OFERTA DE PREȚ

Subsemnatul(a),,
 CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat
 de, reprezentant al, cu sediul în
 localitatea, str., nr., bl.
, ap., județul, CUÎ, telefon
, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
, în vederea închirierii terenului din Brăila, str., nr.
, în suprafață de mp, pentru amplasarea unui panou publicitar, susțin oferta de
 preț în sumă de _____ lei/mp/lună.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. Părțile contractante.

1.1. Municipiul Brăila, reprezentat prin Viorel Marian Dragomir - PRIMAR - în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

1.2. cu domiciliul / sediul în calitate de **LOCATAR**.

În baza prevederilor Codului Civil, Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare, Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M nr....., O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, H.C.L.M nr.421/2020 "Regulamentul privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Brăila", conform certificatului de urbanism nr....., H.C.L.M nr.17/28.01.2022, Procesului verbal de licitație nr.....și a Raportului procedurii nr.....s-a încheiat următorul contract de închiriere, după cum urmează:

II. Obiectul contractului.

2.1.a) Obiectul contractului îl constituie închirierea bunului denumit generic – anexă magazie compus din construcția notată cu C1 cu o suprafață construită la sol de 49,81 mp cu terenul aferent de 59,00 mp, situat în Brăila Str.P-ța Uzinei nr.1 lot 2, NCP 97944, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr.....

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

b) Obiectul precizat la pct.a) se predă de către Locator, Locatarului pe bază de proces verbal de predare – primire, întocmit de Direcția Arhitect Șef, conform art.343 alin.4 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ :("Predarea – primirea bunului se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției") conform declarației solicitantului (anexa 3 la prezentul contract de închiriere).

III. Termenul contractului.

3.1. Termenul contractului de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data punerii în posesie, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional și adoptării de către Consiliul Local Municipal Brăila a unei hotărâri în acest sens.

IV. Prețul închirierii.

4.1.a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea terenului închiriat este delei/mp/lună, conform procesului verbal de licitație din data de totalizândlei/lună.

b) Prețul închirierii – chiria se actualizează anual de către Locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de raportul leu/euro.

V. Plata chiriei

5.1. Chiria se achită anticipat de pe o luna pe alta, până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice, mai puțin luna ianuarie care se va plăti în cursul lunii ianuarie, la serviciul de specialitate al autorității locale. Neachitarea acesteia timp de 90 de zile consecutiv conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul Constată Impunere Persoane Juridice din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

5.3. Pentru sumele neachitate conform termenelor prevăzute în contract, se aplică majorări de întârziere conform prevederilor legale, în condiții similare stabilirii obligațiilor fiscale accesorii, datorate bugetelor locale.

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Braila are următoarele obligații:

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

6.1.2 Să predea imobilul compus din construcție – teren cu respectarea art.334 alin.4 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

7.1.1. Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.

7.1.2. Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute în art. V.

7.1.3. Să realizeze lucrările proiectului tehnic propus conform autorizației de construire eliberată de Primăria Municipiului Brăila, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.1.4. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 1, a prezentului contract.

7.1.5. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheluială în acest sens.

7.1.6. Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.

7.1.7. Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.

7.1.8. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.

7.1.9. În cazul în care se constată ca în termen de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne proprietatea locatorului, fără decontarea cheltuielilor efectuate către locatar, pentru investițiile realizate.

7.1.10. Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.

7.1.11. Să respecte normele igienico – sanitare reglementate.

7.1.12. Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.

7.1.13. Să respecte cu strictețe condițiile impuse prin prin caietul de sarcini.

7.1.14. Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.

7.1.15. Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire / desființare necesare pentru schimbarea de destinație.

7.1.16. Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.

7.1.17. Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.

7.1.18. Să realizeze proiectul obiectivului economic propus în urma licitației, în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

7.1.19. Locatarul va demara pe cheltuiala proprie lucrarea de anvelopare a construcției pentru creșterea capacității energetice ale acesteia și scăderea nivelului de poluare.

VIII. Garanția de bună execuție

8.1. În conformitate cu prevederile art.334 alin.5 O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ a fost depusă în contul Municipiului Brăila, suma de garanția de bună execuție a contractului de închiriere, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni.

8.2. În cazul în care locatarul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Brăila va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care locatarul le are înregistrate.

8.3. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de locatar prin prezentul contract, acesta va putea solicita returnarea garanției reținute.

8.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului, locatarul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Brăila, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, locatarul are obligația să întregască suma în termen de 15 zile de la data notificării acestei situații.

IX. Subînchirierea și cesiunea

9.1. Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea în tot sau în parte a imobilului compus din construcție și teren și orice altă formă de asociere sau colaborare cu alți terți.

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnate cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese.

10.2. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata despăgubirilor din partea locatarului, transmisă de locator:

- a) în cazul în care, locatarul nu platește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract;
- b) în cazul în care locatarul nu folosește construcția și terenul conform destinației stabilite în art.II, pct.a) 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 locatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute la art.7.1 până la art.7.1.20 din prezentul contract.
- d) în cazul în care locatarul nu a obținut toate avizele în vederea obținerii autorizației de construire, în termenul prevăzut în declarația din oferta tehnică.

