

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 37
din 31.01.2023

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 220,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str.Paltinului T19, P196/24, NCP 99227, în vederea edificării unei construcții cu destinația de locuință.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 36821/29.11.2022;

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. 1686/16.12.2022;

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, cap. III, art. 3.5 lit. a) din 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, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 473/31.08.2022, anexa nr. 1.153, poz. 4;

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 terenului în suprafață de 220,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Paltinului T19, P196/24, NCP 99227, în vederea edificării unei construcții cu destinația de locuință.

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

Art.3 (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** 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 **1.000 lei**. Adjudecatorul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață, să constituie garanție în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului suprafeței plătitibil 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.4 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de **30,53 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Prețul suprafeței se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

Art.6 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,
CRISTIANA VOINEAG**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F.RO-09-02.01.05/rev.0

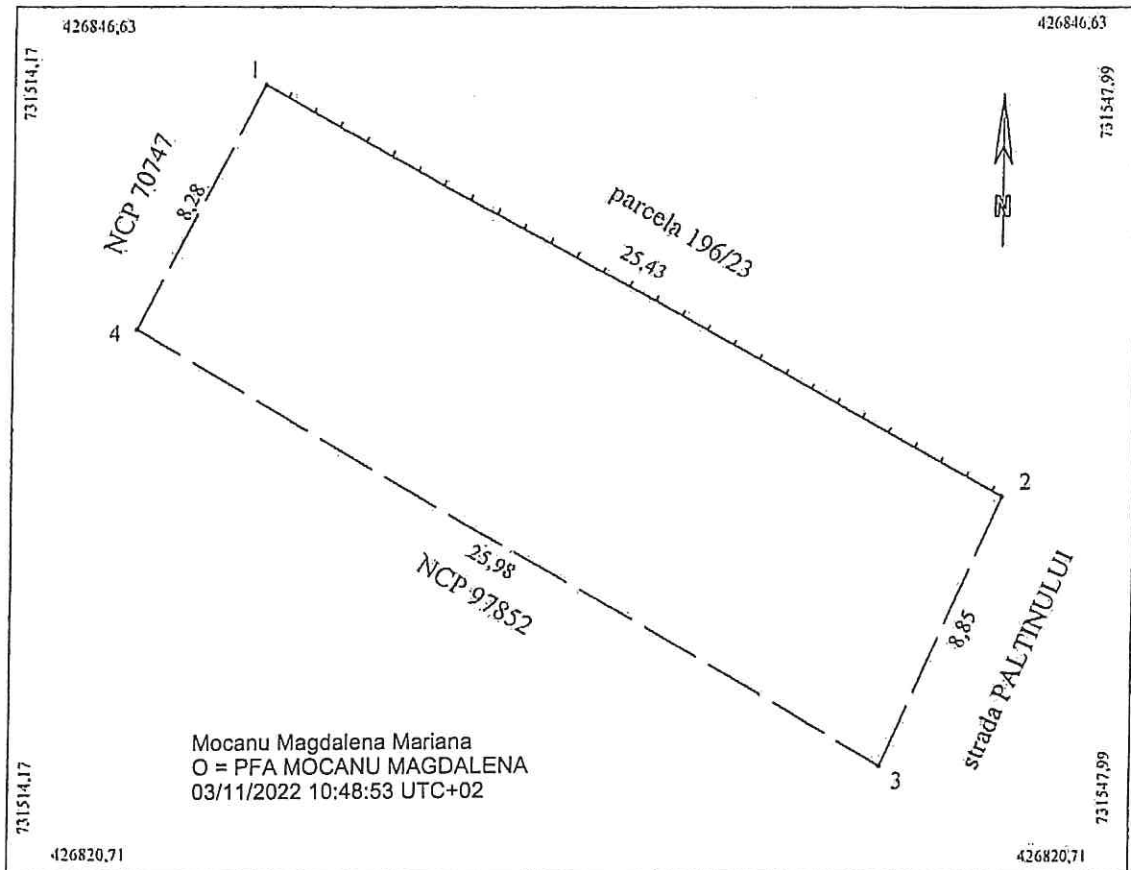
ANEXA NR.1
LA HCM NR. 37/31.01.2023

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200

Nr. cad	Supr. mas.	Adresa imobilului
99227	220mp	mun. BRAILA
		str. Palinului, T. 19, P. 196/24
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I.... 104534/2022



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiiuni
I	TDI	Cc	220	I-2 gard lemn, restul limitelor nematerializate
TOTAL			220	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
Suprafata conform masuratori = 220mp Suprafata conform acte = 220mp				

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data: 03.11.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
---	--

Stampila BCPI

Stampila OCPI

Stampila MOCANU MAGDALENA MARIANA

Stampila CATEGORIA B

Stampila LIDIA-ANA MARIA JIANU

Stampila 093135 + 0207

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

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 nr., privind scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Paltinului T19, P196/24, NCP 99227, pentru edificarea unei construcții cu destinația de locuință.

În baza prevederilor Codului Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul, cu modificările și completările ulterioare, 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 220 mp, situat în Brăila, Paltinului T19, P196/24, NCP 99227, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării unei construcții cu destinația de locuință**, cu respectarea prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 1686/16.12.2022.

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 **30,53 lei/mp/an**, conform, pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea prețului de pornire, respectiv **1,5265 lei/mp/an**. Licitarea 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 fizice/juridice române sau străine.

2.1.1. Documentele de calificare obligatorii pentru persoane fizice sunt următoarele:

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie carte de identitate;
- c) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- d) *certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);***
- e) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 1000,00 lei (copie);
- f) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- g) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- h) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat ***înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original), cu respectarea regimului urbanistic specificat în certificatul de urbanism;***
- i) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- j) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- l) Informații generale (model anexa 3);

2.1.2 Documentele de calificare obligatorii 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 1000,00 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 investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat *înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original), cu respectarea regimului urbanistic specificat în certificatul de urbanism;*
- 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.

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 220 mp, situat în Brăila, Paltinului T19, P196/24, 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 de participare, în plic se va introduce un opis întocmit de ofertant, semnat de către acesta, 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 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecator și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 de zile. Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minimum 20 de 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, ora, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

Până la data și ora limită, se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Brăila documentele obligatorii de participare.

În ziua de, ora, 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. Licitația este valabilă și poate continua numai dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele obligatorii de participare vor fi deschise de către președintele comisiei 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 obligatorii 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.

Licitația 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 **30,53 lei/mp/an**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de **1,5265 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 fiecare 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 superficiei 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 superficiei 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 superficiei perfectat la biroul notarului public sau, în caz contrar, încheierea de certificare a refuzului de semnare a contractului de superficiei, licitația urmând a fi reluată în vederea valorificării bunului respectiv.

După semnarea contractului de superficiei, 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 cazul 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 nici o 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 adjudecatar în etapa a II-a a licitației;
- c. adjudecatarul refuză semnarea contractului de superficiei în forma aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila sau în termenul stabilit;
- d. adjudecatarul nu se prezintă la biroul notarului public pentru semnarea contractului de superficiei în termenul stabilit;

În cazurile menționate la lit. c) și lit. d), reprezentantul Municipiului Brăila va perfecta 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 **1000,00 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 superficie în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Participantilor 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 superficie, se constituie drept plata în avans din prețul superficiei pe care o are de achitat.

În cazul în care nu s-a încheiat contractul de superficie, 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 preziua semnării contractului de superficie cu titlu oneros, să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului superficiei plătitibil pentru un an în contul Municipiului Brăila deschis la Trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de superficie, 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 superficie.

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 preziua perfectării contractului, astfel încât contractul de superficie 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 superficie 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 superficie, se constituie drept plată în avans din prețul superficiei pe care o are de achitat.

