

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 763**

**din 27.12.2022**

**Privind:** Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra imobilului format din teren în suprafață de 254,00 mp și construcția C1, în suprafață de 88,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, strada Golești nr. 33A, NCP 98253, în vederea realizării unui obiectiv economic.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea societății Avesa Sud Proiect SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. M960/2022;

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

Ținând cont de certificatul de urbanism nr. 1287/22.09.2022;

În conformitate cu prevederile art. 693 și 697 Cod civil, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul privind dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 420/15.07.2022, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009, completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 81/11.02.2022 anexa nr. 5.130, poz. 2;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 108 lit. e) și art. 362 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, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 ani**, asupra imobilului format din teren în suprafață de 254,00 mp și construcția C1, în suprafață de 88,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, strada Golești nr. 33A, NCP 98253, în vederea realizării unui obiectiv economic.

**Art.2** Construcția notată cu C1, având destinația de locuință, cu o suprafață construită la sol de 88,00 mp, va fi desființată pe cheltuiala adjudecatarului, acesta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării construcției.

**Art.3** Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4 (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 lei** și garanția de participare în cuantum de **2.000 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață, să constituie garanție în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an. După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de suprafață și a procesului - verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat. În cazul în care procedura mai sus menționată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația se reia.

**Art.5** Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de **104,44 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6** Prețul suprafeței se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

**Art.7** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**DAN ANDREI VÂRZARU**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Semnatura si parafa  
Stampila BCPI

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
-PRIMAR-

ANEXA NR. 2 LA  
HCLM NR. 763/27.12.2022

SE APROBĂ,  
PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

## CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila \_\_\_\_\_, privind scoaterea la licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață, a terenului în suprafață de **254,00 mp și construcția notată cu C1 în suprafață de 88,00 mp aflată într-o stare avansată de degradare**, situat în Brăila, **str. Golești nr. 33A, NCP 98253**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării unui obiectiv economic**.

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 constituirea dreptului de suprafață a terenului în suprafață de **254,00 mp mp și construcția notată cu C1 în suprafață de 88,00 mp aflată într-o stare avansată de degradare**, situat în Brăila, **str. Golești nr. 33A, NCP 98253**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării unui obiectiv economic**, cu respectarea prevederilor certificatului de urbanism nr. **1287/22.09.2022**.

#### 1.2. Forma licitației

Licitația va fi **publică, cu strigare, în sistem competitiv**. Caietul de sarcini se poate achiziționa numai în urma depunerii unei cereri la Registratura generală, până cel mai târziu în prețuia licitației.

**În cazul în care cei care au cumpărat caietul de sarcini solicită clarificări cu privire la diferite aspecte menționate în caietul de sarcini sau în contractul de suprafață anexă, aceștia pot formula, în scris , o cerere în acest sens, cu 10 zile înainte de momentul organizării licitației, iar răspunsul comisiei de licitație va fi formulat în 5 zile de la depunerea cererii prin grija secretariatului comisiei de licitație.**

#### 1.3. Durata contractului de suprafață

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de **49 ani** începând cu data semnării contractului.

#### **1.4. Prețul dreptului de suprafață**

Prețul de pornire al licitației este de **104,44 lei/mp/an**, conform -----, pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea prețului de pornire, respectiv **5,222 lei/mp/an**. Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

Prețul suprafeței se achită anual, până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se face plata.

Prețul suprafeței se actualizează anual cu rata lei/euro.

Plata prețului suprafeței se va face în contul Municipiului Brăila:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila**

**Cont: RO 47TREZ15121A300530XXXX**

**C.I.F.: 4205670**

## **CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE**

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

**2.1.1. Documentele obligatorii de participare pentru persoane juridice sunt următoarele:**

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- c) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- d) statutul societății/actul constitutive al societății (copie xerox);
- e) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **2000,00 lei** (copie);
- i) dovada achitării caietului de sarcini (copie);
- j) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4);
- k) planșă desenată cu propunerea legată de investițiile propuse, semnată și stampilată de un proiectant autorizat, cu respectarea reglementărilor urbanistice specificate în Certificatul de Urbanism, înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);
- l) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini;
- m) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);

n) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);

o) informații generale (model anexa 3);

Neprezentarea sau neconformitatea unui document din cele menționate mai sus conduce la respingerea ofertelor.

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

Pentru ofertanții persoane fizice 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: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "Pentru constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică deschisă, cu strigare, asupra terenului în suprafață de **254,00 mp mp și construcția notată cu C1 în suprafață de 88,00 mp aflată într-o stare avansată de degradare**, situat în Brăila, **str. Golești nr. 33A, NCP 98253**, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila". Pe plic se va menționa, de asemenea, "A nu se deschide înainte de data -----, ora -----".

*Împreună cu documentele obligatorii, în plic se va introduce 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 trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către locator până la data și ora limită.*

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire vor fi înapoiate nedeschise, pe bază de solicitare scrisă și depusă la Registratura Generală.

### **CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE**

#### **3.1. Calendarul licitației**

Anunțul pentru organizarea licitației publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională și afișat conform procedurilor din Codul de Procedură Civilă, cu cel puțin 30 zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 zile. Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minimum 20 zile de la publicarea anunțului.

Publicarea și afișarea anunțului pentru organizarea licitației publice cu strigare va fi în sarcina președintelui comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentația de licitație.

Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și contractul de suprafață precum și data și ora desfășurării celor 2 etape ale 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 ----- , la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

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

În ziua de ----- , precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz. Licitatia este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**. Licitatia poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. **106/28.02.2022**. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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

Comisia de licitație 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.

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 condițiilor constituirii dreptului de suprafață, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare a licitației.

Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare depuse de ofertanți, în care va menționa rezultatul primei etape a licitației (ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții admiși, respectiv obiecțiuni ale ofertanților respinși) și data și ora desfășurării celei de a II-a etape a licitației. Se consideră ofertant admis ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele obligatorii de participare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind respins. Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare se va semna de către comisia de licitație și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

Ofertanții respinși pot depune contestație împotriva procesului verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare al comisiei de licitație în condițiile prevăzute la Capitolul V CONTESTAȚII.

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

Etapa a II-a a licitației se va desfășura la un interval de maximum 10 zile lucrătoare de la data finalizării primei etape.

În data și la ora precizată în procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare încheiat urmare desfășurării primei etape, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a II-a etape a licitației.

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de **104,44 lei/mp/an**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de **5,222 lei/mp/an** și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare;
- președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de participant;
- fiecare participant se poate retrage oricând din licitație, președintele urmând a constata pierderea calității acestuia de ofertant;
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas;
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul licitației, prețul final adjudecat, valoarea garanției de bună execuție și data limită de constituire a acesteia astfel încât semnarea contractului de suprafață să nu depășească termenul de 30 de zile calendaristice de la întocmirea și semnarea de către părți a procesului verbal de adjudecare;
- declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de adjudecare, semnat de către comisie și de către ofertanți; o copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant și respectiv adjudecatarului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, prin grija președintelui comisia de licitație va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite

Contractul privind constituirea dreptului de suprafață se va semna în termen de 30 de zile calendaristice de la semnarea procesului verbal de adjudecare de către toate părțile, termen în interiorul căruia ofertanții pot depune eventuale contestații, în condițiile prevăzute la Cap. V CONTESTAȚII din prezentul caiet de sarcini.

Adjudecatarul are obligația comunicării, în scris, către Municipiul Brăila, a biroului notarial unde urmează a se perfectă contractul în formă autentică, astfel încât data semnării contractului de suprafață să nu depășească termenul de 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

La expirarea termenului prevăzut mai sus, reprezentantul Primarului Municipiului Brăila are obligația comunicării contractului de suprafață perfectat la biroul notarului public sau, în caz contrar, încheierea de certificare a refuzului de semnare a contractului de suprafață, licitația urmând a fi reluată în vederea valorificării bunului respectiv.

După semnarea contractului de suprafață, acesta va fi înaintat către toate direcțiile ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local Municipal Brăila.

Urmărirea contractelor și a modului în care au fost respectate clauzele asumate, va fi în sarcina Direcției A.P.L.P.P.P., iar constatările cu privire la derularea acestora vor fi consemnate prin proces verbal de către persoanele responsabile și comunicate conducătorului Direcției A.P.L.P.P.P. pentru luarea măsurilor ce se impun.

### **3.2. Amânarea și reluarea licitației**

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

- a) la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- b) la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- c) *un singur ofertant oferă minim un pas.*
- d) la licitație nu s-a prezentat nicio ofertă;

3.2.2. Licitația va fi reluată, iar termenul minim pentru publicarea anunțului pentru reorganizarea licitației publice cu strigare va fi de 20 de zile calendaristice, în cazul în care:

- a. în urma desfășurării etapei I a licitației, respectiv de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare depuse de ofertanți nu sunt îndeplinite condițiile de participare de către cel puțin 2 ofertanți;
- b. nu este desemnat un adjudecator în etapa a II-a a licitației;
- c. adjudecatorul refuză semnarea contractului de suprafață în forma aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila sau în termenul stabilit;
- d. adjudecatorul nu se prezintă la biroul notarului public pentru semnarea contractului de suprafață în termenul stabilit;

În cazurile menționate la lit. c) și lit. d), reprezentantul Municipiului Brăila va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public. În baza încheierii de certificare, întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

### **3.3. Garanția de participare**

3.3.1. Garanția de participare se constituie după cum urmează:

- 1) 1000 lei – pentru o investiție  $\leq 249,00$  mp;
- 2) 2000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 250,00-500,00 mp;**
- 3) 3000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 501,00-1000,00 mp;
- 4) 4000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 1001,00-5000,00 mp;
- 5) 20000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 5001,00-10000,00 mp;
- 6) 500000 lei - pentru o investiție de peste 10000,00 mp.

3.3.2. Garanția de participare este de **2000,00 lei** prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

### **3.3.3 Garanția de participare se pierde în cazul în care :**

- a. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat adjudecatar;
- b. adjudecatarul nu semnează contractul de suprafață în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

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

Garanția de participare depusă de către adjudecatar, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

În cazul în care nu s-a încheiat contractul de suprafață, garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local, prin grija D.F.P.L.

### **3.4. Garanția de bună execuție**

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca până în prețuia semnării contractului de suprafață cu titlu oneros, să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an în contul Municipiului Brăila deschis la Trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață, în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale; sau din acesta se va îndeștula Municipiul Brăila în cazul executării defectuoase a contractului de suprafață.

**Garanția de bună execuție se depune prin Ordin de plată în contul organizatorului:**

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

În cazul în care această garanție nu va fi constituită până în prețuia perfectării contractului, astfel încât contractul de suprafață să fie semnat în termen de 30 de zile calendaristice de la semnarea procesului verbal de adjudecare, licitația se reia, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local, prin grija D.F.P.L.

După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de suprafață cu titlu oneros și a procesului verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de adjudecatarul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

În cazul în care vor exista restanțe la plată prețului suprafeței în perioada de valabilitate a contractului de suprafață, Municipiul Brăila va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună execuție, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, la notificarea prealabilă întocmită și transmisă cu confirmare de primire de către D.F.P.L., superficiarul are obligația să întregească garanția de bună execuție. La data expirării termenului menționat anterior, conform datei rezultată din confirmarea de primire, contractul de suprafață se consideră reziliat de drept, întocmindu-se în acest sens un act adițional de reziliere de către D.A.P.L.P.P.P..

### 3.5. Adjudecarea licitației

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se. Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

### 3.6. Condiții impuse privind edificarea construcțiilor cu destinația de obiectiv economic propuse la ANEXA 4

Pe terenul pe care se constituie dreptul de suprafață, ofertantul declarat adjudecatar are următoarele obligații:

a) Executarea sistematizării terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor la rețelele tehnico-edilitare și instalațiilor aferente obiectivului propus;

b) Adjudecatarul are obligația ca, **în termen de maximum 12 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea edificării obiectivului propus, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare (respectiv D.T.A.C.) care să permită emiterea Autorizației de Construire, cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizației de Construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază;

c) Adjudecatarul are obligația ca, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului **în termen de 24 de luni de la obținerea Autorizației de Construire**, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază;

d) Amplasarea construcțiilor propuse prin realizarea obiectivului economic și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu respectarea și aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

## CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI ȘI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **str. Golești nr. 33A, NCP 98253**, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : **254,00 mp mp și construcția notată cu C1 în suprafață de 88,00 mp aflată într-o stare avansată de degradare.**

- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila, **str. Golești nr. 33A, NCP 98253.**

- vecinatati si intinderi:

- **NORD** - NCP 78513 și NCP 78630
- **EST** - str. Golești
- **SUD** - NCP 17543
- **VEST** - imobil str. Mașinilor

Racordarea și branșarea la utilități cade în sarcina superficiarului .

4.2. Adjudecatarul are obligatia sa pregateasca terenul prin realizarea nivelarilor, inlaturarea oricarui obstacol si al oricarui alt impediment in vederea executarii obiectivului propus în termenii si conditiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

4.3. Daca în urma studiilor realizate se constata existenta unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajari care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului caiet de sarcini si care apartin unor furnizori de servicii de utilitate publica, vor fi mentinute în functiune, fara nici un fel de pretentie din partea adjudecatarului iar interventia asupra lor se va putea realiza numai dupa primirea avizului scris a detinatorului retelei respective.