10.3. 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 închiriat dispare dintr-o cauză de forță majoră.

10.4. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, imobilul compus din construcție și teren revine locatorului gratuit și liber de sarcini, cu destinația schimbată.

10.5. În cazul în care Locatarul nu respectă obligațiile asumate la pct.7.1.1 este obligat la plata unor despăgubiri constând în plata a 6 (șase) chirii.

10.6. În cazul în care Locatarul execută alte lucrări decât cele prevăzute în autorizația de construire sau execută lucrări fără autorizație de construire, prezentul contract încetează prin simpla notificare de către locator;

10.7. În cazul în care locatarul nu respectă una sau mai multe obligații asumate la pct. 7.1.3.,7.1.4 este obligat indiferent de obligația nerespectată la plata unor despăgubiri, contravaloarea chiriei pe 2 luni.

XI. Răspunderea contractuală

11.1. Părțile înțeleg sa-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.

11.2. Drepturile și obligațiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părți, fără acordul scris al celeilalte părți, dacă legea nu prevede altfel.

XII. Forta majoră

12.1. 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.

XIII. Clauze speciale

13.1. a) Construcția și terenul închiriate nu pot fi înstrăinate prin vânzare de către locatar.

b) Construcția închiriată nu poate căpăta o altă destinație față de cea contractată inițial, decât cu acordul expres al Consiliului Municipal Brăila.

c) Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

XIV. Litigii

14.1. 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 și regulamentelor în vigoare.

XV. Dispoziții finale.

15.1. În cazul în care una sau unele din clauzele prezentului contract vor fi nule, sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare.

15.2. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către locatar 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 cauză de utilitate publică.

15.3. Toate notificările și orice 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.

15.4. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Declarație comună privind problemele de mediu
- Anexa 2 - Dovada achitării garanției conform art.VIII din prezentul contract.
- Anexa 3 - Declarație

15.5. Locatarul este obligat ca în termen 48 de ore de la schimbarea sediului să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la domiciliul / sediul declarat, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte juridice.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD),declar că am fost informat cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii contractului și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul contractului de închiriere către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Prezentul contract s-a încheiat în Municipiul Brăila, astăzi _____ în 2 (două) exemplare originale și a fost semnat de părți.

LOCATOR,
PRIMAR,
Viorel Marian Dragomir

LOCATAR

Vizat pentru C.F.P.,
Director Executiv D.F.P.L.,
Vasilica Gurgu

Vizat Arhitect Șef,
Arh. Anghelescu Corina Elena

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L.
Dr. Jur. Angelica Bratu

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P.
Director Executiv,
Cons. Jur. Marius Radu Surdu

Șef Birou Licitații, Contracte, P.P.P.,
Mădălina Cochino

Întocmit,
Insp. D.S. Frunză



DECLARAȚIA COMUNĂ A LOCATORULUI ȘI A LOCATARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Închirierea* 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. Locatorul declară că va acorda *locatarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Locatarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului închiriat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Locatarul declară că a fost informat de locator 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 locatarului.

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.

LOCATOR,
PRIMAR,
Viorel Marian Dragomir

LOCATAR

Vizat pentru C.F.P.,
Director Executiv D.F.P.L.,
Vasilica Gurgu

Vizat Arhitect Șef,
Arh. Anghelescu Corina Elena

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L.,
Dr. Jur. Angelica Bratu

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P.,
Director Executiv,
Cons. Jur. Marius Radu Surdu

Șef Birou Licitații, Contracte, P.P.P.,
Mădălina Cochino

Întocmit,
Insp. D. S. Frunză

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 15657 din 24/05/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 670 din 24/05/2022

**ÎN SCOPUL: SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL
SITUAT ÎN BRĂILA, PIATA UZINEI NR.1 CU NCP 97944, FORMAT DIN TEREN CU S=59,00 MP ȘI
CONSTRUCȚIE CU S=49,81 MP **)**

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul **BRĂILA**, municipiul ~~/orașul/ comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PIATA INDEPENDENȚEI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **15657** din **19/05/2022**, pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul/ comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PIATA UZINEI**, nr. **1 LOT 2**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 97944, FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL 97944,**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafață de 59 mp și construcția C1, ce aparțin Municipiului Brăila - domeniul public, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 97944/03.03.2022;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria curți - construcții

destinații admise:

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE;

Funcțiunea dominantă a zonei: întreprinderi industriale, unități de depozitare

Funcțiunile complementare admise ale zonei: construcții destinate depozitarii, stocării, ambalării și trierii ; căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile funcțiunilor zonei

CR – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE;

Funcțiunea dominantă a zonei: circulația rutieră, feroviară și navală, compusa din întreaga rețea rutiera și feroviară cat și porțiunea aferenta circulației navale aferenta municipiului.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale

reglementări fiscale specifice:- conform legislației în vigoare

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă -
Compania de Utilități Publice
"Dunărea"☐ gaze naturale - Distrigaz
Sud - Rețele