În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului superficiei în perioada de valabilitate a contractului de superficie, 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., superficialul are obligația să întregească garanția de bună execuție. La data expirării termenului menționat anterior, conform datei rezultată din confirmarea de primire, contractul de superficie 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

Licităția 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 locuință propuse la ANEXA 4

Pe terenul pe care se constituie dreptul de superficie, 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 - locuință;

b) Adjudecatarul are obligația ca, **în termen de maximum 12 luni** de la data semnării contractului de superficie în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea edificării obiectivului propus-locuință, 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 construcțiile cu destinația de locuință ce urmează a fi realizate, 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 cu destinația de locuință propuse 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 SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, str. Paltinului T19, P196/24, NCP 99227, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : suprafață totală de 220 mp;
- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila, str. Paltinului T19, P196/24, NCP 99227;

- vecinatati si intinderi:

- **NORD - parcela 196/23**
- **EST - str. Paltinului**
- **SUD - NCP 97852drum**
- **VEST - NCP 70747**

Racordarea, branșarea la utilități și accesul la teren cad 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-locuință în termenii si conditiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la data primirii autorizației de construire.

4.3. Daca in urma studiilor realizate se constata existenta unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajari care nu au putut fi identificate la data incheierii prezentului caiet de sarcini si care apartin unor furnizori de servicii de utilitate publica, vor fi mentinute in 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 rețelei respective.

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 adjudecatarului 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.

Adjudecatarul 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 adjudecatarului.

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 adjudecatarul 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 nr. 1686/16.12.2022
- Anexa nr. 8 – Calendarul licitației

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

D.F.P.L.
DIRECTOR EXECUTIV,
GURGU VASILICA

D.A.P.L.P.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
SURDU MARIUS RADU

ARHITECT ȘEF,
ANGHELESCU CORINA ELENA



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație
Denumirea persoanei fizice/juridice:.....,
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 demp, 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 delei/mp/an;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului 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
....., CNP/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:

- a) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit.
- b) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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

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)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei fizice/juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei fizice/juridice.....
2. Datele de identificare
CNP/CUI
J
3. Numele și prenumele administratorului
4. Domiciliul/Sediul
5. Telefon.....

Fax
- E-mail.....

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



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei fizice/juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT**

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

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va avea în vedere edificarea (se va menționa denumirea generică a proiectului ce urmează a fi realizat) _____, ce urmează a fi construit pe suprafața de teren.

- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței ce constituie dreptul de suprafață și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă construcției cu destinația de locuință, așa cum rezultă din clauzele contractului de suprafață.

- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:

1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____

2. Corelarea cu specificul zonei _____

3. Descrierea succintă a proiectului _____

4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____

5. Suprafața construită (orientativ) _____

6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____

7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____

8. Costul estimativ al proiectului _____

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



DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), CNP, posesor al CI/BI, 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, 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 superficie, 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 superficie asupra suprafeței de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **str. Paltinului T19, P196/24, NCP 99227**, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: **220,00 mp** pentru edificarea unei construcții cu destinația de locuință,
- Amplasare: teren intravilan, situat în Municipiul Brăila, **str. Paltinului T19, P196/24, NCP 99227**.
- Vecinătăți și întinderi:
 - NORD - parcela 196/23
 - EST - str. Paltinului
 - SUD - NCP 97852
 - VEST - NCP 70747

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

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se înscrie în Cartea Funciară nr. _____ Brăila, dreptul de superficie în favoarea _____

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, **str. Paltinului T19, P196/24, NCP 99227**, pe o durata 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. Asa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. 99227, terenul nu este grevat de nici o sarcina (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. 99227**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului și anume: **edificarea unei construcții cu destinația de locuință**;

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

5.2. Prețul suprafeței 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.

6.2. Drepturile proprietarului terenului:

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. V, alin 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 suma 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.

7.1.8. Superficiarul 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 – locuință, 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;

7.1.9. Supreficiarul are obligația ca, în funcție de obiectivul ce urmează a fi realizat – locuință, 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;

7.1.10. Amplasarea construcțiilor propuse prin realizarea locuinței 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.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

7.2.1. Să nu îl tulbure pe supreficiar 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 intră în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Dreptul de suprafață 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 suprafață 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 suprafațiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația suprafațiarului 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 prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

Art. XII. LITIGII

12.1. 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 rămâne în vigoare.

13.2. Beneficiarul dreptului de suprafață 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 suprafață 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 comună privind problemele de mediu

13.6. Beneficiarul dreptului de suprafață 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.

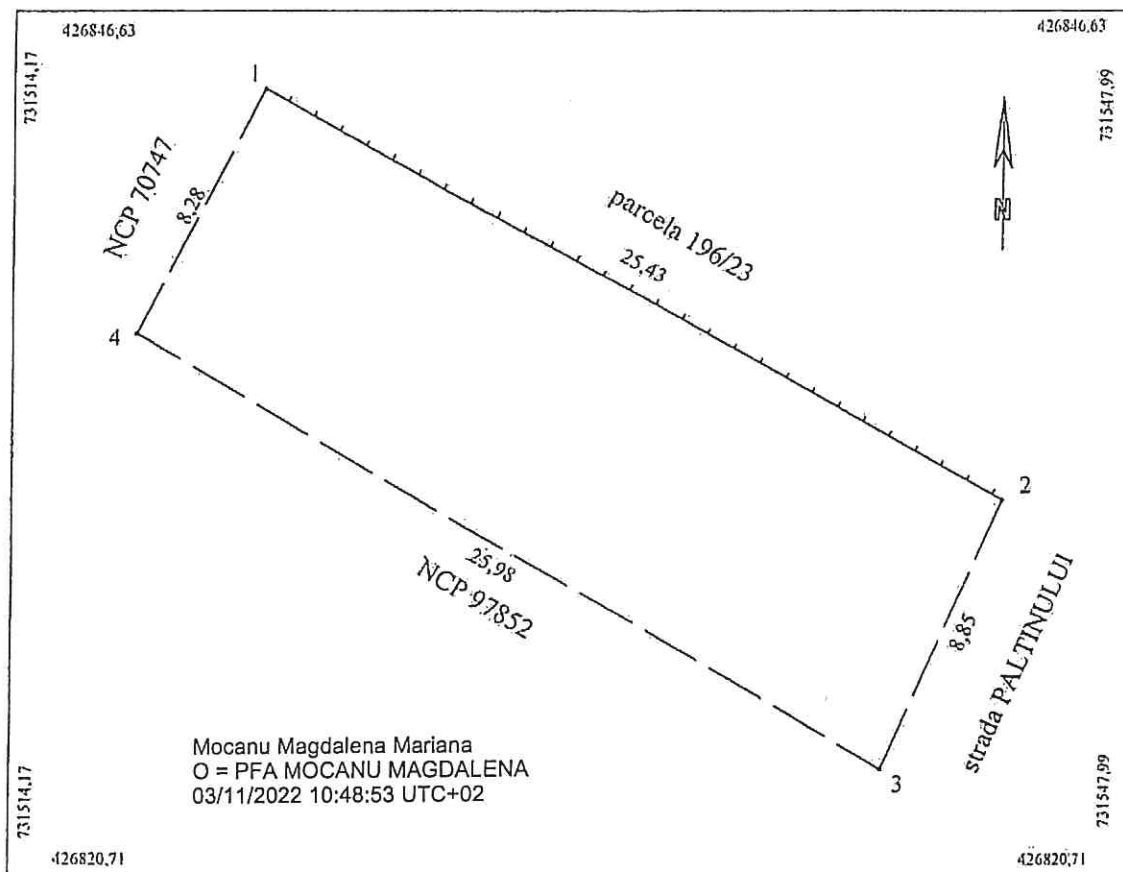


ANEXA NR. 1
LA CONTRACTUL DE SUPERTICIE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200

Nr. cad	Supr. mas.	Adresa imobilului		O.C.P.I. BRAILA Nr. R.G.I.... 104534/2022
99227	220mp	mun. BRAILA		
		str. Paltinului, T. 19, P. 196/24		
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA	