4.4. *Construcția existentă pe teren, notată cu C1 cu destinația de locuință, cu o suprafață totală de 88,00 mp, aflată într-o stare avansată de degradare, va fi desființată pe cheltuiala adjudecatarului, în termen de 12 luni de la data semnării contractului de superficie în forma autentică, acesta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării acestora, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Proiectul tehnic ce va sta la baza emiterii autorizației de desființare a bunurilor aprobate spre casare, va fi realizat de către adjudecatar pe cheltuiala acestuia, și va fi depus la Primăria Municipiului Brăila în termen de maximum 6 luni de la data semnării contractului de superficie în forma autentică.*

4.5. *Desființarea construcției pentru care se va obține autorizație de desființare și eliberarea terenului de resturile provenite din demolare se va realiza în termen de maximum 6 luni de la obținerea autorizației de desființare.*

## **CAP. V. CONTESTAȚII**

Împotriva Procesului Verbal încheiat de către comisia de licitație urmare a desfășurării primei etape a licitației, respectiv etapa de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare depuse, ofertanții respinși pot depune contestație în termen de 24h de la finalizarea acesteia.

Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 24h de la depunere. Procesul verbal al comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicat contestatarului în termen de 24h de la 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 procesului verbal de adjudecare încheiat urmare a desfășurării celei de a 2-a etape a licitației se poate face contestație în termen de 24h de la data desfășurării acesteia, sub sancțiunea decăderii și va fi soluționată în termen de 24h de la depunere de către comisia special instituită pentru soluționarea contestațiilor.

Procesul verbal al comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicat de către aceasta atât contestatarului cât și adjudecatorului în termen de 24h de la 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 calendaristice 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**

Contractul de suprafață este prevăzut în Anexa nr. 6 la prezentul caiet de sarcini și este însoțit prin declarație de fiecare ofertant.

Adjudecatorul are obligația să se adreseze Primăriei Municipiului Brăila în vederea desemnării unui reprezentant pentru semnarea contractului de suprafață, în formă autentică, astfel încât contractul de suprafață să poată fi semnat în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de suprafață cad în sarcina adjudecatorului.

În cazul în care acesta nu se conformează, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

În termen de 30 zile de la semnarea contractului, reprezentanții al Municipiului Brăila, împreună cu adjudecatorul vor proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului adjudecat, în care se vor menționa eventualele obiecțiuni.

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 – Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 – Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 – Informații generale
- Anexa nr. 4 – Declarație privind asumările legate de proiect

- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Contract de suprafață
- Anexa nr. 7 – Certificat de Urbanism
- Anexa nr. 8 – Calendarul licitației

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

BRATU ANGELICA

ARHITECT ȘEF,

ANGHELESCU CORINA ELENA

DIRECTOR EXECUTIV D.F.P.L.

GURGU VASILICA

DIRECTOR EXECUTIV D.A.P.L.P.P.P.

SURDU MARIUS RADU



## FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei fizice/juridice:.....,  
Domiciliul/sediul în localitatea....., str. ...., nr. ....,  
bl....., ap....., județul....., CNP/CUI .....  
telefon....., reprezentată de ....., CNP  
....., posesor al BI/CI, seria....., nr....., eliberat de  
.....

2. Solicit înscrierea la licitația din data de \_\_\_\_\_, în vederea  
constituirii dreptului de suprafață asupra unui teren în suprafață de .....mp, situat  
Brăila, Str. ...., în vederea edificării ..... 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 pe an;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractul de Suprafață la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

\_\_\_\_\_  
(denumirea persoanei fizice/juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei fizice/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 constituirii  
dreptului de suprafață asupra terenului din Brăila,  
....., declar pe proprie răspundere că:

- 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.
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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

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

\_\_\_\_\_  
(denumirea persoanei fizice/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/domiciliul în localitatea ....., str. ...., nr. ...., bl. ...., ap. ...., județul ....., CUI ....., telefon ....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de ....., în vederea constituirii dreptului de suprafață asupra terenului din Brăila, str. ...., nr. ...., declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al terenului ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum participarea la licitație.

\_\_\_\_\_  
(denumirea persoanei fizice/juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)



## CONTRACT DE SUPERFICIE

încheiat la data de \_\_\_\_\_

### Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Brăila, în calitate de proprietar, având sediul în municipiul Brăila, Piața Independenței nr. 1, având contul RO.....deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. Marian Viorel Dragomir în calitate de Primar, pe de o parte,

și

2. \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Brăila str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, pe de altă parte.

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

#### Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de suprafață privind suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, **str. Golești nr. 33A NCP 98253**, având următoarele caracteristici:

– Suprafața terenului: **254,00 mp și construcția notată cu C1 în suprafață de 88,00 mp.**

– Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, **str. Golești nr. 33A NCP 98253.**

Vecinătăți și întinderi:

- **NORD** - **NCP 78513 și NCP 78630**
- **EST** - **str. Golești**
- **SUD** - **NCP 17543**
- **VEST** - **imobil str. Mașinilor**

Extrasul de Carte Funciară a terenului este anexat la prezentul contract – Anexa 2.

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se înscrie în Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ Brăila, dreptul de suprafață în favoarea \_\_\_\_\_

### Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

– 3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila **str. Golești nr. 33A NCP 98253**, pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

### Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Municipiul Brăila nu a încheiat nici un antecontract sau contract privind înstrăinarea terenului sub orice formă sau vreun contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință.

4.1.3. După cunoștința Municipiului, la data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, arbitrale, sau a altor organe de jurisdicție administrativă.

4.1.4. Așa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. **98253/08.03.2022** terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terțe persoane;

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

4.1.6. Municipiul Brăila declară că situația juridică și economică a terenului, conform extrasului de **Carte Funciară nr. 98253/08.03.2022**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului și anume: **edificarea unui obiectiv economic**;

4.1.7. De asemenea, declară că după semnarea contractului de superficie, superficiarul are obligația să înscrie în Cartea Funciară dreptul de superficie și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de superficie.

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

## **Art. V. PREȚUL MODALITĂȚILE DE PLATĂ ȘI GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE**

5.1. Valoarea prețului superficiei este de ..... lei/mp/an și se achită până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se datorează plata. Prețul superficiei se actualizează anual cu rata lei/euro.

5.2. Prețul superficiei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de suprafață, proporțional cu durata rămasă până la sfârșitul anului.

5.3. **Garanția de bună execuție** în sumă de \_\_\_\_\_ lei a fost constituită conform O.P. nr. \_\_\_\_\_, prin transfer bancar în contul proprietarului:

**Banca: Trezoreria Municipiului Brăila**

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila**

**Cont: RO10TREZ1515006XXX000216**

**C.I.F.: 4205670**

5.4. **Plata suprafeței** se va face prin transfer bancar în contul proprietarului:

**Banca: Trezoreria Municipiului Brăila**

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila**

**Cont: RO47TREZ15121A300530XXXX**

**C.I.F.: 4205670**

5.5. Neplata prețului suprafeței conduce la plata de către suprafațiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

5.6. În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului suprafeței în perioada de valabilitate a contractului de suprafață, Municipiul Brăila va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună execuție, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

5.7. În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, suprafațiarul are obligația să întreprindă garanția, în caz contrar contractul de suprafață considerându-se reziliat de drept.

## **Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

6.1. Drepturile suprafațiarului:

6.1.1. Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

6.1.2. Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 2.1, precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

6.1.3. În vederea achitării plății datorate, suprafațiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest

sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.1.4. Superficiarul are dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în situația în care proprietarul terenului hotărăște vânzarea acestuia.

## 6.2. Drepturile proprietarului terenului

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința linistită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând cotrvaloarea folosinței terenului stabilită la art. 5.1., la termenele prevăzute în contract.

6.2.3. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către superficiar. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către superficiar.

## Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

7.1.1. Să respecte prevederile H.C.L.M. nr. 76/28.02.2013, referitoare la "Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila";

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

7.1.3. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 3, a prezentului contract.

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

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

7.1.6. 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 suprafață și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea superficiarului, 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, pe cheltuiala superficiarului.

7.1.7. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului contract de suprafață, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

7.1.8. Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data

semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare, în vederea eliberării autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

7.1.9. Adjudecatarul are obligația ca, în funcție de obiectivul ce urmează a fi realizat – obiectiv economic, să finalizeze lucrările de execuție ale acestuia, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

7.1.10. Amplasarea construcției propuse prin realizarea obiectivului economic și funcționarea ulterioară a acestuia se va face cu respectarea și aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

*7.1.11. Construcția existentă pe teren, notată cu C1 cu destinația de locuință, cu o suprafață totală de 88,00 mp, aflată într-o stare avansată de degradare, va fi desființată pe cheltuiala adjudecatarului, în termen de 12 luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, acesta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării acestora, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Proiectul tehnic ce va sta la baza emiterii autorizației de desființare a bunurilor aprobate spre casare, va fi realizat de către adjudecatar pe cheltuiala acestuia, și va fi depus la Primăria Municipiului Brăila în termen de maximum 6 luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică.*

*7.1.12. Desființarea construcției pentru care se va obține autorizație de desființare și eliberarea terenului de resturile provenite din demolare se va realiza în termen de maximum 6 luni de la obținerea autorizației de desființare.*

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

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

7.2.2. Să predea terenul atribuit cu drept de suprafață în starea prevăzută la art. II, pct. 2.1. din prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului.

7.2.3. În cazul în care beneficiarul dreptului de suprafață nu se prezintă pentru semnarea procesului verbal de predare a terenului în termenul stabilit la art. 7.2.2, Municipiul Brăila, acesta se consideră predat de drept.

7.2.4. Să notifice beneficiarul dreptului de suprafață cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

## **Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI**

8.1. Acest contract intra în vigoare la data semnării.

## **Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

9.1 Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pieirea construcției, dacă în termen de un an nu se obține o autorizație de construire;

d) în alte situații prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

f) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către superficiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

## **Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

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

## **Art. XI. FORȚA MAJORĂ**

11.1. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se

prelungeste mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

## **Art. XII. LITIGII**

12.1. Prevederile prezentului contract sunt guvernate 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.

## **Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE**

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

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

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

13.4. Toate notificările și 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.

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Schiță cadastrală teren
- Anexa 2 - Extras de carte funciara
- Anexa 3 - Declarație comuna privind problemele de mediu

13.6. Beneficiarul dreptului de superficie este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului, să înștiințeze proprietarul, în caz contrar comunicările, făcute la domiciliu, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte.

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



ANEXA NR. 2 LA  
CONTRACTUL DE  
SUPPORTIÖ



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 98253 Brăila

Nr. cerere 18150  
Ziua 08  
Luna 03  
Anul 2022

Cop. certificate  
10011202392



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Golesti , Nr. 33A, Jud. Braila

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                  |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 98253                        | 254             | Teren imprejmuit:<br>Pe teren exista 2 constructii provizorii - magazii |

Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                                          | Observații / Referințe                                                                |
|------|-----------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 98253-C1                    | Loc. Braila, Str Golesti , Nr. 33A, Jud. Braila | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Locuinta |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                   | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 18150 / 08/03/2022                                                                                                      |           |
| Act Administrativ nr. 81, din 11/02/2022 emis de CLM BRAILA; Act Administrativ nr. 3129 din 02/03/2022 emis de SUPAFLC; |           |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                                               | A1        |
| 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu privat                                                                       |           |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                                               | A1.1      |
| 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, domeniu privat                                                                       |           |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

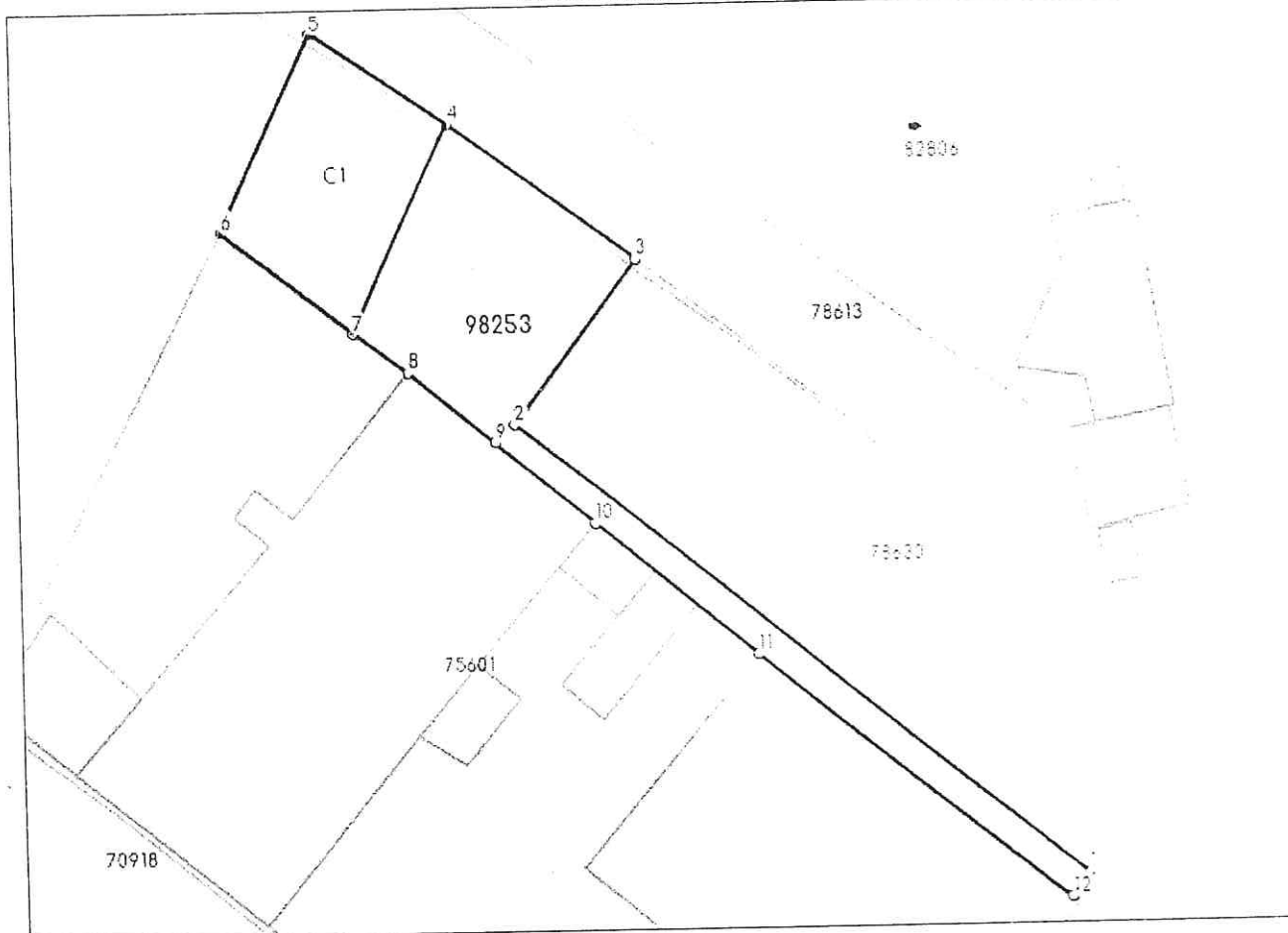
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                             |
|--------------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 98253        | 254             | Pe teren exista 2 constructii provizorii - magazii |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarlă | Parcelă | Nr topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|---------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 254            |       |         |         |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                |
|------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 98253-C1 | construcții de locuințe | 88           | Cu acte           | S. construita la sol.88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; Locuinta |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 35.84               |
| 2             | 3             | 10.037              |
| 3             | 4             | 11.35               |
| 4             | 5             | 8.206               |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 5                | 6                | 10.726                     |
| 6                | 7                | 8.091                      |
| 7                | 8                | 3.334                      |
| 8                | 9                | 5.514                      |
| 9                | 10               | 6.307                      |
| 10               | 11               | 10.265                     |
| 11               | 12               | 19.523                     |
| 12               | 1                | 1.442                      |