Alte avize/acorduri

☐ canalizare - Compania de
Utilități Publice "Dunărea"☐ telefonizare - Orange
Romania Communications☐ Transport gaze naturale -
Transgaz - Exploatarea
Teritorială Brăila☐ alimentare cu energie
electrică - Distribuție Energie
Electrică România - Sucursala
Brăila☐ salubritate - S.U.P.A.G.L. -
Brăila☐ Transport energie electrica -
Transelectrica - UTT
Constanța☐ alimentare cu energie
termică☐ transport urban -
BRAICAR SA☐ -

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ -

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

☐ - nu e cazul (conf. art. 5 alin 2² Legea 50/1991)☐ - aviz APM Brăila

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investițieiPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGANARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCUAchitat taxa de: Scutit conf. Cod Fiscal.Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de24 / 05 / 2022.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR.3

LA HCLM NR.312/30.05.2022



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL : MAGAZIE

**ADRESA : Municipiul Braila, Str. Piata Uzinei , nr.1, lot
2, jud. Braila**

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

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – magazie
Localizare	Municipiul Braila, Str. Calea Calarasilor , nr.17, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de inchiriere a imobilului .
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	13.05.2022
Data raportului	13.05.2022
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadru general”: “Valoarea de piață este 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”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □ NR CADASTRAL 97944
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei puse la dispoziție de client.Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9458 lei

CONCLUZII EVALUARE

ADRESA	VLOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	VLOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA
Municipiul Braila, Str. Piata Uzinei , nr.1, lot 2, jud. Braila, NCP 97944	34.42	2.87

DATA

13.05.2022

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

13.05.2022

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

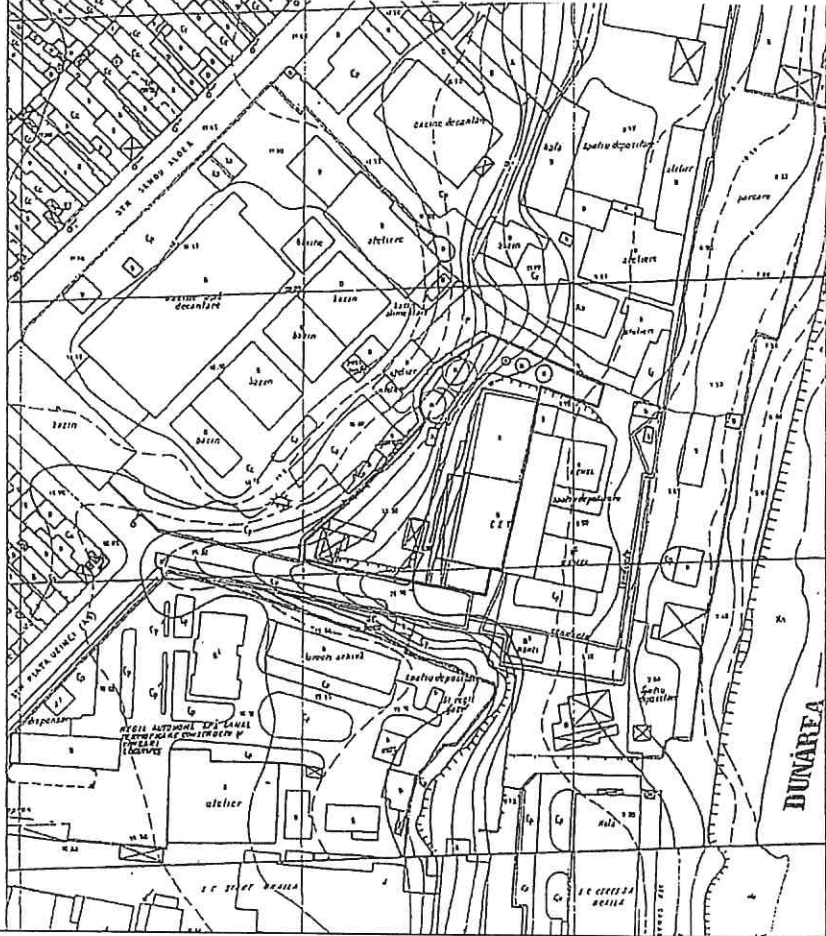
A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2022
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2022
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piata in vederea inchirierii</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piata</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este 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”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	13.05.2022
		Data raportului	13.05.2022
		Data inspectiei	13.05.2022

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

ZONA DE AMPLASARE	Zona 2 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - STR . Piata Uzinei ■ Magistrale metrou: nu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ ZONA 2 In zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ■ Unități de învățământ (mediu) ■ Unități medicale ■ Sedii de bănci
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă ■ Rețea urbana de apă: existentă ■ Rețea urbana de termoficare: ■ Rețea urbana de gaze: existentă

	■ Rețea urbana de canalizare: existentă ■ Rețea urbana de telefonie: existentă - Altele
AMBIENT	■ Civilizat ■ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona buna, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Mun. Braila.

La momentul întocmirii raportului de evaluare proprietarul nu a putut prezenta dacă proprietatea era ipotecată sau are alte sarcini. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Mun. Braila asupra clădirii „magazie”, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul este în plan drept are forma neregulată și are o suprafață de 59 mp .

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Corp C4 – magazine- ocupa o suprafață construită de 49.81 mp, este realizată din cărămidă, acoperită tip terasă cu înveliș membrană bituminoasă.