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiiuni
I	TDI	Cc	220	I-2 gard lemn, restul limitelor nematerializate.
TOTAL			220	

B. Date referitoare la constructii				
Cod/Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
Suprafata conform masuratori = 220mp Suprafata conform acte = 220mp				

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea întocmirii documentului cadastral si corespondenta acestuia cu realitatea terenului Semnatura si stampila Data: 03.11.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	---

Digitaly signed
by Lidia-Ana
Maria Jianu
Date: 2022.11.08
093335 +0200



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 99227 Brăila

Nr. cerere	104534
Ziua	03
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120678595



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Jud. Braila, T. 19, P. 196/24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	99227	220	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104534 / 03/11/2022		
Act Administrativ nr. adeverinta nr 15673/21.09.2022 - Primaria Mun Braila, Hotararea nr 473, din 31/08/2022 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA , CIF:4205670, - domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

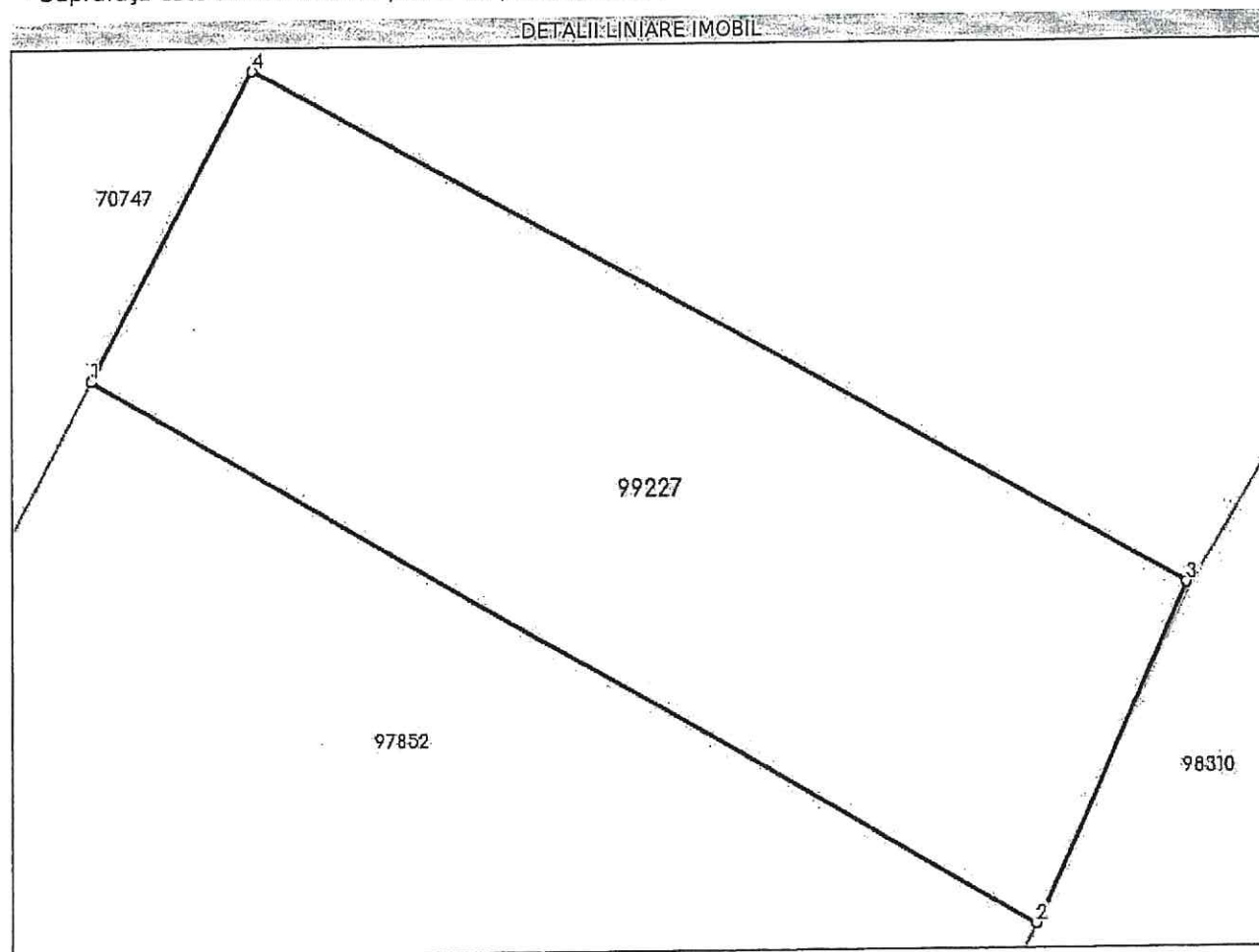
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99227	220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	220	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.981
2	3	8.846
3	4	25.428
4	1	8.28

** 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 dezbateră 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,

23-11-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIRELA JALBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Suprafața* 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 *supraficiarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Supraficiarul 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. Supraficiarul 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 supraficiarului.

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. 1686 din 16 / 12 / 2022

ANEXA NR. 7

LA CONTRACTUL DE SUPERFICIE

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1686 din 16 / 12 / 2022

ÎN SCOPUL: SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI CE APARTINE DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN MUNICIPIUL BRĂILA, STR. PALTINULUI, T19, P196/24, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 220 MP., ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚĂ **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **MUNICIPIUL 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. **37178** din **06/12/2022**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **T. 19, P. 196/24**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 99227, FIȘA BUNULUI IMOBIL -, NR. CADASTRAL 99227**,

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 220 mp conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 99227/03.11.2022;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - PUZ -Dezmembrare teren ansamblul rezidențial „TEI” aprobat prin HCLM Brăila, nr. 92/27.03.2014; - PUZ ”Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila-Chiscani-Cazașu-Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila, în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre” aprobat prin HCLM Brăila nr 593/29.10.2020;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria de folosință curți construcții;

destinații admise:1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALĂ – LM

- locuire predominant rezidențială cu clădiri de tip urban pentru loturile 2 până la 82;
- dotări de interes public pentru lot 1;

- 2. TRANSPORTURI;
- 3. ZONA INDUSTRIALA;
- 4. TERENURI AGRICOLE;
- 5. TERENURI LIBERE;
- 6. ZONE VERZI
- 7. CANAL DESECARE
- 8.CIRCULAȚII CAROSABILE

reglementări fiscale specifice:- conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG în UTR nr.45, cu POT max = 50 % și CUT max = 1,50 conform PUZ aprobat prin HCLM Brăila, nr. 92/27.03.2014;

-se solicită: SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI CE APARTINE DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN MUNICIPIUL BRĂILA, STR. PALTINULUI, T19, P196/24, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 220 MP, ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚĂ;

- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);

- se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejuririi - realizarea împrejuririi se va face cu acordul vecinilor (act notarial) sau va fi realizat numai de beneficiar și în acest caz fundațiile se vor executa în limita proprietății - nu va fi afectat domeniul public;

-se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor;

-materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea și rezistența construcției în timp (materiale omologate);

-se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;

-se va asigura un procent de acoperire a suprafeței cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim 60%.

- se va respecta o retragere minimă obligatorie de la aliniament de 6,0 metri;

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor:

- minim 2,00 m cu vedere spre loturile învecinate cf. codului civil

- minim 5,00 m fata de limita posterioara;

- anexele vor respecta retragerile impuse și se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- garajele nu sunt admise a se amplasa în construcții independente, aceste făcând parte integrantă din locuință

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului, deci în afara circulațiilor publice

- gardul spre stradă va fi transparent, va avea maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și va fi dublat de gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri;

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va fi de max. 8,00 m;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:

"SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI CE APARTINE DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN MUNICIPIUL BRĂILA, STR. PALTINULUI, T19, P196/24, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 220 MP, ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚĂ"

..... 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.

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.