\*\* 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12-04-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

PETRUTA TURIAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Petruta Turiac  
 Date: 2022.04.12 15:06:01 EEST



## DECLARAȚIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ȘI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

Superficiarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului ce va face obiectul scoaterii la licitație, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Superficiarul declară că a fost informat de proprietarul terenului asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a 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 superficiarului.

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 activități 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.

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.

MUNICIPIUL BRĂILA

SUPERFICIAR



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 28137 din 22/09/2022

ADRESA NR. 7 LA  
CĂMINUL SB JARCIU

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1287 din 22/09/2022

**ÎN SCOPUL: SCOATEREA LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU TERENUL DIN BRĂILA, STR. GOLEȘTI NR. 33A ÎN SUPRAFAȚĂ DE 254,00 MP ȘI CONSTRUCȚIE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 88,00 MP DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA \*\*)**

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 **PIAȚA INDEPENDENȚEI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **28137** din **13/09/2022**,

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **GOLEȘTI**, nr. **33A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin\*3) **CARTEA FUNCİARĂ 98253, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 98253**,

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 254 mp și construcția C1, ce aparțin Municipiului Brăila - domeniul privat, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 98253/08.03.2022;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :Intravilanul Municipiului Brăila – Centrul Istoric al Municipiului Braila aflat in lista monumentelor istorice 2015, cu modificari si completari, la poz.44, cod :BR-II-s-B-02062

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : PUZ – Centrul Istoric al Municipiului Braila, aprobat conform HCLM nr.273/14.07.2010

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală : teren categoria de folosința curți - construcții

destinații admise : - locuințe individuale și semicolective.

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

utilizări admise cu condiționari:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu implice activități cu mult public și trafic de mașini;

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului

(3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)

(4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

(5) funcțiunea să nu stînjenească caracterul rezidențial al subzonei

reglementări fiscale specifice : conform legislației în vigoare

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Amplasamentul este situat, conform PUZ, în SIR nr.1e cu POTmax=60% și CUTmax=2; Suprafața ramasă liberă să fie de cel puțin 50 mp.

- se solicită SCOATEREA LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU TERENUL DIN BRĂILA, STR.GOLEȘTI NR.33A ÎN SUPRAFAȚĂ DE 254,00 MP ȘI CONSTRUCȚIE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 88,00 MP DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat\*4) pentru:  
**"SCOATEREA LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU TERENUL DIN BRĂILA, STR.GOLEȘTI NR.33A ÎN SUPRAFAȚĂ DE 254,00 MP ȘI CONSTRUCȚIE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 88,00 MP DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**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 2<sup>2</sup> Legea 50/1991)☐ - aviz APM Brăila

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

☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMĂR,  
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR GENERAL,  
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,  
CORINA ELENA ANGHELESCU



Achitat taxa de: **Scutit conf. Cod Fiscal.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de

22/09/2022.



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

*se prelungește valabilitatea*

**Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**Primar**

**Secretar General**

**L.S.**

**Arhitect-șef**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_ lei, conform Chitanței/O.P. nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ direct/prin poșta.

**Notă:**

- \*1) Numele și prenumele solicitantului.
- \*2) Adresa solicitantului.
- \*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- \*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- \*\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

### CALENDARUL LICITAȚIEI

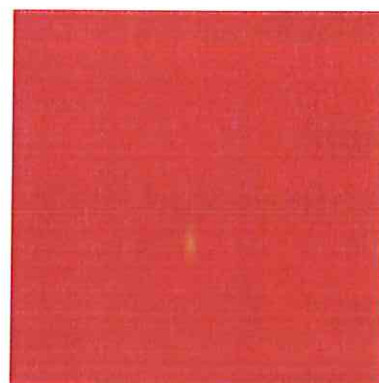
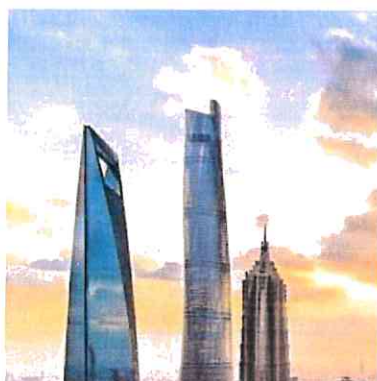
| ACTIVITATE                                                                                                                                                                                                                               | TERMEN                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Publicarea anunțului privind scoaterea la licitație                                                                                                                                                                                      | 30 de zile de la data comunicării H.C.L.M. de aprobare privind scoaterea la licitație                                                                                    |
| Achiziționarea caietelor de sarcini                                                                                                                                                                                                      | până în preziua licitației                                                                                                                                               |
| Depunerea solicitărilor de clarificări                                                                                                                                                                                                   | Până cel mai târziu cu 10 zile înainte de data organizării licitației                                                                                                    |
| Comunicarea răspunsului la solicitările de clarificări                                                                                                                                                                                   | Minimum 5 zile de la data depunerii                                                                                                                                      |
| Depunerea ofertelor                                                                                                                                                                                                                      | Doar în ziua licitației cu cel puțin 15 minute înainte de ora publicată în anunț                                                                                         |
| <b>Etapă I a licitației</b><br>Etapa de verificare și analizare a documentelor de participare depuse de către ofertanți                                                                                                                  | 30 de zile de la publicarea anunțului privind scoaterea la licitație (data și ora publicată în anunț)                                                                    |
| Termen de depunere contestații împotriva procesului verbal al comisiei de licitație încheiat urmare desfășurării primei etape                                                                                                            | 24 h de la finalizarea acesteia                                                                                                                                          |
| Soluționarea contestațiilor împotriva procesului verbal al comisiei de licitație încheiat urmare desfășurării primei etape                                                                                                               | 24 h de la depunerea contestației                                                                                                                                        |
| Comunicarea procesului verbal al comisiei pentru soluționarea contestațiilor                                                                                                                                                             | 24 h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere a contestației                                                                                            |
| <b>Etapă a II-a a licitației</b><br>de licitare în sistem competitiv cu strigare (fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas) | La un interval de maximum 10 zile lucrătoare de la data finalizării primei etape (în data și ora precizate în procesul verbal încheiat urmare primei etape a licitației) |
| Termen de depunere contestații împotriva procesului verbal al comisiei de licitație încheiat urmare desfășurării celei de a II- a etape                                                                                                  | 24 h de la data desfășurării acesteia                                                                                                                                    |
| Soluționarea contestațiilor împotriva procesului verbal al comisiei de licitație încheiat urmare desfășurării celei de a II- a etape                                                                                                     | 24 h de la depunerea contestației                                                                                                                                        |
| Comunicarea procesului verbal al comisiei pentru soluționarea contestațiilor                                                                                                                                                             | 24 h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere a contestației                                                                                            |
| Termen de depunere a contestațiilor împotriva procesului verbal al comisiei de soluționare a contestațiilor la Tribunalul Brăila – Secția contencios administrativ                                                                       | 5 zile de la comunicarea procesului verbal de respingere a contestației                                                                                                  |
| Comunicarea în scris a Biroului notarial unde urmează a se perfecta încheierea contractului de superficie                                                                                                                                | Maximum 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare                                                                                    |
| Constituirea garanției de bună execuție                                                                                                                                                                                                  | Maximum 29 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare înainte de semnarea contractului de superficie la notar                            |
| Semnarea contractului de superficie în formă autenticată la notar                                                                                                                                                                        | 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare                                                                                            |
| Punerea în posesie a terenului adjudecat                                                                                                                                                                                                 | 30 de zile de la semnarea contractului de superficie                                                                                                                     |

Licitația este valabilă și poate continua doar dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte, în caz contrar se amână urmând a fi reluată în minimum 20 de zile de la publicarea anunțului de reorganizare

  
 PREȘEDINTELE ȘEDINȚĂ

ANEXA NR. 3 LA  
HCLM NR. 763/27.12.2022

## Raport nr. 53467



**NAI** Romania &  
Republica Moldova



**Appraisal & Valuation SA** este divizia de evaluări și consultanță din cadrul **NAI România**, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation SA este membru corporativ ANEVAR încă din anul 2010, având numărul de certificat 0110. Activitatea sa principală constă în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți comerciale).

**400+**  
**Offices**

**7000 +**  
**Professional Staff**

**55+**  
**Markets**



Advisory and Valuation  
Agency and Brokerage  
Green Services  
Market Studies  
Project Monitoring  
Agribusiness Consulting

NAI România oferă servicii imobiliare complete, dar și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED, BREEAM și DGNB.

Nume: Appraisal & Valuation SA

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/2010

Sediul: Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sector 2, București

Telefon: +40 31 1011 890

[office@nairomania.ro](mailto:office@nairomania.ro)

[www.nairomania.ro](http://www.nairomania.ro)

Member of



GOLD Member  
ROMANIA  
GREEN  
BUILDING  
COUNCIL  
[RoGBC.org](http://RoGBC.org)

31.10.2022

Către: Primăria Municipiului Brăila

**RE: Teren în suprafață de 254 m.p. și construcția C1- locuința, situate în mun. Brăila, strada Golești nr 33 A, județul Braila**

Ne bucurăm asupra faptului că sunteți client NAI România și vă mulțumim pe această cale pentru solicitarea de a realiza acest raport de evaluare.

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea dreptului de suprafață asupra activului menționat mai sus, am acționat ca și evaluator extern efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și investigațiilor efectuate și în care este stabilită și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de redevență este următoarea:

**1.77 euro/mp/luna, respectiv 21.26 Euro/mp/an**

Valoarea de redevență a fost stabilită de către un evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată, confirmăm că NAI România nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabilă să ofere consultanță, independent.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor crizei sanitare provocate de pandemia de Covid-19, care dezvoltă valuri succesive ce afectează funcționarea normală a economiei, cu izbucnirea conflictului armat de pe teritoriul unei țări vecine, Ucraina, care a venit cu consecințe economice importante. Astfel, remarcăm pe plan internațional deopotrivă existența unei crize pe piața energetică, determinate de imprevizibilitatea aprovizionării cu resurse energetice din Rusia, a unei crize alimentare, ca urmare a dificultăților privind realizarea exporturilor de cereale din Ucraina, aceasta fiind cel de-al patrulea mare exportator la nivel mondial și a crizei economice declanșată de pandemia de Covid-19. Această stare a avut un impact puternic asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, ca și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc extrem de ridicat, care generează penurie de lichidități în anumite sectoare economice și face dificil accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,  
Andrei Botiș,  
NAI România



## CUPRINS

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| REZUMATUL EVALUĂRII .....                                   | 5  |
| I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....                         | 6  |
| II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....                 | 7  |
| DEFINIȚII .....                                             | 13 |
| III. PREZENTAREA DATELOR .....                              | 14 |
| 1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL .....                             | 14 |
| 2. ANALIZA LOCAȚIEI .....                                   | 15 |
| IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....                         | 18 |
| V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU) .....                      | 22 |
| VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....                 | 23 |
| VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ..... | 25 |
| ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE .....                            | 26 |
| ANEXA 2 – COMPARABILE UTILIZATE .....                       | 28 |
| ANEXA 3 – DOCUMENTE .....                                   | 35 |
| ANEXA 4 – FOTOGRAFII .....                                  | 46 |