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	■ Piața clădirilor tip magazie situate în zona 2
NATURA ZONEI	■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș/ zonă cu economie activă
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ medie
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ scăzută
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ dezechilibru
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	■ nu există informații similare
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	■ Dezechilibru în favoarea cumpărătorului

EVALUARE TEREN

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparativă directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții.

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară proprietatea în cauză cu proprietăți similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte proprietăți similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
- b) tehnicile calitative:
- analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații.

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	59	400	243	500	201
PRET DE VANZARE		55000	36450	56000	22110
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		137.50	150.00	112.00	110.00
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Braila, Str. Piata Uzinel , nr.1, lot 2, jud. Braila, NCP 97944	Mun Braila, str Rahova,	Mun Braila, zona centrala ID 2225	Mun Braila, zona centrala ID 2285	Mun Braila, str Ancorei,
SUPRAFATA(MP)	59	400	243	500	201
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR PAMANT
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

DENUMIRE	PROP SUBIECT	COMP 1	COMP2	COMP3	COMP 4
ADRESA	Municipiul Braila, Str. Piata Uzinel , nr.1, lot 2, jud. Braila, NCP	Mun Braila, str Rahova,	Mun Braila, zona centrala ID 2225	Mun Braila, zona centrala ID 2285	Mun Braila, str Ancorei,
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
SUPRAFATA(MP)	59	400	243	500	201
PRET DE VANZARE	0	55000	36450	56000	22110
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)	0.00	137.50	150.00	112.00	110.00
MARJA NEGOCIERE %		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
MARJA NEGOCIERE		34.38	37.50	28.00	27.50
PRET AJUSTAT		103.13	112.50	84.00	82.50
LOCALIZARE		Mun Braila, str Rahova,	Mun Braila, zona centrala ID 2225	Mun Braila, zona centrala ID 2285	Mun Braila, str Ancorei,
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
SUPRAFATA(MP)	59	400	243	500	201
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR PAMANT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	LA LIMITA PROPRIETATII
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
SUPERIOARA		2	1	1	1
SIMILARA		5	6	6	3
INFERIOARA		0	0	0	3
Proprietate comparabila	Pret EURO /mp	Comparabilitate totala			
COMPARABILA 2	112.50	SUPERIOARA			
COMPARABILA 1	103.13	SUPERIOARA			
COMPARABILA 3	84.00	SUPERIOARA			
PROPRIETATEA SUBIECT					
COMPARABILA 4	82.50	INFERIOARA			
VALOARE PROP SUBIECT (ROTUNJIT) EURO	84				
VALOARE PROP SUBIECT (ROTUNJIT) LEI	415				
VALOARE TEREN (LEI)	24511				

1 euro = 4.9458 lei

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca „*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand cont de tipul bunului imobil si de amplasarea acestuia , consideram ca **cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea construita**

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
administrativ	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație industrial/administrativ, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu industrial/administrativ. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite

- CAP. VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

A. ABORDAREA PRIN COST

Prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "COSTURI DE RECONSTRUIRE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE" editat de către IROVAL București. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritmi de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Etapele estimării valorii de piață a unei proprietăți imobiliare prin abordarea prin cost sunt următoarele:

1. Estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.

2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstrucție.

Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vârsta sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea proiectată și cea mai bună utilizare curentă.

3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Catalogele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme. Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

o Structura SAU infrastructura și suprastructura

o Acoperișul

o Închiderile și compartimentările

o Finisajele interioare și exterioare

o Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire

În această etapă se identifică următorii pași:

a. Selectarea fișei de catalog pe principiul similitudinii dintre clădirea subiect evaluată și cea descrisă în fișă.

Atenție: Principiul similitudinii soluției constructive a „construcției de evaluat” cu descrierea construcției din sursa de cost este fundamental. Cu cât asemănarea este mai mică, cu atât rezultatul obținut este mai puțin credibil.

b. Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 10 km distanță față de punctul de lucru

4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.

5. Însurarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor.

6. Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Depreciere acumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată)

7. Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire / reconstruire net.

8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire / reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului real principal asupra proprietății imobiliare subiect.

9. Ajustarea valorii estimate, atunci când este cazul. Dacă termenii de referință ai evaluării solicită, se pot adăuga valorile unor bunuri mobile sau active necorporale (de exemplu, în cazul evaluării unui hotel, care se tranzacționează pe piață ca entitate în funcțiune). Ajustări ale valorii se pot face și atunci când sunt evaluate drepturi accesorii asupra proprietății imobiliare subiect.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE											
DENUMIRE		MAGAZIE		An PIF		1980		An evaluare		2022	
NR INV											
Sc Desfasurata		49.81		Sc		49.81					
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat				
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6				
1	GARA/CR8	49.81	1,221.70	60852.877	1.003	1.018	62134				
2	STROP	49.81	252.80	12591.968	1.003	1.018	12857				
3	B1S	49.81	77.80	3875.218	1.003	1.018	3957				
4	IOFTERMO	49.81	79.00	3934.99	1.003	1.018	4018				
9											
10											
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							82966				
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							69719				
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							1400				