F-P.O.-09-16.04.01.02/rev.0



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚAREa) 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 populațieid.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora **(copie)**:☐ -d.4) studii de specialitate **(1 exemplar original)**:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

☐ - nu e cazul (conf. art. 5 alin 2² Legea 50/1991)☐ - aviz APM Brăilag) Documentele de plată ale următoarelor taxe **(copie)**:☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investițieiPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIRSECRETAR GENERAL,
ION DRĂGANARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCUAchitat taxa de: **Scutit conf. Cod Fiscal.**Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de16 / 12 / 2022.

CALENDARUL LICITAȚIEI

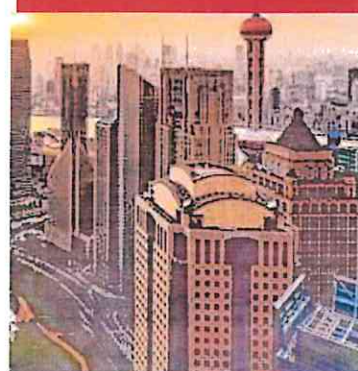
ACTIVITATE	TERMEN
Publicarea anunțului privind scoaterea la licitație	30 de zile de la data comunicării H.C.L.M. de aprobare privind scoaterea la licitație
Achiziționarea caietelor de sarcini	până în preziua licitației
Depunerea solicitărilor de clarificări	Până cel mai târziu cu 10 zile înainte de data 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
Etapă I a licitației 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
Etapă a II-a a licitației 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 suprafață	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 suprafață la notar
Semnarea contractului de suprafață 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 suprafață

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



ANEXA NR. 3.
LA HCLM NR. 31.01.2023

Raport nr. 54506



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

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

www.nairomania.ro

Member of



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org

15.12.2022

Către Primaria Municipiului Braila

RE: Valoarea redevenței asupra imobilului situat în localitatea Braila, strada Paltinului, Tarla 19, Parcela 196/24, județ Braila, compus din teren în suprafața de 220 mp, identificat cu nr cadastral 99227, înscris în Cartea Funciara cu nr 99227 a localității Braila

Ne bucurăm asupra faptului că sunteți client NAI România și vă mulțumim pe această cale pentru solicitarea de a realiza un 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 redevenței este următoarea:

6.20 euro/mp/an, respectiv 0,52 euro/mp/lună

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 expertiză 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 impredictibilitatea 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 Botis
NAI România

NAI Romania
Commercial Real Estate Services, Worldwide
APPRAISAL & VALUATION S.A.
RO 26760786 ; J40 / 3736 / 2010
București, Str. Gara Hărăstru, Nr. 2-4, Et. 6, Sector 2

Cuprins

Rezumatul Evaluării	4
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
III. PREZENTAREA DATELOR	11
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	18
VI. EVALUAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE	19
Anexa 1 – Documente	27
Anexa 2 – Hartă localizare	36
Anexa 3 – Fotografii	39
Anexa 4 – Analiza de piata	41

Rezumatul Evaluării

Se evalueaza dreptul de suprafie asupra imobilului format din teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 220 mp, identificat cu nr cadastral 992277 inscris in Cartea Funciara cu nr 992277 a localitatii Braila, in vederea stabilirii redeventei.

Tip imobil: Teren intravilan

Destinatar: Primaria Municipiului Braila

Client: Primaria Municipiului Braila

Adresa: Braila, strada Paltinului, Tarla 19, Parcela 196/24, judet Braila

Nr. Înregistrare: EPI-54506-15.12.2022



Valoarea redeventei anuale: 6.20 euro/mp/an
30.53 lei/mp/an

Valoarea redeventei lunare: 0,52 euro/mp/lună
2.56 lei/mp/luna

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9248 Lei

Data evaluare : 15.12.2022

Data inspectie: 12.12.2022

Data raport: 15.12.2022



Membru Titular

Sorin Mihail Huidu

Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.

Sef Departament

Legitimatie: 13179

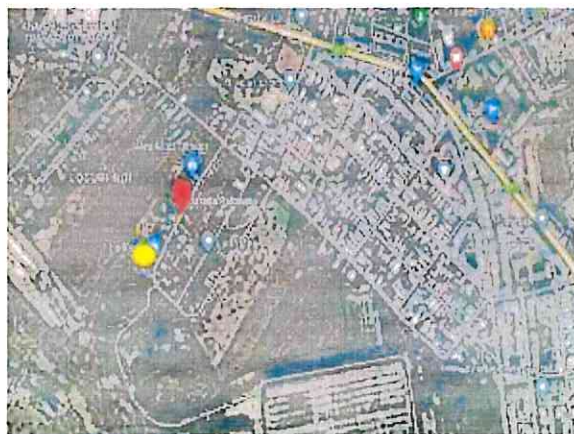


Membru Titular

Barza Geanina

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19295



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 permisă 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

Appraisal & Valuation SA

Membru Corporativ ANEVAR avand 0110

Cod de identificare fiscala: 26760786

Numar de inregistrare la Registrul Comertului J40/3736/2010

Gara Herastrau, nr. 2-4, et. 6, sector 2, Bucuresti.

SC Appraisal & Valuation SA

Sorin Huidu- Legitimatie numar: 13179 – E.I., E.P.I., E.B.M.

Gara Herastrau, nr. 2-4, et. 6, sector 2, Bucuresti

Telefoane: 031 101 1890; Fax: 0372 250 626

E-mail: sorin.huidu@nairomania.ro

SC Appraisal & Valuation SA

Barză Geanina- Legitimatie numar: 19295– E.P.I.

Gara Herastrau, nr. 2-4, et. 6, sector 2, Bucuresti

Telefoane: 031 101 1890; Fax: 0372 250 626

E-mail: geanina.barza@nairomania.ro

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.

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 ANEVAR calificați pentru acest tip de proprietate și în această locație.

2. Identificarea clientului

Client: Primaria Municipiului Braila, CIF 4205670.

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 Braila 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 format din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 220 mp, identificat cu nr cadastral 992277 înscris în Cartea Funciară cu nr 992277 a localității Braila, în vederea stabilirii redevenței.

Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși 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 = 4.9248 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 15.12.2022

Data raportului 15.12.2022

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un evaluator NAI Romania, dl. Cenușă Eugen, la data de 12.12.2022.

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 99227 Braila cu nr cerere 104534/03.11.2022;
- Inchiere cu nr cerere 104534/03.11.2022;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200;
- Extras de plan cadastral de carte funciara cu nr cerere 104534/03.11.2022;
- Referat de admitere cu nr cerere 104534/03.11.2022;

La data evaluarii nu am avut la dispozitie documentele de proprietate ale imobilului, sau certificatul de urbanism. Astfel, evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele neconcordante ce pot aparea ulterior datei evaluarii. Valoarea chiriei de piata a fost estimata in baza documentelor atasate prezentului raport de evaluare.

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 inspecției 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, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro s.a 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 Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, Editura Matrix Rom, București.

11. Ipoteze semnificative

- 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.
- 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.
- Nu s-a facut 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.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea si 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.
- 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.

- 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.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- 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.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său 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.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- 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.
- 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.
- Dreptul de concesiune se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoarea de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.

Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

12. 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.

13. 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. 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, prin vânzare sau prin alte mijloace media.

14. 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

Nu sunt derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și proprietarul

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul de suprafață asupra imobilului format din teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 220 mp, identificat cu nr cadastral 992277 înscris în Cartea Funciara cu nr 992277 a localității Braila, în vederea stabilirii redevenței.

Adresa proprietății este: Braila, strada Paltinului, Tarla 19, Parcela 196/24, județ Braila.

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul de concesiune asupra imobilului descris mai sus.

Proprietatea imobiliară se află în proprietatea Municipiului Braila - domeniul privat în baza următoarelor documente anexate în prezentul raport:

- Extras de Carte Funciara nr 99227 Braila cu nr cerere 104534/03.11.2022;
- Închiriere cu nr cerere 104534/03.11.2022;

1.3 Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciara cu nr. 992277 a localității Braila având nr. cadastral 992277.