## REZUMATUL EVALUĂRII

|                                                                                    |                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numar raport                                                                       | EPI- 53467 -311022                                                                              |
| Activ evaluat:                                                                     | Teren+constructie C1 cu destinatia de locuinta                                                  |
| Suprafata:                                                                         | Teren= 254 m.p., Sc sol C1 = 88 mp, Scd = 88 mp                                                 |
| Adresa proprietatii:                                                               | mun. Brăila, strada Golesti nr 33 A, judetul Braila                                             |
| Numar carte funciara:                                                              | 98253 a oraşului Brăila                                                                         |
| Numar cadastral:                                                                   | Terenul este identificat cu nr. cad. 98253, constructia C1 este identificata cu nr cad 98253-C1 |
| Nr. Cerere                                                                         | 18150 din data 08.03.2022                                                                       |
| Chiria de piata:                                                                   | 1.77 euro/mp/luna, respectiv 21.26 Euro/mp/an<br>8.69 lei/mp/luna, respectiv 104.44 lei/mp/an   |
|  |              |
| Data evaluarii:                                                                    | 31.10.2022                                                                                      |
| Cursul de schimb                                                                   | 1 EUR = 4.9128 Lei                                                                              |

### Evaluator

|                                             |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire:                                   | APPRAISAL & VALUATION S.A.                                                                                                              |
| Sediul social:                              | Bucureşti, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România                                                                    |
| Reprezentant Legal:                         | Andrei Botiş, în calitate de Preşedinte.                                                                                                |
| E-mail:                                     | <a href="mailto:office@nairomania.ro">office@nairomania.ro</a>                                                                          |
| Telefon:                                    | (+4) 0311 011 890                                                                                                                       |
| Fax:                                        | (+4) 0372250626                                                                                                                         |
| Cod Fiscal/Cod Unic de Inregistrare:        | RO 26760786                                                                                                                             |
| Numar inregistrare la Registrul Comertului: | J40/3736/2010                                                                                                                           |
| Website:                                    | <a href="https://www.nairomania.ro/">https://www.nairomania.ro/</a> şi <a href="http://www.evaluare-firma.ro">www.evaluare-firma.ro</a> |
| Expert Evaluator:                           | Sorin Mihail Huidu, Nr. Leg. 13179<br>Barză Geanina, Nr. Leg. 19295                                                                     |



Pagina 15  
PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ



## I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

### Membru Titular

Barză Geanina  
Evaluator E.P.I.  
Legitimatie: 19295



## II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

|                                             |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire:                                   | APPRAISAL & VALUATION S.A.                                                                                                              |
| Sediul social:                              | București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România                                                                    |
| Reprezentant legal:                         | Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului Director                                                                         |
| E-mail:                                     | <a href="mailto:office@nairomania.ro">office@nairomania.ro</a>                                                                          |
| Telefon:                                    | (+4) 0311 011 890                                                                                                                       |
| Fax:                                        | (+4) 0372250626                                                                                                                         |
| Cod Fiscal/Cod Unic de Inregistrare:        | RO 26760786                                                                                                                             |
| Numar inregistrare la Registrul Comertului: | J40/3736/2010                                                                                                                           |
| Website:                                    | <a href="https://www.nairomania.ro/">https://www.nairomania.ro/</a> și <a href="http://www.evaluare-firma.ro">www.evaluare-firma.ro</a> |
|                                             |                                                                                                                                         |

SC Appraisal & Valuation SA declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de proprietate și în această locație.

### 2. Identificarea clientului

Client: Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

### 3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Acest raport de evaluare este adresat Primăriei Municipiului Brăila și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator

#### **4. Activul subiect al evaluării**

Se evaluează dreptul de suprafață asupra imobilului compus din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 254 mp și construcția edificată pe acesta, C1 cu destinația de locuință în suprafața construită la sol de 88 mp, suprafața construită desfasurată de 88 mp, situat în mun. Brăila, strada Golesti nr. 33 A - proprietatea este deținută de către Primăria Municipiului Brăila.

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege, așa cum dispune art 693, alin 1 – 2 din noul Cod Civil.

Potrivit art 697, alin 1, din noul Cod Civil, în cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

#### **5. Moneda evaluării**

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9128 Lei

#### **6. Scopul evaluării**

Estimarea valorii de redevență a proprietății imobiliare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

#### **7. Tipul valorii**

Se estimează valoarea de redevență în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros. În scopul îndeplinirii misiunii de evaluare am asimilat valoarea de redevență cu chiria de piață definită în Standardele Evaluare ANEVAR 2022 ca fiind:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o

tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

## **8. Data evaluării 31.10.2022**

**Data raportului 31.10.2022**

## **9. Natura și amploarea activităților evaluatorului**

Inspekția exterioară a proprietății s-a efectuat de către un reprezentant NAI România, evaluator Eugen Cenușă, la data de 25.10.2022.

## **10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de client :

- Extras de Carte Funciara nr 98253 Braila, nr cerere 18150/08.03.2022;
- Incheiere nr cerere 18150/08.03.2022;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500;
- Punct de vedere al verficatorului de proiecte atestat mlpăt cu privire la starea tehnica a imobilului situat în mun Braila, strada Golesti nr 33A, verficator tehnic atestat, ing Banica Ionel, nr 7456/18.05.2022;

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Evaluatorul a avut de asemenea în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro) și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc). De asemenea, în măsura în care s-au dovedit necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul “Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, Editura Matrix Rom, București.

## **11. Ipoteze**

1. Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
2. În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
3. Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
4. Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric,

etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

5. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
6. Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
7. Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
8. Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
9. Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
10. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
11. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
12. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
13. Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
14. Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
15. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
16. În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
17. Având în vedere faptul că nu a fost realizată inspecția interioară a proprietății, în procesul evaluării am luat în considerare informațiile puse la dispoziție în documentul, Punct de vedere al verficatorului de proiecte atestat mlpat cu privire la starea tehnica a imobilului situat in mun Braila, strada Golesti nr 33A, verifcator tehnic atestat, ing Banica Ionel, nr 7456/18.05.2022. Conform

documentului anterior menționat, construcția C1 se afla în stare avansată de degradare, consolidarea și reabilitarea construcției fiind ineficientă din punct de vedere financiar, varianta optimă fiind demolarea și realizarea altei construcții care să răspundă cerințelor actuale de rezistență și stabilitate.

18. În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

## 12. Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.

## 13. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

## 14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării, respectiv Primăria Municipiului Brăila. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

## 15. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

## DEFINIȚII

### Chiria de piață

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

### Evaluator

APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.

### Abordare prin piață

Abordarea prin piață - cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

### Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

### Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

### ANEVAR

ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

### Standarde de Evaluare

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 – Nu sunt**

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### 1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

##### 1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul de suprafață asupra imobilului compus din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 254 mp și construcția edificată pe acesta, C1 cu destinația de locuință în suprafața construită la sol de 88 mp, suprafața construită desfășurată de 88 mp, situat în mun. Brăila, strada Golești nr. 33 A - proprietatea este deținută de către Primăria Municipiului Brăila.

Având în vedere faptul că nu a fost realizată inspecția interioară a proprietății, în procesul evaluării am luat în considerare informațiile puse la dispoziție în documentul, Punct de vedere al verficatorului de proiecte atestat mlpat cu privire la starea tehnică a imobilului situat în mun Braila, strada Golesti nr 33A, verficator tehnic atestat, ing Banica Ionel, nr 7456/18.05.2022.

Conform documentului anterior menționat, construcția C1 se află în stare avansată de degradare, consolidarea și reabilitarea construcției fiind ineficientă din punct de vedere financiar, varianta optimă fiind demolarea și realizarea altei construcții care să răspundă cerințelor actuale de rezistență și stabilitate.

În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

##### 1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Proprietatea este deținută de către Primăria Municipiului Brăila așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 18150/08.03.2022; Proprietatea este liberă de sarcini conform extrasului de Carte Funciară nr. cerere 18150/08.03.2022;

##### 1.3. Date privind documentația cadastrală

Imobilul este înscris în Cartea Funciară cu nr. 98253 a orașului Brăila. Terenul este identificat cu nr. cad. 98253, construcția C1 este identificată cu nr. cad. 98253-C1.

##### 1.4. Sarcini

Conform extrasului de carte funciara pus la dispoziția evaluatorului, proprietatea este liberă de sarcini.

##### 1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției pe teren se află o construcție cu destinația de locuință, așa cum reiese din documentarul foto.

##### 1.6. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, plan de amplasament, și pe baza adresei poștale a imobilului.

##### 1.7. Acces

Accesul se realizează din strada Golești, având o deschidere de aproximativ 1.44 m.

## 2. ANALIZA LOCAȚIEI

### 2.1. Informații generale

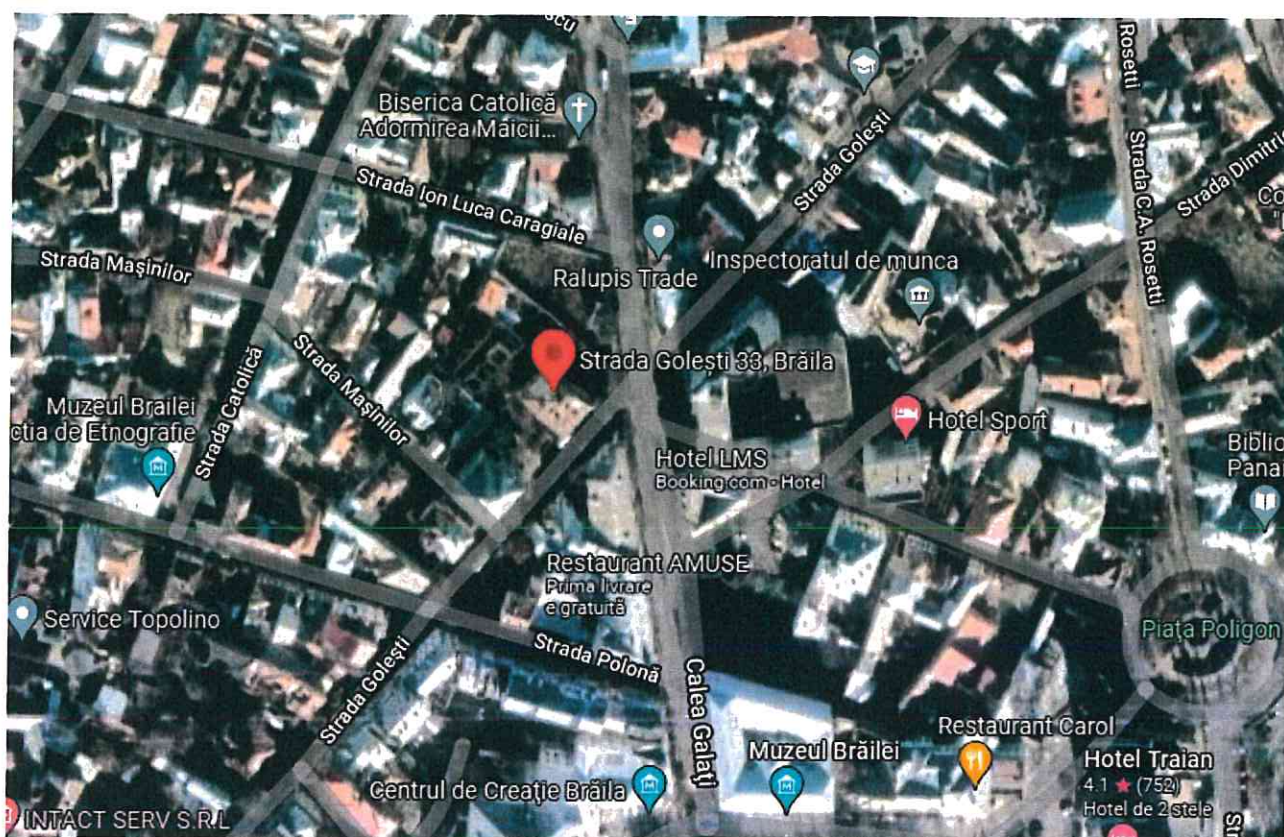
Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova, România. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km<sup>2</sup>, reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

### 2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona centrală a localității, la numai 1 km de Dunăre. Imobilul este învecinat cu strada Calea Galați și strada Ion Luca Caragiale și strada Mașinilor. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și comercială.

### 2.3. Informații specifice



Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente.

### 2.4. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun : autobuze și maxi-taxi.

### 2.5. Puncte de interes

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Portul Brăila;

- Grădina Publică;
- Biserica Catolică Adormirea Maicii Domnului;
- Muzeul Brailei;
- Piata Poligon;
- Centrul istoric;

## 2.6. Utilități

Proprietatea beneficiază de următoarele utilități disponibile:

|               |    |
|---------------|----|
| gaze naturale | Da |
| electricitate | Da |
| apă           | Da |
| canalizare    | Da |

## 2.7. Împrejmuiuri

Proprietatea era împrejmuită cu gard și construcții.

## 2.8. Vecinătăți

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

V: Proprietate privată; N: Proprietate privată; E: Strada Golesti și S: Proprietate privată

## 3. Teren

- 3.1 Identificare Terenul subiect este intravilan, categoria de folosință curți construcții, și are o suprafață de 254 mp, este aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Brăila.
- 3.2 Acces Accesul se realizează din strada Golesti, având o deschidere de aproximativ 1.44 m.
- 3.3 Caracteristici topografice Terenul are o formă neregulată și este plan.  
Forma terenului permite construirea în condiții optime.
- 3.4 Utilități Proprietatea beneficiază de următoarele utilități disponibile:  
gaze naturale  
electricitate  
apă  
canalizare
- 3.5 Împrejmuiuri Terenul era împrejmuit cu gard și construcții.
- 3.6 Deschidere Conform plan de amplasament și delimitare a imobilului scară 1:500 terenul are deschidere de 1.44 mp la strada Golesti.



3.7 Mentiuni

Conform documentelor, constructia C1 are regimul de inaltime parter, avand destinatia de locuinta, si a fost construita in jurul anului 1920. Conform documentului pus la dispozitie – Punct de vedere al verificatorului de proiecte atestat mlpat, constructia C1 se afla in stare avansata de degradare, consolidarea si reabilitarea constructiei fiind ineficienta din punct de vedere financiar, varianta optima fiind demolarea si realizarea altei constructii care sa raspunda cerintelor actuale de rezistenta si stabilitate.