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice						
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire (lei)
1	Structură de rezistență	40%	33186	42%	13938	19248
2	Compartmentari	11%	9126	29%	2647	6480
3	Acoperiș	6%	4978	36%	1805	3173
	Finisaje exterioare	5%	3486	58%	2022	1464
	Finisaje interioare	20%	280	83%	232	48
4	Instalații	18%	14934	73%	10827	4107
TOTAL			62224		29216	33008
Depreciere funcțională				25%	8252	24756
Depreciere economică				11%	2723	22033
VALOARE (LEI)						18515
VALOARE (EURO)						3744

1 euro = 4.9458 lei

TEREN	CONSTRUCȚIE	VALOARE IMOBIL	CHIRIE/AN	CHIRIE/LUNA
24511	18515	43026	1721	143

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Valoare de piață – abordare prin cost = 43026 LEI

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piață este abordarea prin cost. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

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

VALOARE MINIMA DE INCHIRIERE

ADRESA	VLOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/AN	VLOARE CHIRIE MINIMA LEI/MP/LUNA
Municipiul Braila, Str. Piata Uzinei , nr.1, lot 2, jud. Braila, NCP 97944	34.42	2.87

Comp

Teren liber in zona Centrala str. Rahova

Braila (judet) Braila



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 400 m²

Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Descriere anunt

• Oferim spre vanzare Teren liber in zona Ultracentrala pe str. Rahova intre Scolilor si 1 Dec. 1918 (fosta Republici), suprafata in jur de 400. mp., deschiderea este de 10.ml., pretabil pentru orice fel de constructie. Terenul este liber, are pozitie excelenta, dar exista o conducta de canalizare ce trece pe mijlocul terenului ce alimenteaza o alta constructie mai mare, conducta se poate muta pe langa gardul terenului dar numai cu avize, autorizatii de la Institutile Statului, pretabil si la inchiriere pentru o parcare auto privata (se pot aduce si garaje), etc., toate utilitatile sunt la poarta. Pretul de vanzare este de 55.000. euro, se negociaza. Anunt oferit de Agentia Cristero cu sediul pe Calea nr. 24 la parterul blocului de langa McDonalds, Penny Market (XXI, Tineri, Butoi). Detaliile de inchiriere sau vanzare, un agent de teren sau un teren pe domeniul nostru.

Mapa

Localizare

- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- farmacii
- scoala
- transport public

Particularitati

- apa curenta

Tip Oferta

- negociabil

Harta



Vrei un credit? [dorești?](#)

55 000 €

138 €/m²

BRILA



Cristero

751

Afiseaza numarul

Telefon

E-mail

Norman@cristero.ro

Sau interesat de aceasta proprietate si as dori sa comunicati toate informatiile necesare de a efectua o vizita. Multumesc.

Administrativul acestui site este S.C. OSA

Online Services S.R.L. (Storla.ro) mult

Vizualizati si puteti oferi servicii

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor in credit

Vrei avea la peste 150 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 225075 Lei

• Daca credinta ta este pe termen lung

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

• Nu poti sa platesti? • Nu poti sa platesti? • Nu poti sa platesti?

1160.69 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Credit ipotecar caut proprietari

Aplică acum!

storla.ro • KIWI K FINANCE

Agentie imobiliara

Cristero

751

Afiseaza numarul

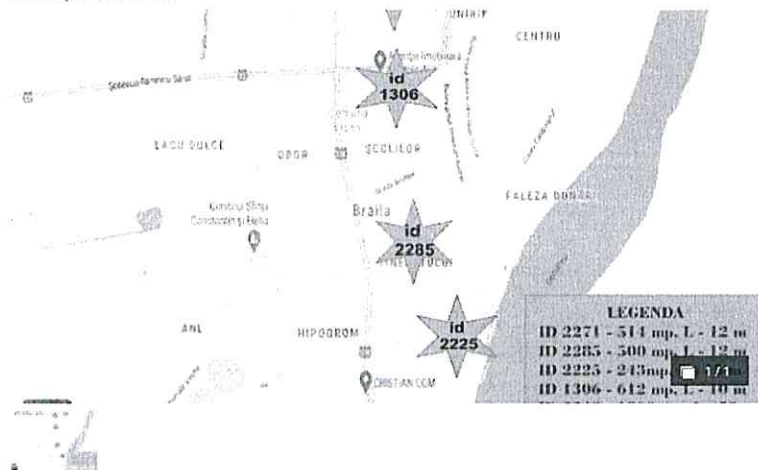
Romania, Calea Calarasilor, Centru, Braila (strada)

vezi toate ofertele

Comp

Vand 5 terenuri Zona Ultracentrala

Braila, judet, Centru Civic



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 514 m²

Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: [Calculați rata pentru credit](#)

Descriere anunt

Id 2271. Teren in suprafata de 514 mp cu deschiderea de 12 metri, toate utilitatile sunt pe teren. Pret 146 euro/mp

Id 2285. Teren in suprafata de 500 mp cu deschiderea de 12 metri, toate utilitatile pe teren.

Id 2225. Teren in suprafata de 243 mp cu deschiderea de 15 metri, pozitie ULTRACENTRALA, Pret 150 euro/mp

Id 1306. Teren in suprafata de 612 mp cu deschiderea de 10 metri, zona Plata Mare, Pret 118 euro/mp

Id 2246. Teren in suprafata de 1800 mp cu deschiderea de 59 metri, doua deschideri, Pret 161 euro/mp

Mapa puteti

Siguranta

- gard

Localizare

- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacii
- scoali
- transport public

Vrei un credit ipotecar?