1.4 Sarcini

Conform Extras de Carte Funciara nr 992277 cu nr cerere 104534/03.11.2022, terenul supus procesului de evaluare nu dispune de sarcini. La data evaluării considerăm imobilul liber de sarcini.

1.5 Utilizarea actuală

La data inspecției, terenul era liber.

1.6 Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor avute la dispoziție, planului de amplasament și delimitare a imobilului și a site-ului ANCP
<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

1.7 Acces

Accesul la proprietate se realizează din drum public, din strada Paltinului.

2. Analiza locației

2.1 Informații generale

Municipiul Braila este reședința județului Braila, situat în sud-estul României, în Câmpia Română, unul dintre cele mai mari porturi din România, este situat la 200 km nord-est de București. Braila a fost destinată să fie primul port maritim al Dunării, devenind, la peste 100 de ani de la amenajarea brațului Sulina, ultimul loc de acostare al navelor maritime sosite din orice colț al lumii.

Deoarece suprafața orașului este redusă (aproximativ 3500 ha) și numărul populației este mare, peste 220 000 locuitori, Braila se înscrie în rețeaua urbană din România în cadrul orașelor cu mare densitate a populației. La 1 iulie 2008, populația județului Braila număra 362352 locuitori, din care 235478 locuitori în mediul urban și numai 126874 în mediul rural.

Dezvoltarea economica intensa a municipiului Braila, incepe cu a doua jumatate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatra ale portului, precum si prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare si altele de natura industriala. In contextul actual, activitatea si productia industriala din economia nationala, ca si cea din economia locala, in pofida existentei unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potential uman, precum si a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reusit inca identificarea unui model optim strategic care sa conduca la o dinamica substantiala si continuu ascendenta. Apreciem ca activitatea industriala detine o pondere importanta in economia municipiului Braila.

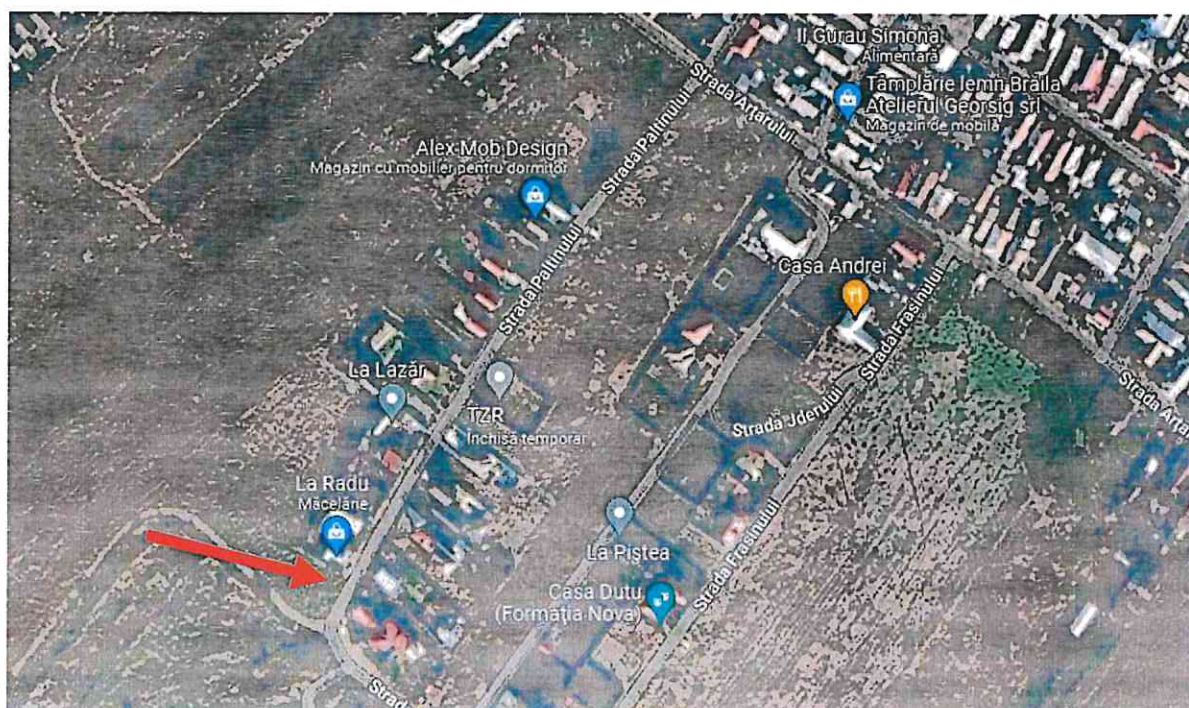
Dintre activitatile industriale ale municipiului Braila cu relevanta sunt: confectiile, constructiile metalice, metalurgie, masini si echipamente, productia si distributia de energie electrica, alimentara si bauturi, mobilier si articole de mobila, etc.

2.2 Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona periferica a localității Braila, zona Locuri Noi. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială tip case cu regim de inaltime predominant P-P+1E.

2.3 Informații specifice

Proprietatea imobiliară subiect este situata in localitatea Braila avand acces din drum public, din strada Paltinului. Drumul de acces este pietruit.



Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente. Drumul de acces este pietruit si dispune de o banda pe sensul de mers.

Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun : autobuze si maxi-taxi care tranziteaza localitatea.

Puncte de interes

In zonza se regasesc următoarele puncte de interes:

- Profi, Lidl;
- Calea Galati;

3.Teren

- 3.1 Identificare Terenul identificat cu nr. cad. 99227 în suprafață de 220 mp aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Braila-domeniul privat.
- 3.2 Acces Accesul la proprietate se realizeaza din drum public, din strada Paltinului.
- 3.3 Caracteristici topografice Terenul are o formă regulată și este plan.
Forma terenului permite construirea în condiții optime.
- 3.4 Utilități Proprietatea beneficiază de următoarele utilități disponibile:
- | | |
|---------------|-----------------------------|
| gaze naturale | Nu – se afla la cca 150 m |
| electricitate | Da - la limita proprietatii |
| apă | Da - la limita proprietatii |
| canalizare | Nu |
- 3.5 Împrejurimi Terenul nu era împrejmuit la data inspectiei.
- 3.6 Deschidere Conform plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200 terenul are deschidere de 8.85 m la strada Paltinului.
- 3.7 Vecinatati Conform plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200 terenul se invecineaza cu: la V: proprietate privata; N: proprietate privata; E: Strada Paltinului; S: proprietate privata;
- 3.8 Coeficienti urbanistici Nu ne-a fost pus la dispozitie certificatul de urbanism al terenului.
- 3.9 Mențiuni Nu sunt.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare românești Semestrul I - 2022

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.