Conform extrasului de Carte Funciara si planului de amplasament si delimitare a imobilului, pe teren exista 2 constructii provizorii – magazii, acestea nu au contribuit cu valoare in cadrul prezentului raport de evaluare.

## IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 1.1. Analiza pieței imobiliare românești

Primul semestru al anului 2022 a adus noi provocări în peisajul piețelor financiare și imobiliare europene. Economia mondială s-a confruntat cu un fenomen rar, cel de perenizare a unei perioade cu un nivel foarte ridicat de risc perceput de jucătorii de pe piețele financiare. Determinat de apariția pandemiei de Covid-19 la începutul anului 2020 și de prelungirea efectelor sale asupra economiei mondiale, riscul ridicat perceput pe piețele internaționale a fost exacerbat în prima jumătate a anului 2022 de invazia rusă asupra Ucrainei și menținerea unui climat de instabilitate economică generat de conflictul militar pe toate piețele europene.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul primului semestru al anului 2022 este unul cu totul excepțional, caracterizat prin existența a trei crize suprapuse care afectează economia, respectiv criza energetică – determinată de instabilitatea sistemelor principale de aprovizionare cu combustibili în cea mai mare parte a Europei și concretizată în creșterea rapidă a prețurilor produselor energetice, criza alimentară – resimțită la nivel mondial ca urmare a imposibilității exportului de cereale ucrainiene, Ucraina fiind al patrulea cel mai important exportator de cereale la nivel mondial și criza economică.

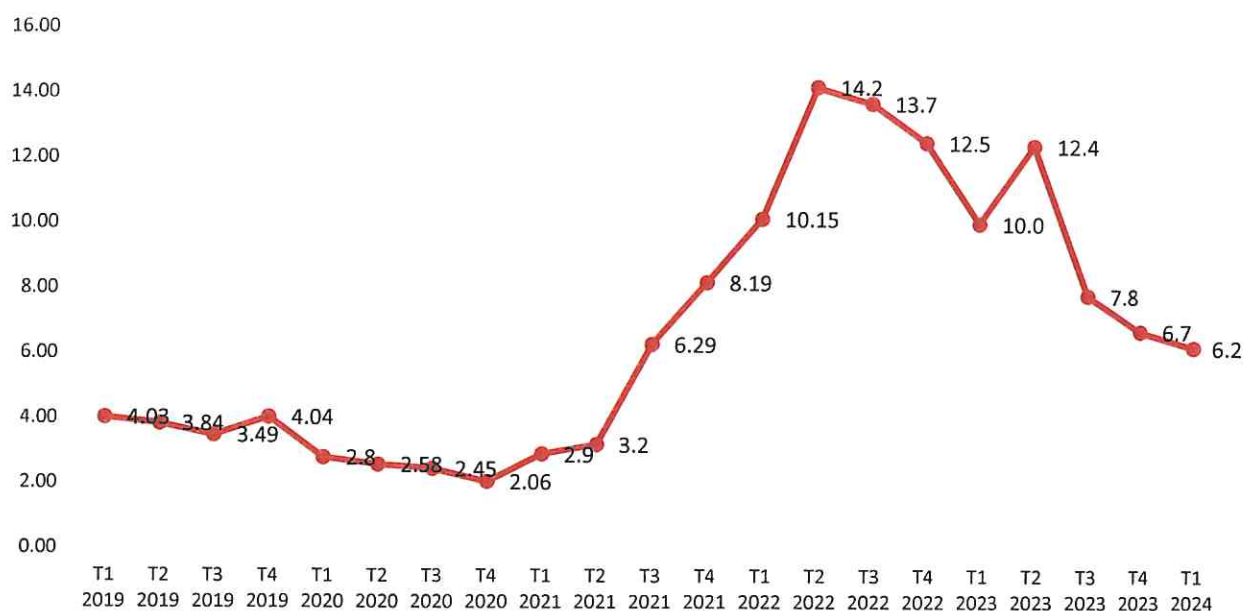
Dacă un conflict armat de amploarea celui ce se desfășoară în prezent în Ucraina este considerat în sine un factor care ar putea genera o criză economică de proporții în economia continentală, situația prezentă este cu atât mai delicată cu cât ea se grevează pe o economie națională și mondială deja slăbită de efectele pandemiei de Covid-19. Astfel, măsurile financiare publice de susținere a economiilor naționale pentru a face față pandemiei de Covid-19 au rezultat într-o creștere semnificativă a deficitelor bugetare naționale și o reducere corespunzătoare a capacității financiare a statelor de a interveni pentru stabilizarea macroeconomică în cazul apariției unor noi crize.

Acest lucru este vizibil în deteriorarea principalilor indicatori ai stabilității macroeconomice, atât pe plan național, cât și internațional.

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

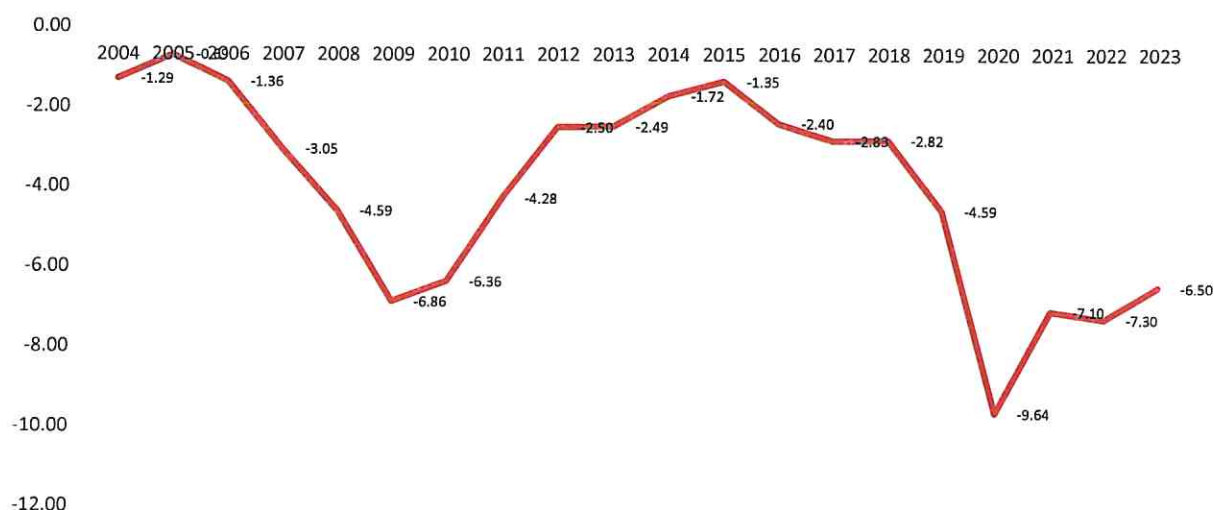
În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Sursa: Banca Națională a României

Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

### Piața rezidențială

Dificultățile de finanțare menționate mai sus se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial. Totodată, noile

inițiative legislative menite să înăsprescă regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un factor cu influență negativă asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială. Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru preservarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor, în special pe segmentul pieței rezidențiale. Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală fie reducerea consumului de resurse, fie generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprente asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprente asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor.

### **Piața terenurilor pentru construcții rezidențiale**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zone premium, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

## Piața locală

### Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de ansamblul imobilelor compuse din teren cu destinație rezidențială, amplasate în zona centrală rezidențială a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

### Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice interesate de închirierea pentru rezidență/sau de dezvoltarea unor activități economice în zona centrală a municipiului.

### Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată.

Ofertele de închiriere pentru terenuri cu destinație rezidențială amplasate în zona centrală a mun Braila, variază între 1 și 2 euro/mp/luna depinzând de apropierea față de centru, suprafața, utilități, deschidere.

În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte ce se vor regăsi și în grila de piață.

### Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru chiriași fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție de substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

### Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 1 an.

### Concluzii

- Oferta de proprietăți similare - **Stagnantă**
- Cererea de proprietăți similare - **În creștere**
- Echilibrul pieței - **Echilibru relativ între cerere și oferta**
- Proprietăți comparabile la închiriere:

**Minim: 1 euro/mp/luna**

**Maxim: 2 euro/mp/luna**

## V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Ca și chiria de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind “utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate scăzută face ca, terenul să fie apreciat ca fiind potrivit pentru construcția locuințelor.
- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale puse la dispoziție, pe teren este edificată o construcție cu destinație rezidențială. Astfel, deducem că construcția locuințelor este permisă legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru construcția caselor este singura alternativă posibilă.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere faptul că pe amplasament există edificată o construcție rezidențială suntem de părere că singura utilizare este cea rezidențială.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru determinarea valorii de redevență a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări în evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe abordări/metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii iau în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare. Având în vedere scopul evaluării, tipul proprietății, disponibilitatea și relevanța informațiilor de piață, s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit - metoda capitalizării directe.

În scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în vederea stabilirii valorii redevenței am considerat valoarea redevenței egală cu chiria de piață astfel am prezentat mai jos metodologia de evaluare.

### 1. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

În cazul de față am considerat oportună aplicarea metodei capitalizării directe.

#### Estimarea chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piață am utilizat metodologia capitalizării veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

Pornind de la valoarea proprietății estimată prin analiza de piață asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect (terenurile în zona analizată au un pret unitar de 225 euro/mp- oferte atasate în Anexa-Comparabile), am determinat venitul net din exploatare utilizând formula de calcul  $VNE = V * c$

- Rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, a fost considerata de 7%, fiind aleasa din rapoartele de piata ale companiilor multinationale;
- Cheltuielile aferente proprietarului au fost estimate la aproximativ 61.87 Euro conform hotararii consiliului local cu privire la nivelul taxelor si impozitelor aplicate in anul 2022.
- Venitul brut potential a fost estimat prin insumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- Grad de ocupare – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

| Calcul chirie              |              |
|----------------------------|--------------|
|                            | euro         |
| Suprafata (mp)             | 254.00       |
| Pret obtenabil proprietate | 57,000       |
| Rata capitalizare          | 7.00%        |
| Venit net exploatare       | 3,990        |
| <b>Cheltuieli</b>          |              |
| Taxe proprietate - impozit | 61.87        |
| Venit brut efectiv         | 4,052        |
| Grad de ocupare            | 75%          |
| Chirie neta/an             | 5,402        |
| Chirie/luna                | 450          |
| <b>Chirie/mp/luna</b>      | <b>1.77</b>  |
| <b>Chirie/mp/an</b>        | <b>21.26</b> |

Chiria de piata estimata in grila corespunde proprietatii la stadiul actual si este:

**1.77 euro/mp/luna, respectiv 21.26 Euro/mp/an**

## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piata estimata prin abordarea prin venit: **1.77 euro/mp/luna, respectiv 21.26 Euro/mp/an**

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- adecvarea;
- precizia;
- cantitatea și calitatea informațiilor

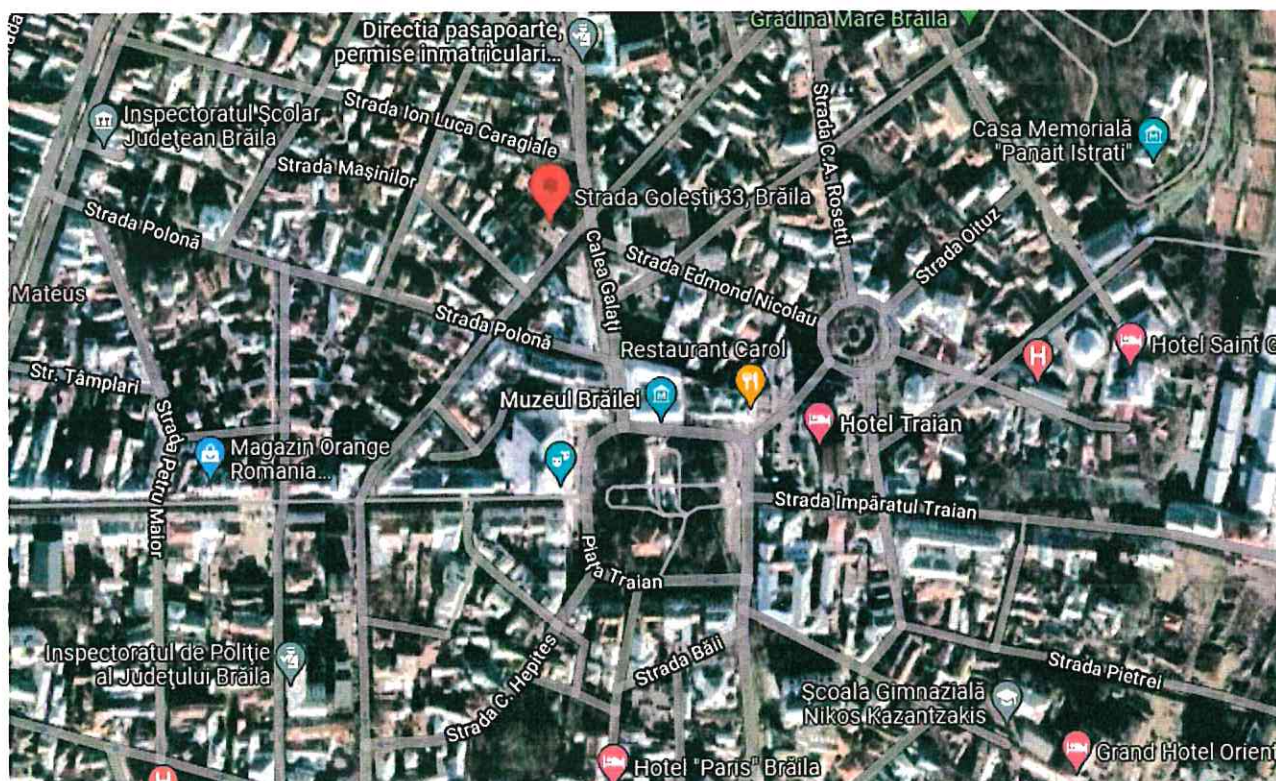
| Criterii                              | Abordarea prin venit |
|---------------------------------------|----------------------|
| Adecvarea                             | +                    |
| Precizia                              | +                    |
| Cantitatea și calitatea informațiilor | +                    |