118 €
0 €/m²

IMOBILIARE
0769 056 082

E-mail:

Telefon: 0769 056 082

Sunt interesat de această proprietate și
aș dor să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mă numesc:

Administrativ: Aș dori date despre S.C. Kiwi
Credit Finance S.R.L. Sibiu (română)

☐ Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

KIWI K FINANCE
Expert de credit ipotecar

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un
singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **491** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** Luni

2.49
Rata lunara

APLICA ACUM

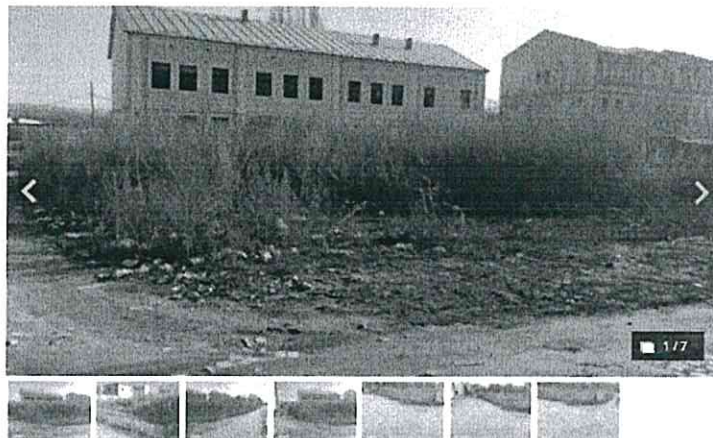
Identifică gratuit
cea mai bună soluție
de creditare.
Pentru casa
ta de pe
Storia.ro.

storia.ro

← Inapoi la lista Teren de Vanzare » Braila (judetul) » Braila » Teren intravilan ultracentral varianta auto

Teren intravilan ultracentral varianta auto

Braila (judetul) Braila



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 200 m²

KIWI Finance Calitatea este la randul creditului

Descriere anunt

0757049094

Cel mai ieftin teren din zona 110€/mp
Nu se afla in zona istorica (este in zona 2)
Teren zona ultracentrala
Zona PORT (strada ancorei)
201mp
Deschidere 12 m lungime 17m
Toate utilitatile se afla langa teren
Pe colt
Terenul este intravilan constructii
Prestabil service, depozit, hala, garaj, etc
Accept unele variante auto-1, dif
0757049094

in Marquise

Harta

Vandatorului nu a sosit o adresa exacta dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta



Raport de pret

Terenuri: Braila

20.999 EUR
Prezenta oferta: 42.363.720.4

105 EUR/m²
Prezenta oferta: 20.999.000.000

Vezi un credit special

20 999 €

105 €/m²



Opel
720 Afiliat normal

Scor de credit

Scor de credit

Scor de credit

Sunt interesat de aceasta proprietate
Inchideti un credit sau mai multe informatii
Inchideti un credit sau mai multe informatii

Administratia acestor date este S.C. Opel

Online Services S.R.L. (Kiwifinance.ro)

Vezi sa primim oferta similara

Raportaza

KIWI K FINANCE
Expert de credit in credit

Un credit la peste 190 de credituri specializate in un
singur loc!

AM NIVOU SA IMPLUTUIT 97461 Lei

VOI RETURNA IMPLUTUITUL IN 360 Luni

443.15 Lei

Rata lunara

APLICA ACUM



Credit
ipotecar,
caut
proprietar!

Aplica acum!