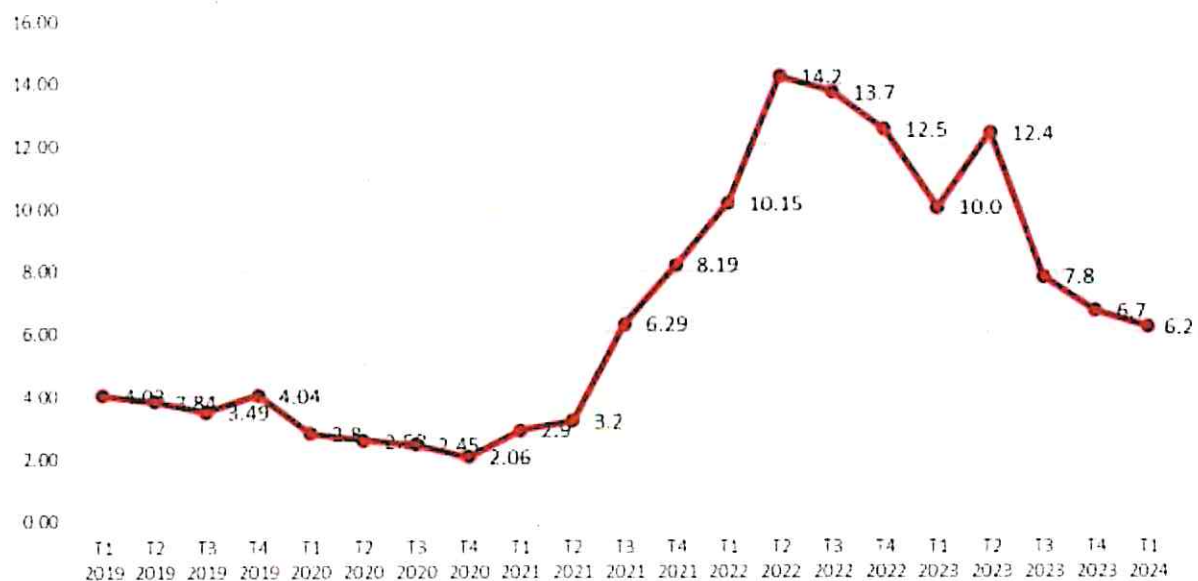
Dacă un conflict armat de amploarea celui ce se desfășoară în prezent în Ucraina este considerat în sine un factor care ar putea genera o criză economică de proporții în economia continentală, situația prezentă este cu atât mai delicată cu cât ea se grevează pe o economie națională și mondială deja slăbită 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.

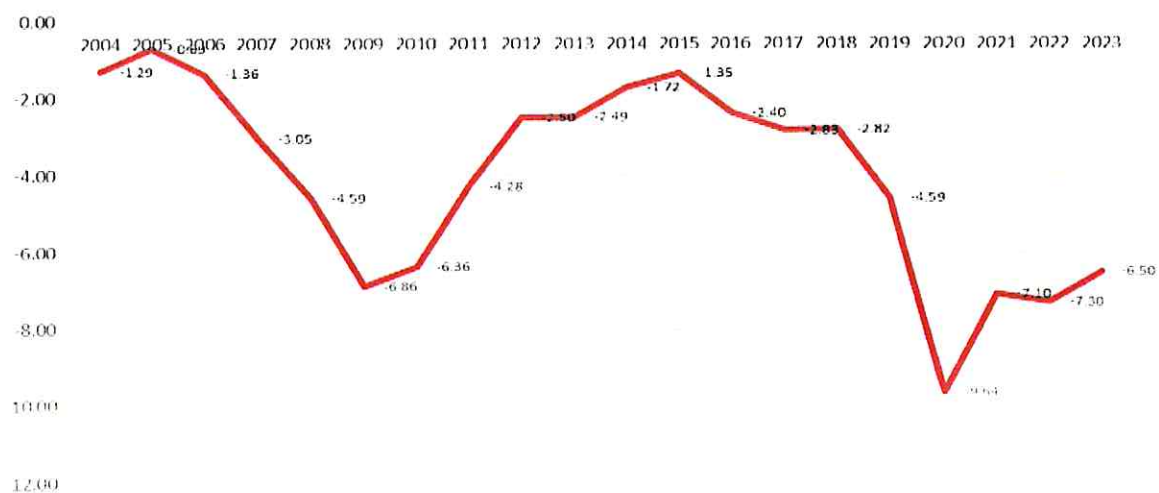
În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să 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 preservarea 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, ceea ce ar putea genera retragerea unor dezvoltatori de pe piață.

Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprească 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 prezervarea 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 amprentei 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 amprentei 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

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.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul național de Redresare și Reziliență.

Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri intravilane din mun Braila, jud. Braila, extinsa și asupra terenurilor din orasele cu port fluvial și maritim sau doar fluvial, aflate în proximitatea porturilor și/sau a zonelor libere precum: Braila, Galați, Tulcea, Sulina, Cernavoda, Giurgiu, Oltenița, Chisnău, Orsova.

Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice interesate de achiziția de locuințe.

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. 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 ofertă.

Plaja de valori ofertate spre închiriere pentru proprietăți similare

Terenuri comparabile la închiriere:

Minim: 0.5 euro/mp/luna

Maxim: 1 euro/mp/luna

V. CEA MAI BUNĂ 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. Configurația generală a proprietății, localizarea, vecinătățile permit utilizarea rezidențială, aceasta fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare rezidențială, proprietatea imobiliară fiind destinată a avea utilizare rezidențială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizările permise din zona.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială.

VI. EVALUAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

1. Metodologia de evaluare

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.

Evaluatoarea 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. În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață și abordarea prin venit. Abordarea prin cost nu poate fi aplicată datorită naturii imobilului.

Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul 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 suprafațar, 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.

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.

2. Abordarea prin piață

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept al 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere (Standarde de Evaluare a Bunurilor 2022 – Glosar).

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza metoda comparației. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă

superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de închiriere. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de închiriere de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de închiriere – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Estimarea chiriei de piața

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A intrucat are cea mai mica ajustare procentuala totala bruta.

Grila datelor de piata				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/inchiriere/mp (EURO)		1.00	1.08	1.00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piata	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022
Localizare	Braila, zona Locuri Noi, strada Paltinului	Braila , zona Chercea, strada Barbu Stefanescu Delavrancea	Braila , strada Grivitei	Braila , strada Cimbrului
Suprafata (mp)	220	450	465	1800
Drum de acces	Pietruit	Pietruit	Asfaltat	Asfaltat

Utilitati	Electricitate, apa la limita proprietatii	Similar	Similar	Similar
Deschidere	8.85 m	o singura deschidere de cca 8 m	o singura deschidere de 12 m	dubla deschidere
Tip teren	Intravilan	Similar	Similar	Similar
Altele	Nu	Nu	Nu	Nu

Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos:

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/inchiriere/mp (EURO)		1.00	1.08	1.00
Suprafata (mp)	220.00	450.00	465.00	1800
Pret ajustat (EURO)		1.00	1.08	1.00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-25%	-25%	-25%
Valoare ajustare (EURO)		-0.25	-0.27	-0.25
Pret ajustat (EURO)		0.75	0.81	0.75
Motivare ajustare	Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de inchiriere și nu tranzacții pentru a ajunge la un preț de inchiriere s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de 25% pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere.			
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0.75	0.81	0.75
Motivare ajustare	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin. Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		0.75	0.81	0.75
Motivare ajustare	Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu au fost necesare ajustări.			
Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		0.75	0.81	0.75
Motivare ajustare	Conditii de vanzare similare, nu au fost necesare ajustări.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		0.75	0.81	0.75
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Conditii de piata	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.75	0.81	0.75
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele selectate sunt sunt oferte valabile la data analizei.			
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	Braila, zona Locuri Noi, strada Paltinului	Braila , zona Chercea, strada Barbu Stefanescu Delavrancea	Braila , strada Grivitei	Braila , strada Cimbrului
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie superioara	locatie superioara
Ajustare (%)		-30%	-35%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		-0.23	-0.28	-0.23
Motivare ajustare	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, amplasate in zone cotate superioare fata de cea a proprietatii subiect.			
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	220	450	465	1800
Ajustare (%)		0%	0%	15%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.11
Motivare ajustare	Am aplicat ajustari pozitive comparabilei C care dispune de o suprafata mai mare fiind astfel mai greu vandabila si inchiriandu-se la un pret inferior in comparatie cu terenurile cu suprafete mai mici.			
Drum de acces	Pietruit	Pietruit	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	-0.04	-0.04
Motivare ajustare	Am aplicat ajustari neagative comparabilelor B si C care dispun de acces la drum asfaltat, superioare din acest punct de vedere proprietatii subiect.			
Utilitati	Electricitate, apa la limita proprietatii	Similar	Similar	Similar

Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Deschidere	8.85 m	o singura deschidere de cca 8 m	o singura deschidere de 12 m	dubla deschidere
Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Ajustare (EURO)		0.00	0.00	-0.08
Motivare ajustare	Am aplicat o ajustare negativa comparabilei C in functie de raportul laturilor, comparabila dispune de un raport al laturilor mai favorabil in comparatie cu cel al proprietatii subiect, prezinta o dubla expunere la drumul de acces, terenurile cu o deschidere mai mare fiind mai atractive.			
Tip teren	Intravilan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Altele	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0.23	-0.32	-0.23
Pret ajustat (EURO)		0.52	0.48	0.53
Numar de ajustări		1	2	4
Ajustare totală netă (EURO)		-0.23	-0.32	-0.23
Ajustare totală netă (%)		-30%	-40%	-30%
Ajustare totală brută (EURO)		0.23	0.32	0.45
Ajustare totală brută (%)		30.5%	40.0%	60.0%
VALOARE ESTIMATA (EURO/MP)	0.52 €			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

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

0.52 euro/mp/luna, respectiv 6.20 Eur/mp/an

3. 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 oportuna aplicarea metodei capitalizării directe.