Chiria de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin venit datorită următoarelor considerente:

– Chiria obținută prin abordarea prin venit este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că nivelul chiriei de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data evaluării, este estimată prin abordarea prin venit la:

**1.77 euro/mp/luna, respectiv 21.26 Euro/mp/an**





## ANEXA 2 – COMPARABILE UTILIZATE

### Oferte vanzare terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-central-zona-plevnei/226g0g4h284i73f0de7d83dd2f969eh1.html>

Vand teren central, zona plevnei

55 000 EUR

Brăila Brăila Vezi pe harta



0740217968

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 361

Raporteaza

D

Carmen

Vezi toate anunturile

### Descriere

Vand teren pe strada Plevnei, situat in Zona Centru, intre Garii si M Eminescu. Terenul este liber de sarcini, curat, cu fosta casa demolata, cu toate utilitatile: electricitate, apa, canal, gaze pe proprietate. De asemenea se include proiectul de constructie al unei vile P+1 si garaj, cu toate aprobarile necesare, constructia putand incepe de indata. Terenul are o suprafata de 247 m2, cu deschidere stradala de 6,50m.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-braila-str-a-i-cuza-nr-121-123-vand-teren-621-mp-intravilan-cu-deschidere-la-2-strazi/1ifi52ee75187ggg25g27f2eg1gf4g70.html>

Proprietar braila, str. a.i.cuza nr. 121-123 vand teren 621 mp, intravilan cu deschidere la 2 strazi

**155 250 EUR**

[Braila Braila](#) [Vezi pe harta](#)



0749274716

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizar: 435](#)

[Reporteaza](#)



**Lazar Gheorghe**

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunturile](#)

## Specificatii

Suprafata terenului

621,0 m<sup>2</sup>

Front stradal

14

## Descriere

Terenul este situat in Braila, zona centrala, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 121-123.

Suprafata teren: 621 mp

Deschidere la 2 strazi: 14 metri la A.I.Cuza si 11 metri la str. Unirii

Utilitati: toate utilitatile la strada

Ideal: rezidential, comercial.

PRET - 155.250 euro+TVA

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-centru-faleza-400-m2-rate-IDcu5R2.html>



PRIVAT ⓘ



Valentin

Receut: 26 octombrie 2016

400 m2 teren centru faleza

☎ 072 624 4242

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Brăila,  
Brăila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat: 26 octombrie 2022



## Teren centru faleza 400 m2 rate

**98 000 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 391 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren str Veche nr 10, deschidere 12,37 m, suprafata teren 391 m2, posibilitate constructie s+p+2et+m, terenul este gol si este situat la 50 de m de faleza Dunarii. Toate utilitatile.Terenul se poate vinde si in rate.

Vizualizări: 10238

Raportează

ID: 184486380

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-in-braila-chercea-IDg9DWa.html>



 **Bralla,**  
Braila

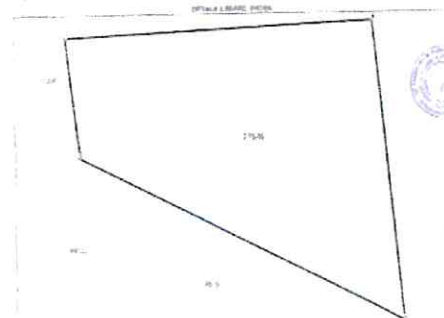


Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat

Anges sur : La Paroisse !

| Termin  |        | Criterii | Referințe |
|---------|--------|----------|-----------|
| 11.11.2 | 20.200 |          |           |

Incubation was determined in our 1st project (Table 7)



| Date referitoare la termen |           |        |             |        |        |                        |
|----------------------------|-----------|--------|-------------|--------|--------|------------------------|
| Nr.                        | Procedura | Stadiu | 6. Termenul | Termen | Termen | Observații / Referințe |
| 1.                         | Procedura | Stadiu | 6. Termenul | Termen | Termen | Observații / Referințe |

**Larigina Segment**

| Punkt   | Punkt   | Luftlinie segment |
|---------|---------|-------------------|
| Einheit | abstand | in km             |
| 1       | 2       | 45,239            |
| 2       | 3       | 84,577            |
| 3       | 4       | 57,577            |
| 4       | 5       | 57,563            |

la scripțiile înregistrate sunt identificate și plata de proteje blower 10 și pentru reducere a 1 milion,  
după care se va face de apropiere calculul de tut pe un an de 60 de cent venitură 1 milione.

\*\*\* (pentru fiecare grupă este formată din angajamente cumulative de timp pe care societatea selectată a realizat-le)

Postat: 17 octombrie 2022



## Teren de inchiriat/vanzare in Braila, chercea

**1 €** Preț negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 13 448 m²

### DESCRIERE

Ofer spre inchiriere teren cu deschidere mare, 2 cai de acces, toate utilitățile. ~1 €/ mp in funcție de suprafața închiriată (minim 450 mp), este curat, fara constructii, liber de sarcini, cu actele la zi.

Accept oferte de colaborare pentru complex rezidențial.

Preț întreg teren 990000 € - 13448 mp

Adresa: Oras Braila, strada Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.17

Se poate vinde și lotizat cu deschidere de 8 m in Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. 1 lot = 450 metri, preț 120€/mp negociabil. La 2 loturi = 99€/mp și oferta continua in funcție de dimensiune

Vizualizări: 1003

Raportează

ID: 238719788



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-ultracentral-zona-comerciala/6dhi489h69ed733f14920hf0i99g0f3h.html>

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

500 EUR

0722323493

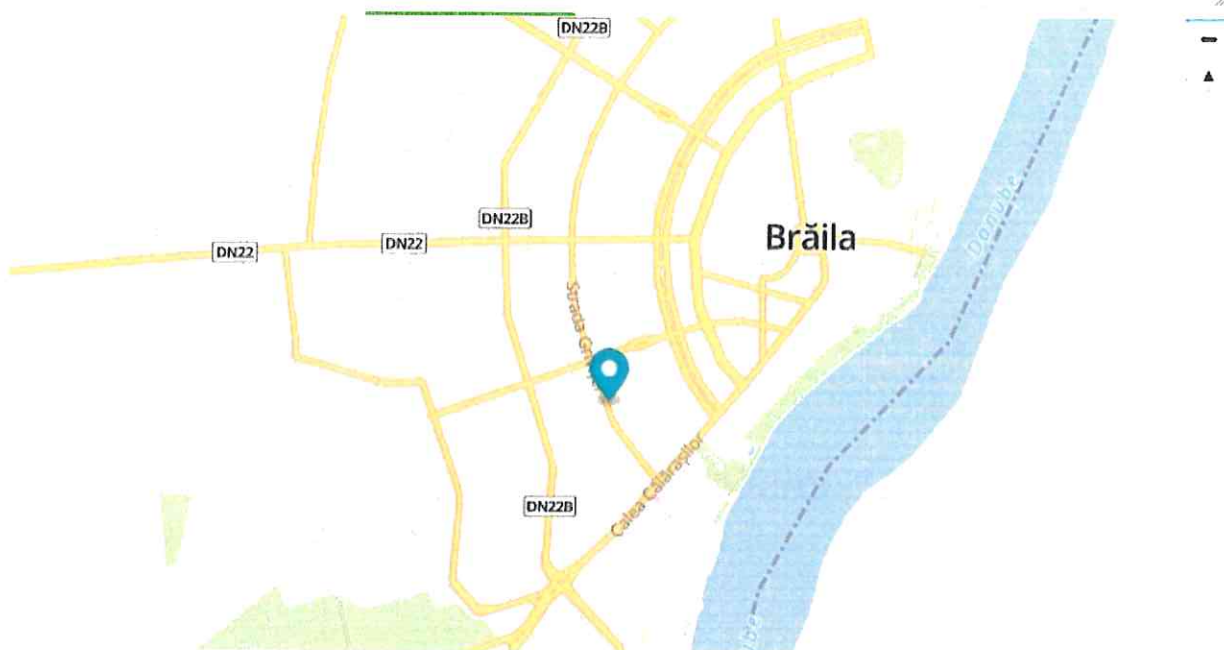
[Brăila](#) [Brăila Ultracentral](#) [Vezi pe harta](#)

#### Descriere

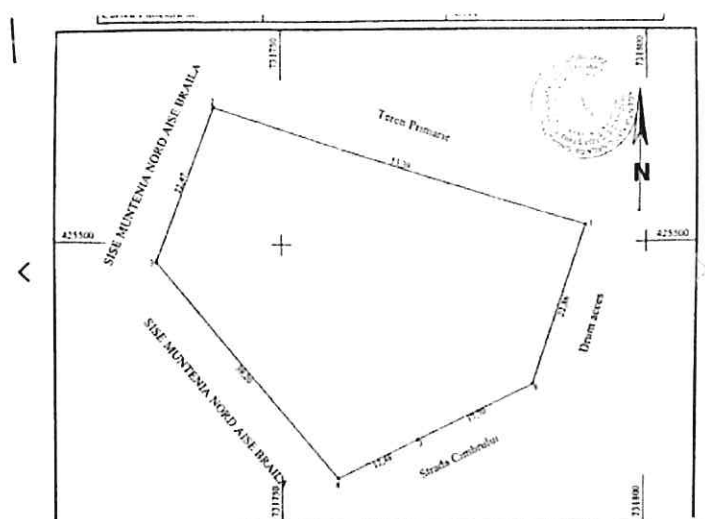
Teren ultracentral, 465mp, deschidere 12m, zona comerciala (str. Grivitei, între Scoților și Calarasiilor).  
Bransamente existente pentru apa-canalizare și energie electrică.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?



<https://www.olx.ro/d/oferta/1800-mp-inchiriez-cesiune-sau-concesiune-teren-intravilan-braila-IDgzKFp.html>



PRIVAT ①



Vasilescu

Te 12 Octombrie 2012

Act. pe 05 noiembrie 2020

072 323 5265

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Braila,  
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 12 octombrie 2022



## 1800 mp inchiriez, cesiune sau concesiune teren intravilan Braila

1 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

### DESCRIERE

Proprietar, ofer spre inchiriere sau cesiune sau concesiune teren intravilan in zona industriala Braila. Terenul dispune de toate utilitatile, apa, curent, etc, este intr-o zona proaspat asfaltata de Primarie, avand deschidere dubla de 31 mp pe str Cimbrului si 23 mp pe alta strada.

Terenul este foarte aproape de Dedeman

Il ofer spre inchiriere pe termen lung, poate fi amenajat dupa preferinta chirasului sau poate fi construita pe el o hala de productie, depozit, cort, spalatorie auto, service auto, magazin alimentar, etc

## ANEXA 3 – DOCUMENTE



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 98253 Brăila



#### A. Partea I. Descrierea imobilului \*

##### TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Brăila, Str. Golești, Nr. 33A, Jud. Brăila

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                 |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 98253                        | 254             | Teren împrejmuit:<br>Pe teren există 2 construcții provizorii: magazii |

##### Construcții

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                          | Observații / Referințe                                                               |
|------|------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 98253-C1                     | Loc. Brăila, Str. Golești, Nr. 33A, Jud. Brăila | Nr. niveluri 1: 5, construită la sol 88 mp, 5 construită desfășurată 88 mp, Locuință |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                   | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>18150 / 08/03/2022</b>                                                                                               |           |
| Act Administrativ nr. 81, din 11/02/2022 emis de CLM BRAILA, Act Administrativ nr. 8129 din 02/03/2022 emis de SUPAFLC; |           |
| B1<br>1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL BRAILA</b> , CIF:4205670, domeniu privat                                                  | A1        |
| B2<br>1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL BRAILA</b> , CIF:4205670, domeniu privat                                                  | A1.1      |