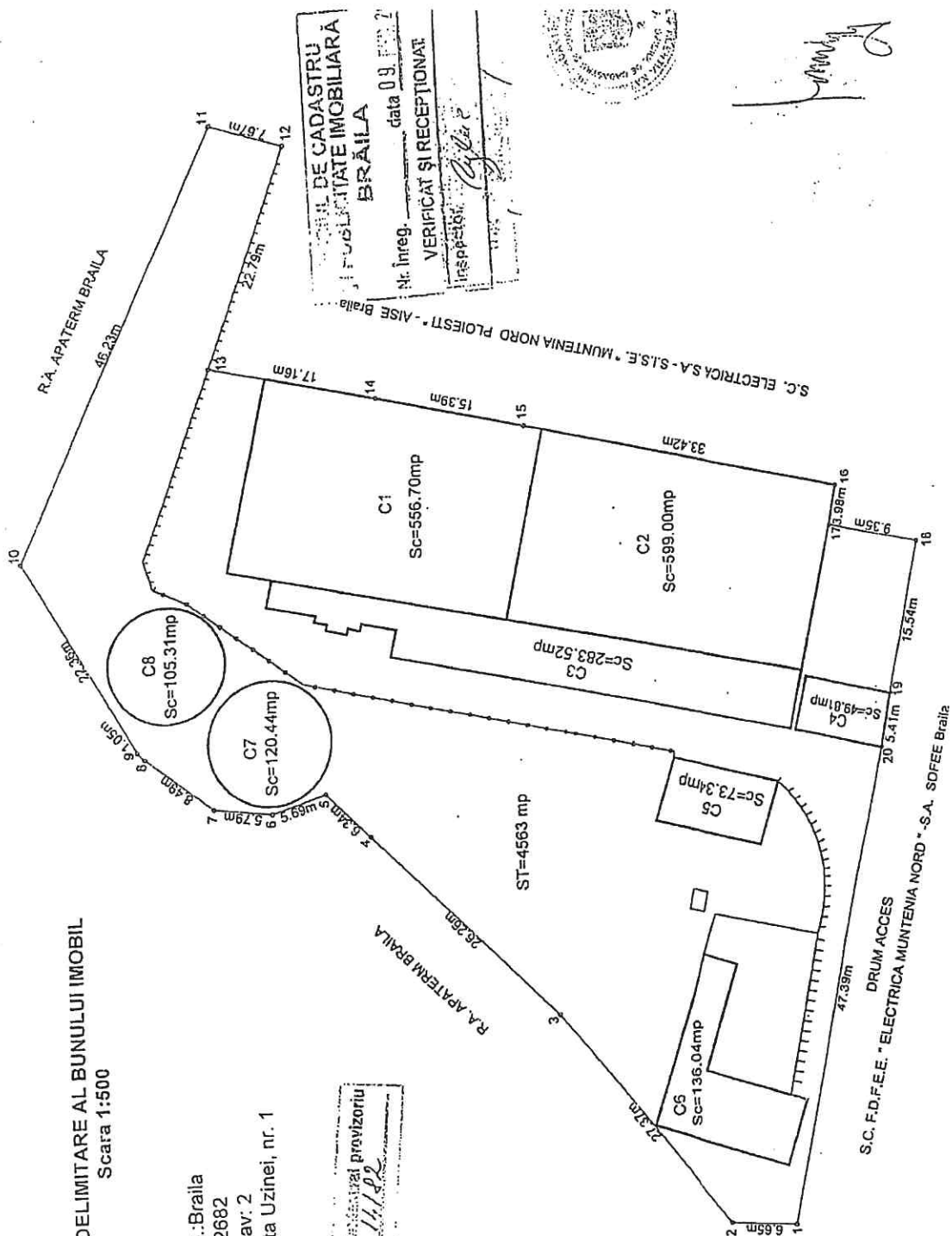


storia.ro - KIWI K FINANCE

PLAN DE DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:500

Judetul : Braila
Teritoriul admin.: Braila
Cod SIRUTA: 42682
Cod intrav./extrav.: 2
Adresa: str. Piata Uzinei, nr. 1
Nr. cadastral:

Nr. cadastral provizoriu
11182



OFICIUL DE CADASTRU
MUNICIPIUL BRILA
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Nr. inreg. data 09.05.2012
Inspector: Cylla



Handwritten signature and date.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 97943 Brăila

Nr. cerere 16734
Ziua 03
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
10013691444



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	97943	4.504	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	97943-C1	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:557 mp; c1 - cladire CT -556,70 mp
A1.2	97943-C2	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:599 mp; c2 - cladire CT
A1.3	97943-C3	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:284 mp; c3 - atelier mecanic I - 283,52 mp
A1.4	97943-C4	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:73 mp; c5 - atelier mecanic II - 73,34 mp
A1.5	97943-C5	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:136 mp; c6 - depozit - 136,04 mp
A1.6	97943-C6	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:120 mp; c7 - rezervor 1 - 120,44 mp
A1.7	97943-C7	Loc. Braila, Piata Uzinei, Nr. 1 lot 1, Jud. Braila	S. construita la sol:105 mp; c8 - rezervor 2 - 105,31 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16734 / 03/03/2022		
Act Notarial nr. 1480, din 02/03/2022 emis de Lei Paul Mircea;		
B1	Se înființează cartea funciară 97943 a imobilului cu numărul cadastral 97943 / UAT Brăila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 14182 înscris în cartea funciară 83733;	A1
Proces Verbal. nr. predare amplasament 6217, din 16/06/2006;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 13465 din 29/06/2006; (provenita din conversia CF 33979)	
Proces Verbal. nr. predare amplasament 6217, din 16/06/2006 (Hotarare nr 54/31.03.2006; Hotarare 31/28.02.2002; protocol nr 20740/01.04.2002; Hotarare nr 55/30.03.2005 date de CLM Braila);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 13465 din 29/06/2006;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.2
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 13465 din 29/06/2006;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.3
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 13465 din 29/06/2006;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.4
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 13465 din 29/06/2006;</i>	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.5
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 13465 din 29/06/2006;</i>	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.6
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 13465 din 29/06/2006;</i>	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.7
	1) MUNICIPIUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83733/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 13465 din 29/06/2006;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