Estimarea chiriei de piata

Pentru determinarea chiriei de piata 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 piata asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect (terenurile în zona analizată au un pret unitar de 70 euro/mp-oferte atasate în Anexa- Comparabile), am determinat venitul net din exploatare utilizând formula de calcul $VNE = V * c$

- Rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată pe piata și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, a fost considerată de 7%, fiind aleasă din rapoartele de piata ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate la aproximativ 13.18 Euro conform hotărârii consiliului local cu privire la nivelul taxelor și impozitelor aplicate în anul 2022.
- Venitul brut potențial a fost estimat prin însumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 80%

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	220.00
Pret obtenabil proprietate	15,400
Rata capitalizare	7.00%
Venit net exploatare	1,078
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	13.18
Venit brut efectiv	1,091
Grad de ocupare	80%
Chirie neta/an	1,364
Chirie/luna	114
Chirie/mp/luna	0.52
Chirie/mp/an	6.20

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

0.52 euro/mp/luna, respectiv 6.20 Eur/mp/an

4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piata estimata prin abordarea prin piata: **0.52 euro/mp/luna, respectiv 6.20 Eur/mp/an**

Chiria de piata estimata prin abordarea prin venit: **0.52 euro/mp/luna, respectiv 6.20 Eur/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 piata	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:

0.52 euro/mp/luna, respectiv 6.20 Eur/mp/an

Anexa 1 – Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 99227 Brăila

Nr. cerere	104534
Ziua	03
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120678595



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, jud. Braila, T. 19, P. 196/24

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	99227	220	Teren Imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
104534 / 03/11/2022 Act Administrativ nr. adeverinta nr 15673/21.09.2022 - Primaria Mun Braila, Hotararea nr 473, din 31/08/2022 emis de PRIMARIA BRAILA;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, - domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

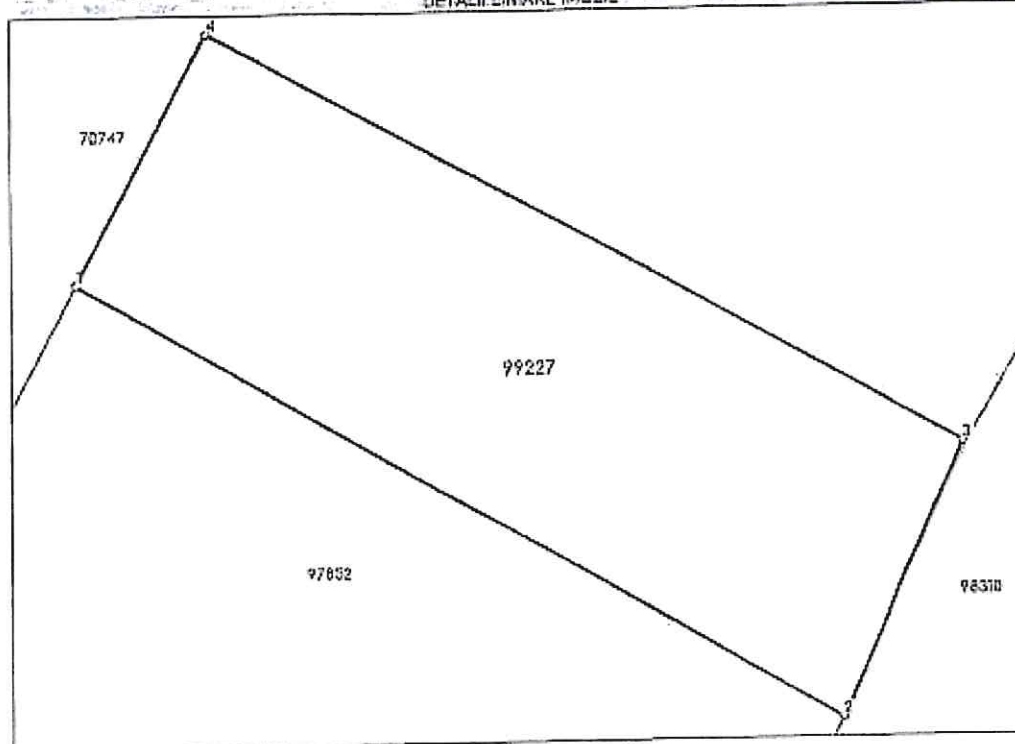
Carte Funciară Nr. 99227 Comuna/Draș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99227	220	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilă	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	220	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.981
2	3	8.846
3	4	25.428
4	1	8.28

** 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.

Carte Funciară Nr. 99227 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

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 dezbateră 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,

23-11-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIRELA JALBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



100120678595

Incheiere Nr. 104534 / 03-11-2022



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

Dosarul nr. 104534 / 03-11-2022

INCHEIERE Nr. 104534

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent: MIRELA JALBA

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA domiciliat in Loc. Braila, Piata
Independentei, Nr. 1, Jud. Braila privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in
cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.adeverinta nr 15673/21.09.2022 - Primaria Mun Braila, Hotararea nr 473/31-
08-2022 emls de PRIMARIA BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 99227
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea
MUNICIPIUL BRAILA, - domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 99227 UAT Braila;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BRAILA
MOCANU MAGDALENA MARIANA

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

24-11-2022

DANIELA CATALINA LEITOIU

MIRELA JALBA

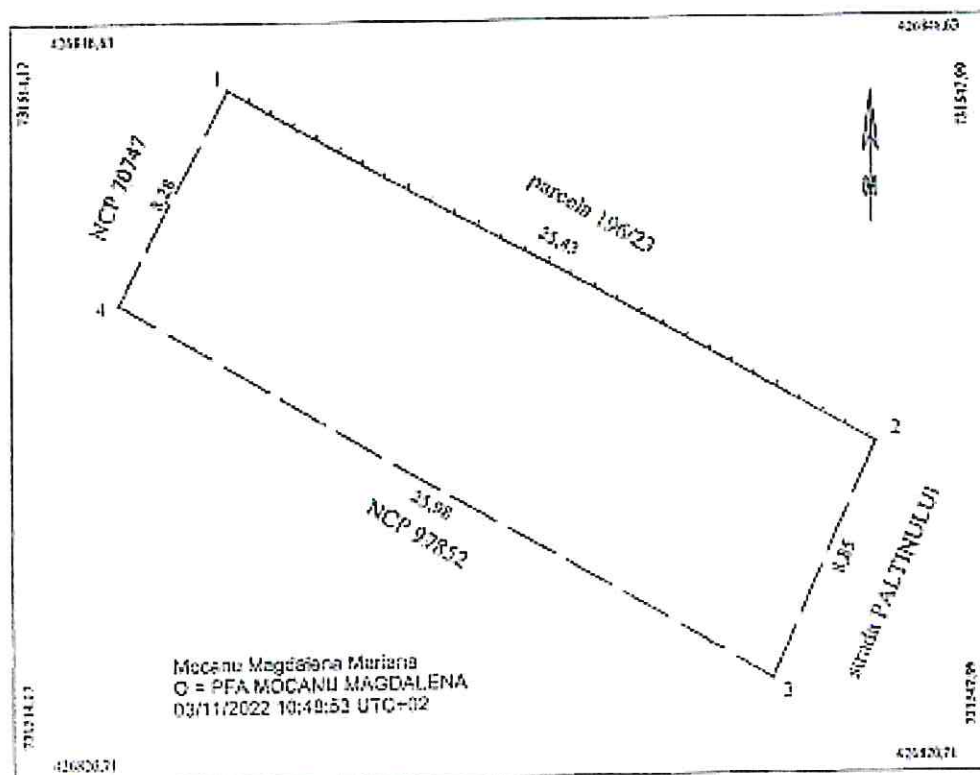
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1 : 200