#### C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 98253 Comuna Oraș Brăila

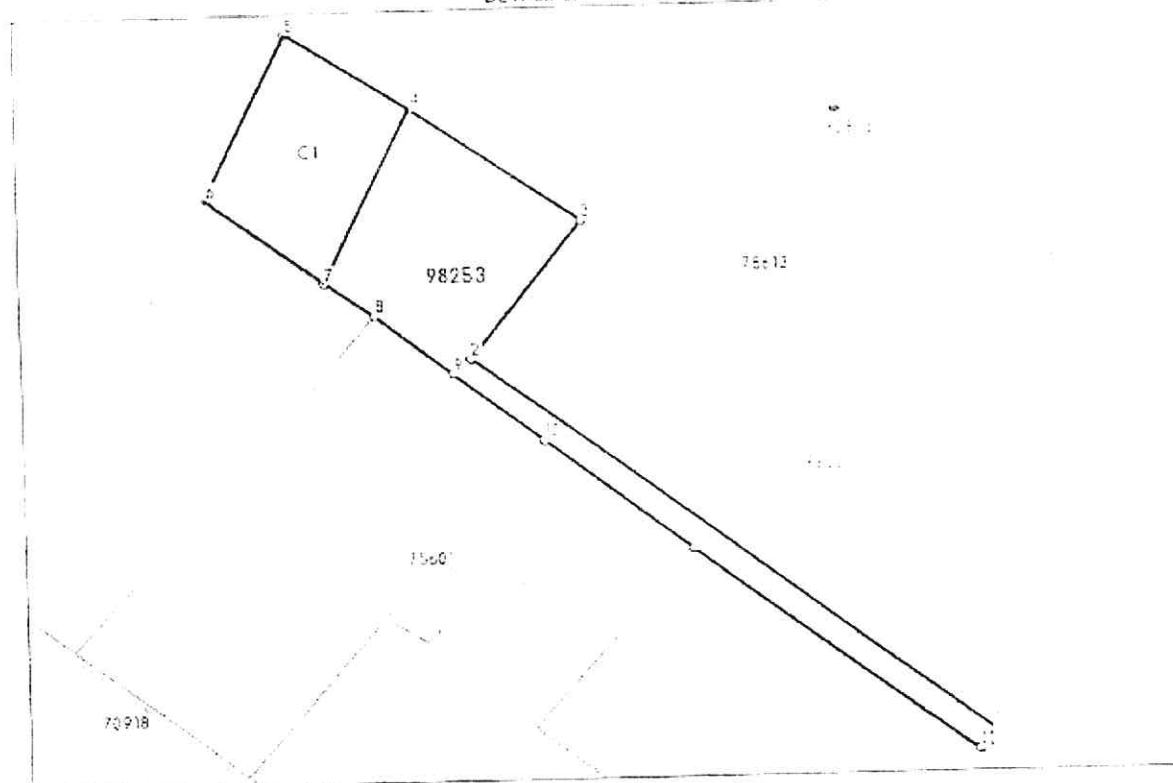
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                             |
|---------------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 98253         | 254             | Pe teren există 2 construcții provizorii - magazii |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereon 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intabulat | Suprafața (mp) | Tara | Parcelă | Nr. rubrică | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-----------|----------------|------|---------|-------------|------------------------|
| 1        | curti construcții   | DA        | 254            |      |         |             |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt. | Număr    | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                              |
|------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 98253-C1 | construcții de locuințe | 88           | Cu acte           | S. construită la sol 88 mp S. construită desfășurată 88 mp Locuințe |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 35.84               |
| 2             | 3             | 10.037              |
| 3             | 4             | 11.35               |
| 4             | 5             | 8.206               |



Carte Funciara Nr. 98753 Comuna C. As. M. n. p. Brăila

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 5                | 6                | 10.726                   |
| 6                | 7                | 8.091                    |
| 7                | 8                | 3.334                    |
| 8                | 9                | 5.514                    |
| 9                | 10               | 6.307                    |
| 10               | 11               | 10.265                   |
| 11               | 12               | 19.523                   |
| 12               | 1                | 1.442                    |

- 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 funciara originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211

Data soluționării,

12.04.2022

Data eliberării,

12.04.2022

Asistent Registrator,

PETRUȚA TURIAȚ

\_\_\_\_\_  
marcată și semnată

Referent

\_\_\_\_\_  
marcată și semnată

Digitally signed by Petruța Turiaț  
Date: 2022.04.12 15:06:01 EEST



0310242004



ANCP

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila

Orșara, Jev. 18150 / 08.03.2022

#### INCHEIERE Nr. 18150

Registrator: CARMEN MIHAELA DRAGOMIR

Asistent: PETRUTA TURAC

Asupra cererii introduse de SUPAFIC BRAILA identificat în actul de înregistrare a terenurilor  
imobile/unităților individuale (aici în cartea funciară nr. 98253  
-Act Administrativ nr. B1/11-07-2022 emis de CLM BRAILA  
-Act Administrativ nr. B1/29/07-03-2022 emis de SUPAFIC

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.  
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, taxă fiind achitată în sumă de 90 lei  
documentul de plată

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registruator înregistrat ca nu există obiecțiuni la cererea înregistrată

#### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la

imobilul cu nr. cadastral 98253

- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în baza de L.1 asupra A.1 în baza de L.1  
MUNICIPIUL BRAILA, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciară 98253 UAT Brăila  
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în baza de L.1 asupra A.1  
Județul MUNICIPIUL BRAILA, domeniu privat, sub B.2 din cartea funciară 98253 UAT B.1

#### Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA

COJOCARU RAMONA MARIA

În caz de neaprobare în termen de 15 zile de la comunicare, cererea se depune la Biroul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară Brăila, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registrator.

Data soluționării:

12-04-2022

Registrator:

CARMEN MIHAELA DRAGOMIR

Carmen Mihaela Dragomir  
Registrator

Asistent Registrator:

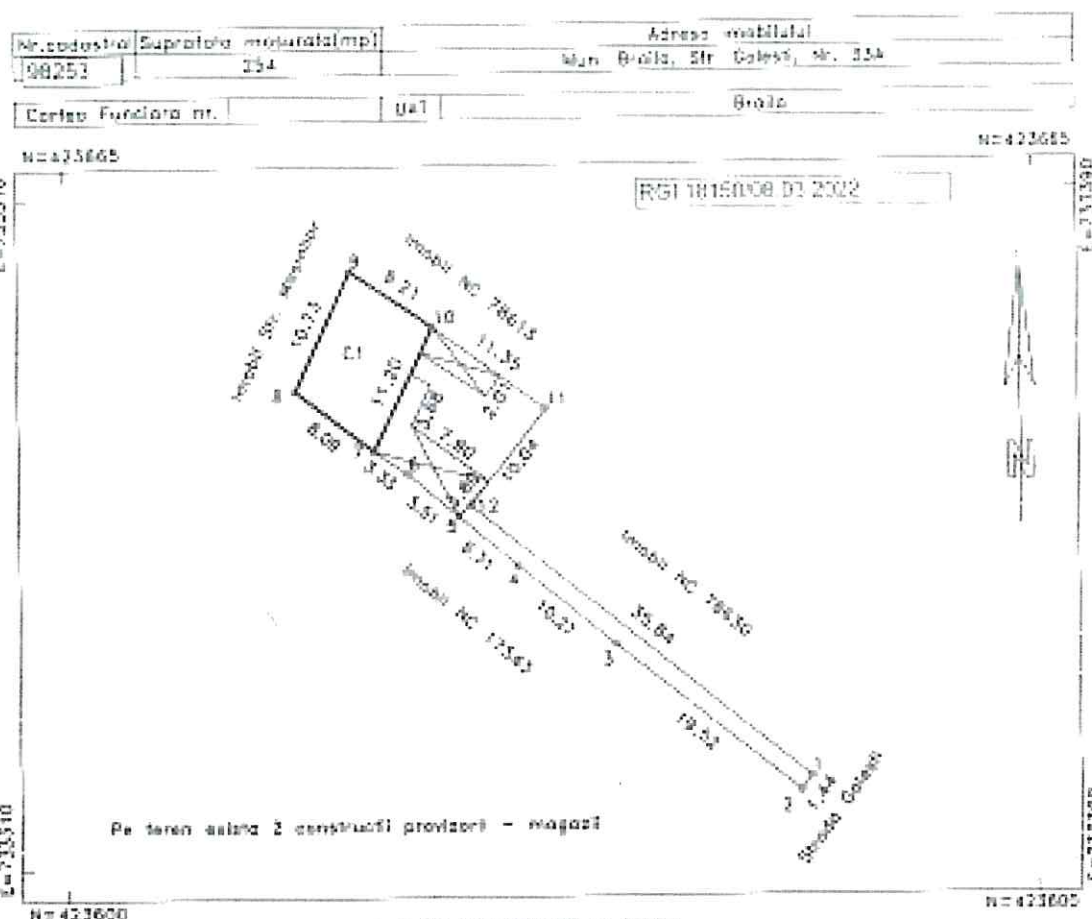
PETRUTA TURAC

Petruta

Turac

În caz de neaprobare în termen de 15 zile de la comunicare, cererea se depune la Biroul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară Brăila, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registrator.

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**Scara 1:500**



| A. DATE REFERENTIALE LA TEREN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                                 |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Numar parcela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Categoria de folosinta | Suprafata (mp)                  | Mentii                                          |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CC                     | 254                             | Natura teren: pct 1-12 - garduri si constructii |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        | 254                             | pct 12-1 - nematerializat                       |
| B. DATE REFERENTIALE LA CONSTRUCII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                 |                                                 |
| Cod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Destinatie             | Suprafata construita la sol(mp) | Mentii                                          |
| C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CL                     | 88                              | Locuinte(F)-Suprafata desfasurata: 88 mp        |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        | 88                              | -                                               |
| Suprafata totala masurata = 254mp<br>Suprafata din acte = 254mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                 |                                                 |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Executant: SC Vedram Proiect SRL<br/>Scria RO-B-J, Nr. 1476, clasa II</p> <p align="center"><b>Ramona-Maria Cojocaru</b></p> <p>Data: 07.03.2022</p> <p align="center">PFA COJOCARU RAMONA MARIA<br/>Scria: AG-BB-F, Nr. DG19, calea E</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Inspector:</p> <p align="center"><b>Gheorghe e Scarlet</b></p> <p align="right">Digitally signed by Gheorghe Scarlet<br/>Date: 2022.04.04 11:05:07 +0300</p> <p>Semnatura si pecete<br/>Stampila BCP</p> </div> </div> |                        |                                 |                                                 |

NUMELE SI PRENUMELE VERIFICATORULUI  
ATESTAT: ING. BANICA IONEL  
ADRESA: BRĂILA, STR. MIORITEL NR.37

## PUNCT DE VEDERE

AL VERIFICATORULUI DE PROIECTE ATESAT M.L.P.A.T.; AUT. NR.05225; ING. BANICA IONEL, CU PRIVIRE LA STAREA TEHNICA A IMOBILULUI SITUAT IN MUN. BRAILA, STR. GOLESTI, NR.33 A

Imobilul situat la adresa mai sus mentionata este o constructie cu regimul de inaltime parter, avand 8.21 x 11.20m, dimensiuni generale in plan si apartine CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA si este administrata de S.U.P.A.F.L.C. Braila

Destinatia actuala a cladirii este de locuinta. Constructia are structura de rezistenta alcătuita din pereti structurali din zidarie de caramida, fara elemente din beton armat (stalpisori, centuri, buandrug, planseu). Planseul peste parter este alcătuit din grinzi de lemn, podina, tavan din sipci tencuite cu mortar de var-nisip. Acoperisul este de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla plasa zincata pe astereala din lemn. Fundatiile sunt din zidarie de caramida, continui sub peretii structurali (continuare a zidariei parterului sub cota trotuarului pe o adancime de cca.40cm.).

In urma vizitei facute la obiectiv pe data de 16.05.2022, am constatat ca imobilul este intr-un stadiu avansat de degradare, prezentand numeroase crapaturi verticale si inclinate in peretii structurali, tencuieli cazute de pe acestia, zone de planseu cu tencuiala cazuta si elemente de rezistenta (grinzi de lemn) cu grad ridicat de putrezire, elemente ale sarpantei acoperisului (popi, pane, caprior cosoroabe) putrezite sau coapte de caldura soarelui, pardoseli inclinate datorita tasarilor.

Motivele acestor degradari sunt urmatoarele:

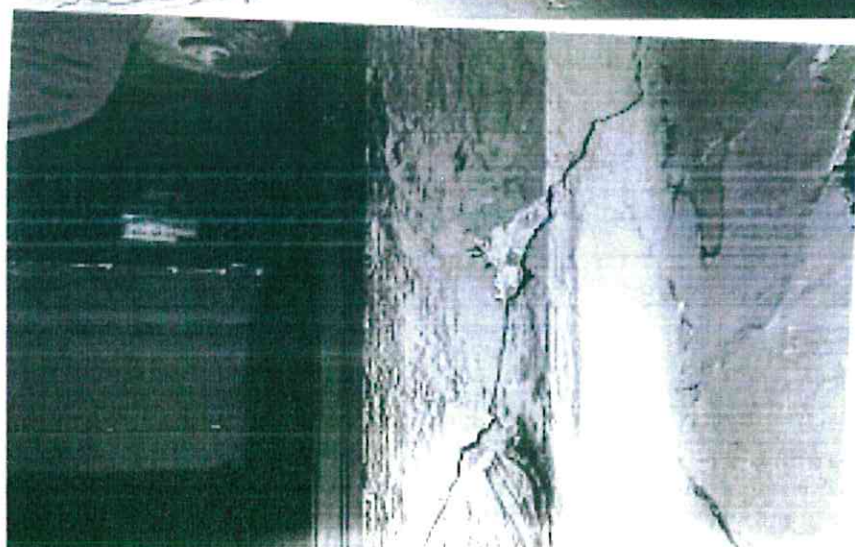
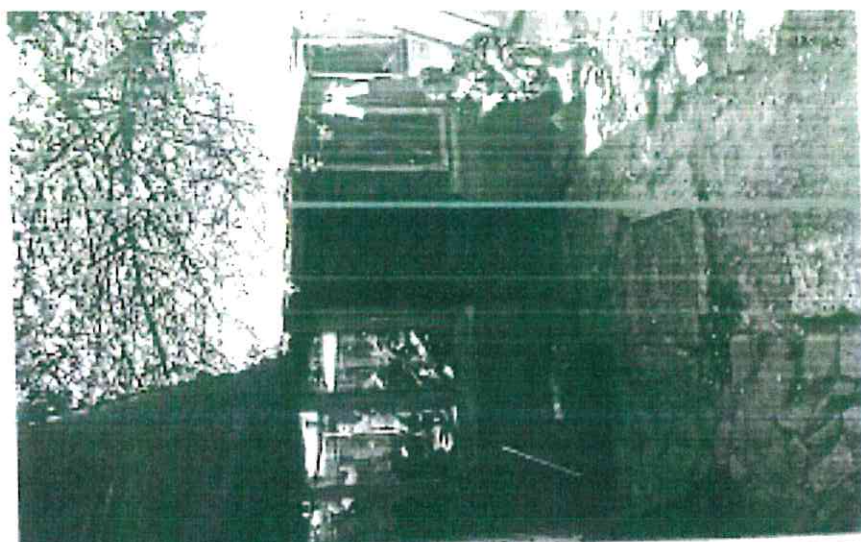
- vechimea constructiei (construita in jurul anului 1920)
- lipsa elementelor din beton armat (fundatii, stalpisori, centuri, buandrug, planseu peste parter)
- calitate proasta a mortarului cu care au fost zidite caramizile (mortar din var-nisip)
- efectele tasarilor si a cutremurelor care au solicitat cladirea
- proasta intretinere a constructiei