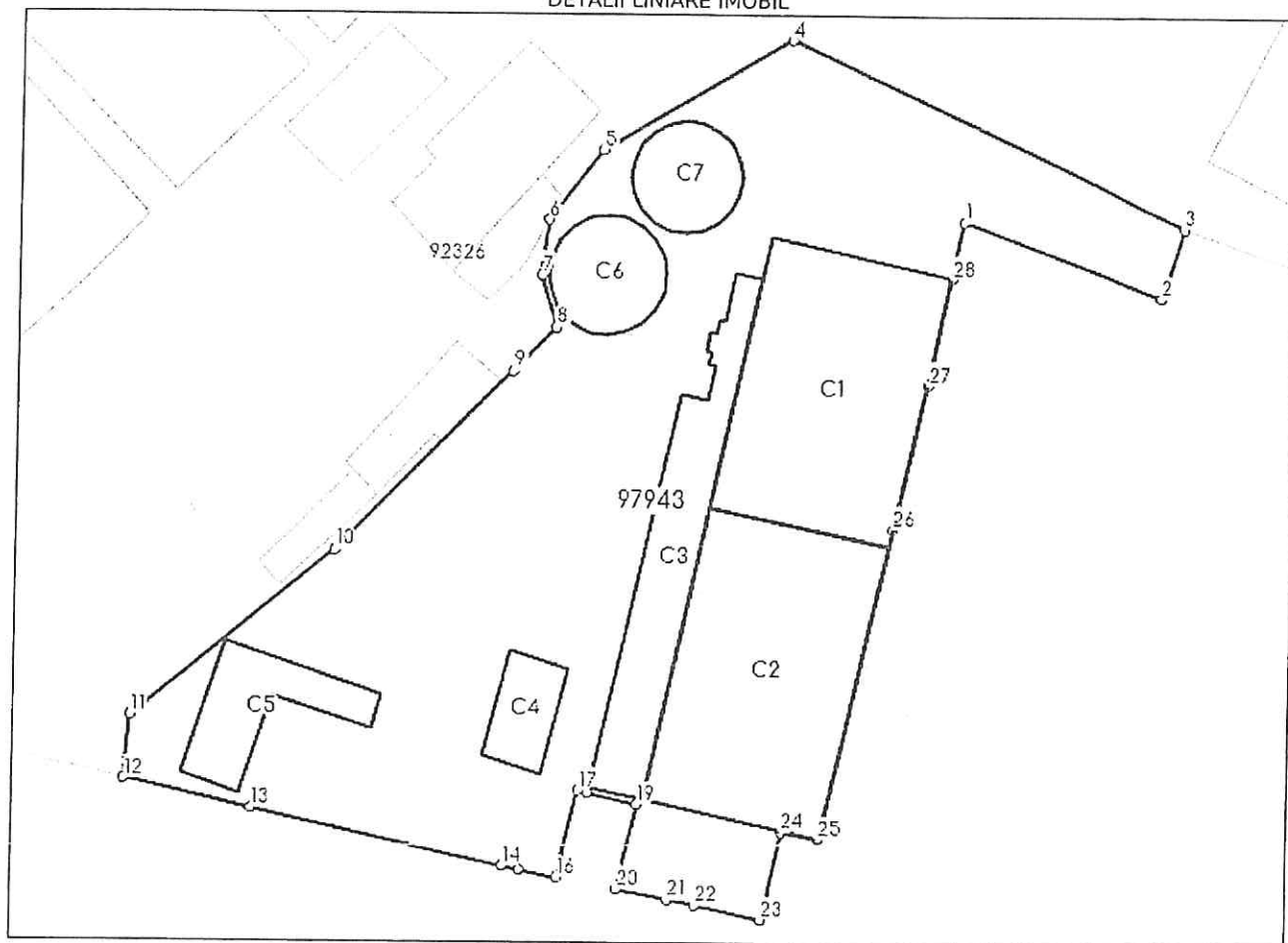
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
97943	4.504	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.504	-	-	-	lot 1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	97943-C1	construcții industriale și edilitare	557	Cu acte	S. construită la sol: 557 mp; c1 - clădire CT - 556,70 mp
A1.2	97943-C2	construcții industriale și edilitare	599	Cu acte	S. construită la sol: 599 mp; c2 - clădire CT
A1.3	97943-C3	construcții anexa	284	Cu acte	S. construită la sol: 284 mp; c3 - atelier mecanic I - 283,52 mp
A1.4	97943-C4	construcții anexa	73	Cu acte	S. construită la sol: 73 mp; c5 - atelier mecanic II - 73,34 mp
A1.5	97943-C5	construcții anexa	136	Cu acte	S. construită la sol: 136 mp; c6 - depozit - 136,04 mp
A1.6	97943-C6	construcții anexa	120	Cu acte	S. construită la sol: 120 mp; c7 - rezervor 1 - 120,44 mp
A1.7	97943-C7	construcții anexa	105	Cu acte	S. construită la sol: 105 mp; c8 - rezervor 2 - 105,31 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.767	2	3	7.609
3	4	46.228	4	5	22.768
5	6	9.154	6	7	5.791
7	8	5.687	8	9	6.344
9	10	26.263	10	11	27.369
11	12	6.648	12	13	13.56
13	14	26.97	14	15	1.802
15	16	4.061	16	17	9.39
17	18	0.999	18	19	5.399
19	20	9.109	20	21	5.528
21	22	2.93	22	23	7.088
23	24	9.351	24	25	3.983
25	26	33.423	26	27	15.39
27	28	11.254	28	1	6.071

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.324745/02-03-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
14-03-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
BOGDAN NOROCEL CASARU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Norocel-Bogdan
Casaru
Date: 2022.03.14 17:16:41 EET