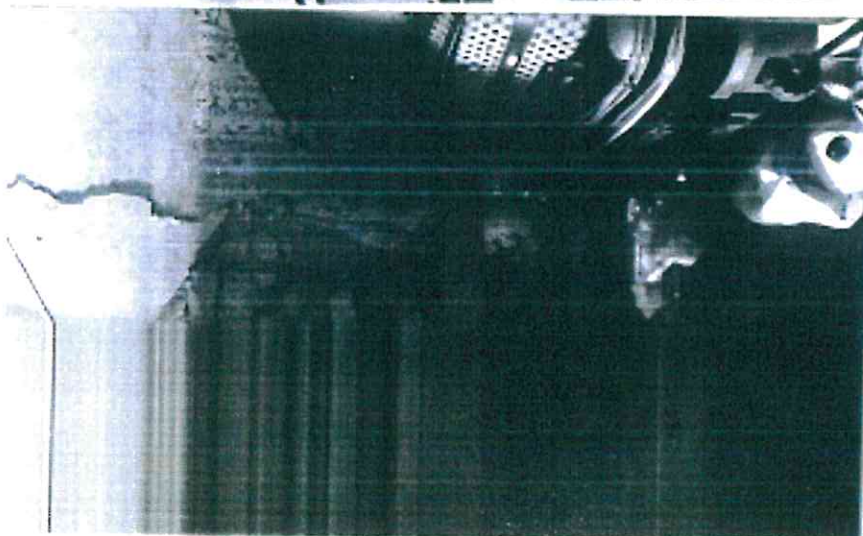
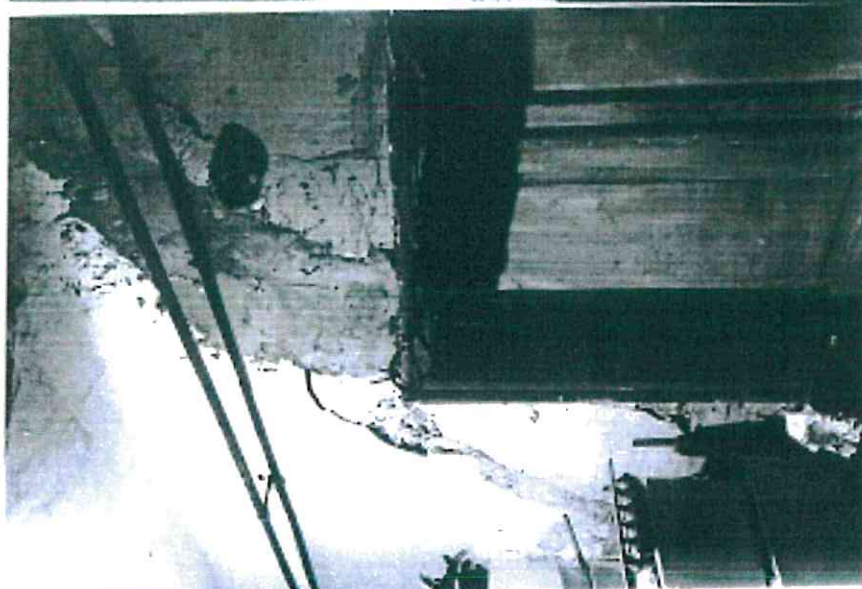
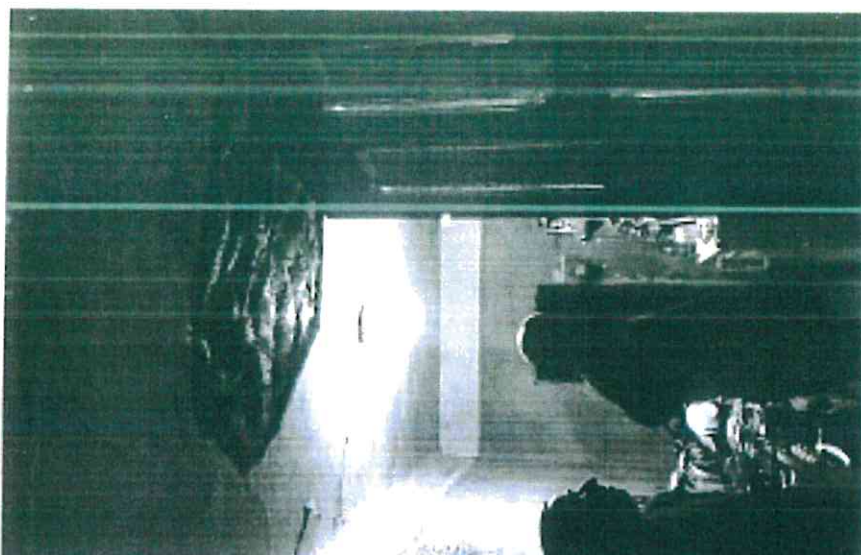
Consolidarea si reabilitarea acestei constructii este ineficienta din punct de vedere financiar, deoarece toate elementele structurale sunt puternic afectate si degradate. Varianta optima este demolarea si realizarea altei constructii care sa raspunda cerintelor actuale de rezistenta si stabilitate

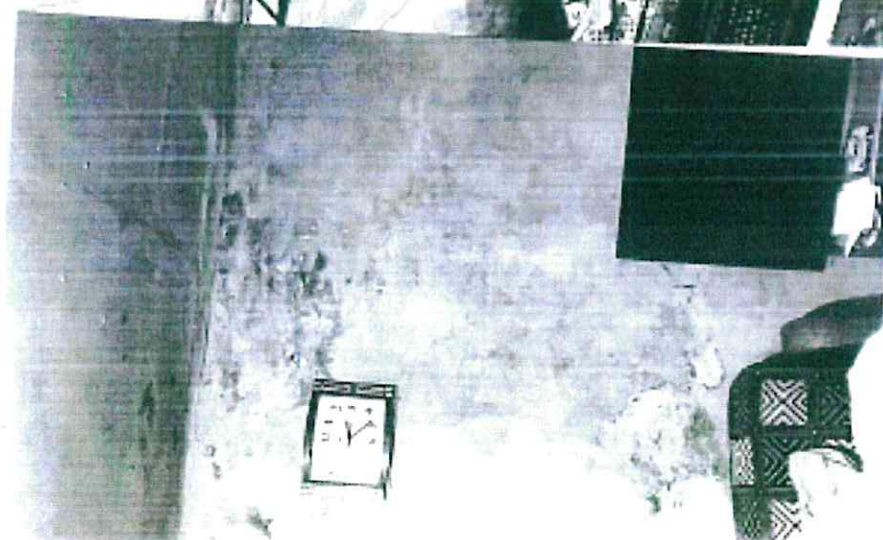
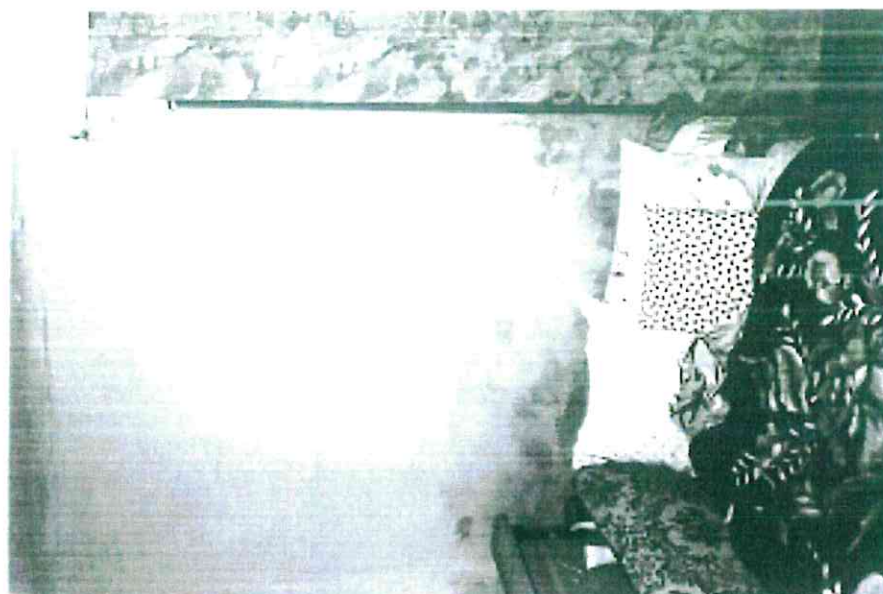
Verificator tehnic atestat:

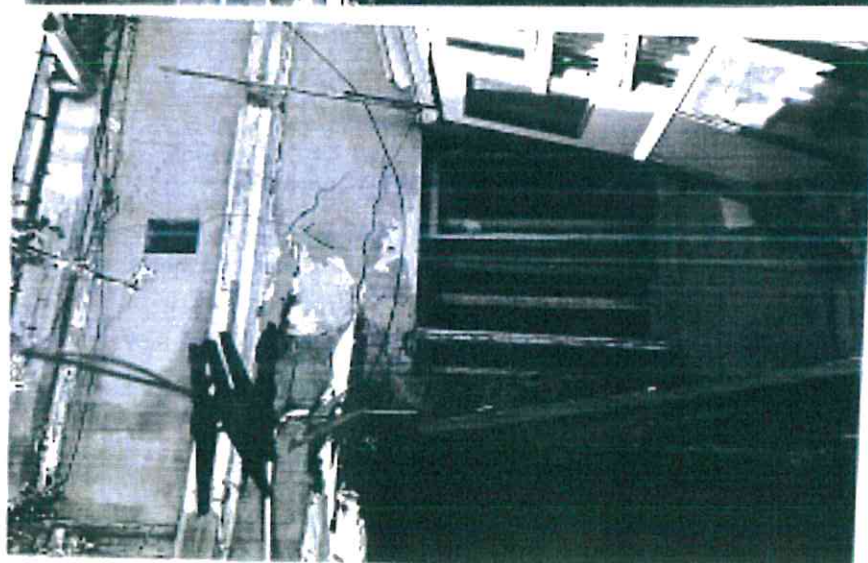
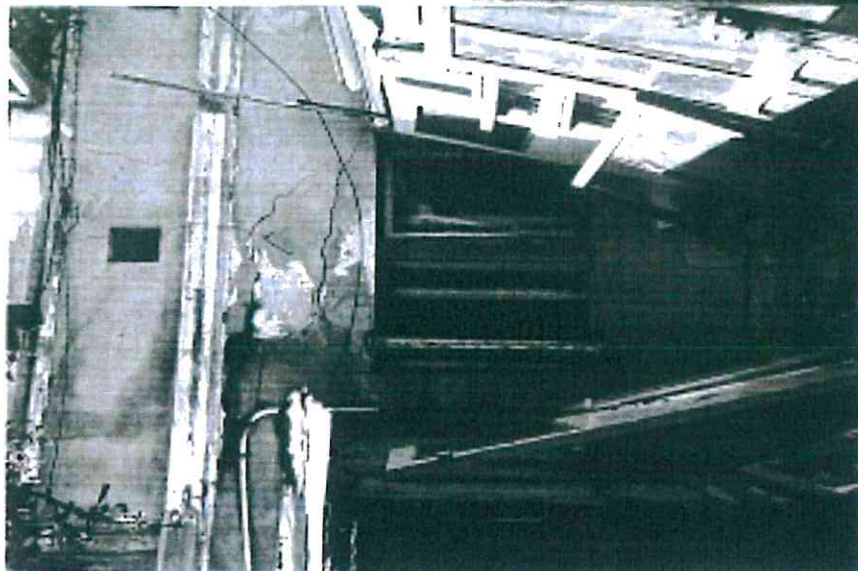
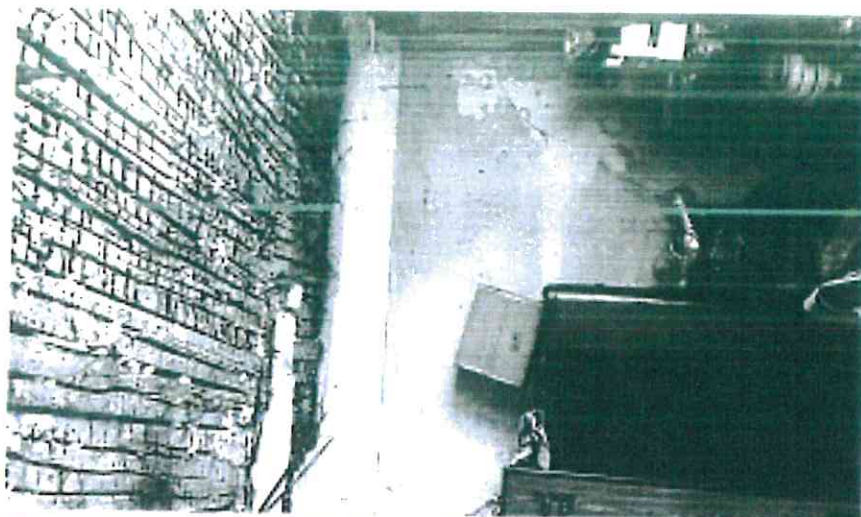
Ing. Banica Ionel











## ANEXA 4 – FOTOGRAFII