Nr. cad.	Supr. mas.	Adresa imobilului
99227	220mp	mun. BRAILA
		str. Palinului, T. 19, P. 196/24
Critica Funciun. nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. E.C.I. 104534/2022



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Observatii
1	TDI	Cc	220	1-2 gard lemn, restul limitelor nematerializate
TOTAL			220	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Observatii
Suprafata conform masuratori = 220mp Suprafata conform acte = 220mp				

Executant Ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intinerii documentatiei cadastrale corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 03.11.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	---

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. 99227 / UAT Brăila



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

LOC: BRAILA, STR CALTA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810011 TEL: 0238/29771, 0238/27207

Suprafata	1043,86
Zona	03
Lot	11
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 99227 / UAT Brăila

TEREN intravilan

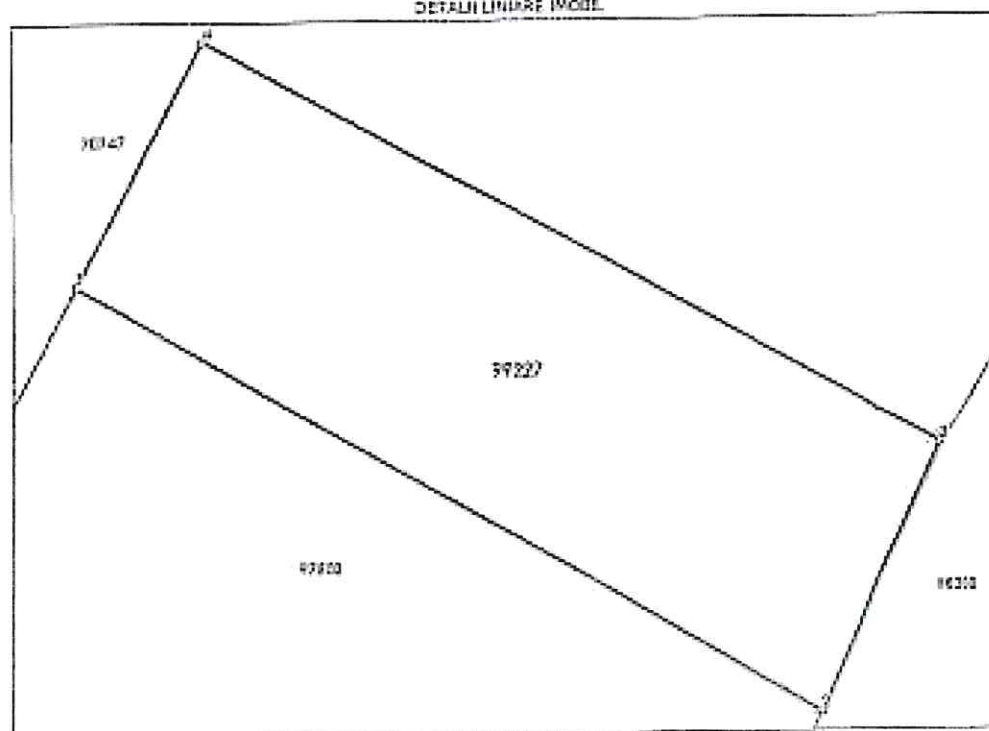
Adresa: Loc. Braila, Jud. Braila, T. 19, P. 196/24

Comuna/Org/Municipiu: Brăila

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
99227	220	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 9222 / UAT Braila
Incadrare în zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, lotul nr. cadastral 99227 / CAT Braila

Date referitoare la teren

Crt.	Categorie de folosință	Intensivitate	Suprafață (mp)	Tara	Parcelă	Observații / Referințe
1	Cuiri construite	DA	220			
	TOTAL:		220			

Date referitoare la construcții

Crt.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.581
2	3	0.646
3	4	25.428
4	1	5.28

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 00-11-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Lidia-Ana-Maria Jianu

Referat de admitere, cerere nr. 104534 / 03-11-2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
Adresa: LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	104534
Ziua	03
Luna	11
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Prima Inregistrare Imobil)

Domnului/Domnei MUNICIPIUL BRAILA
Domiciliul Loc. Braila, Piata Independentei, Nr. 1, Jud. Braila

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 104534 din data 03-11-2022, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI BRAILA cu numărul cadastral

1) 99227, Loc. Braila, Jud. Braila, T. 19, P. 196/24, UAT Brăila, în suprafață măsurată de 220 mp și suprafață din acte 220 mp,

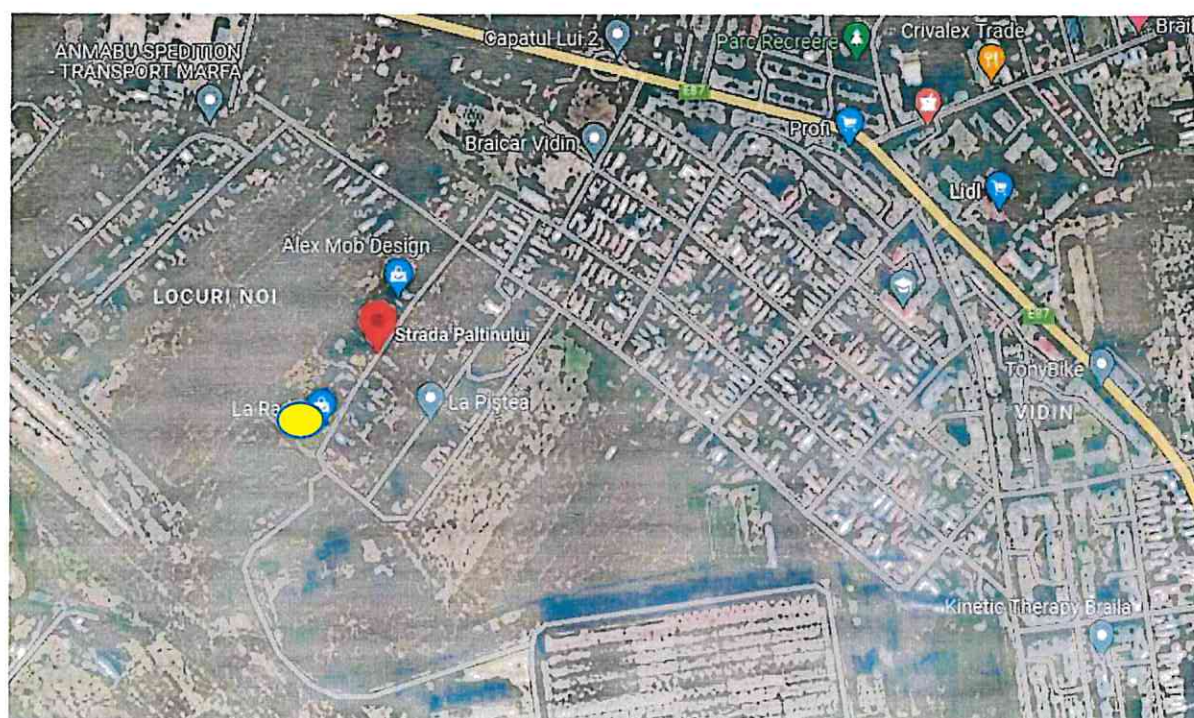
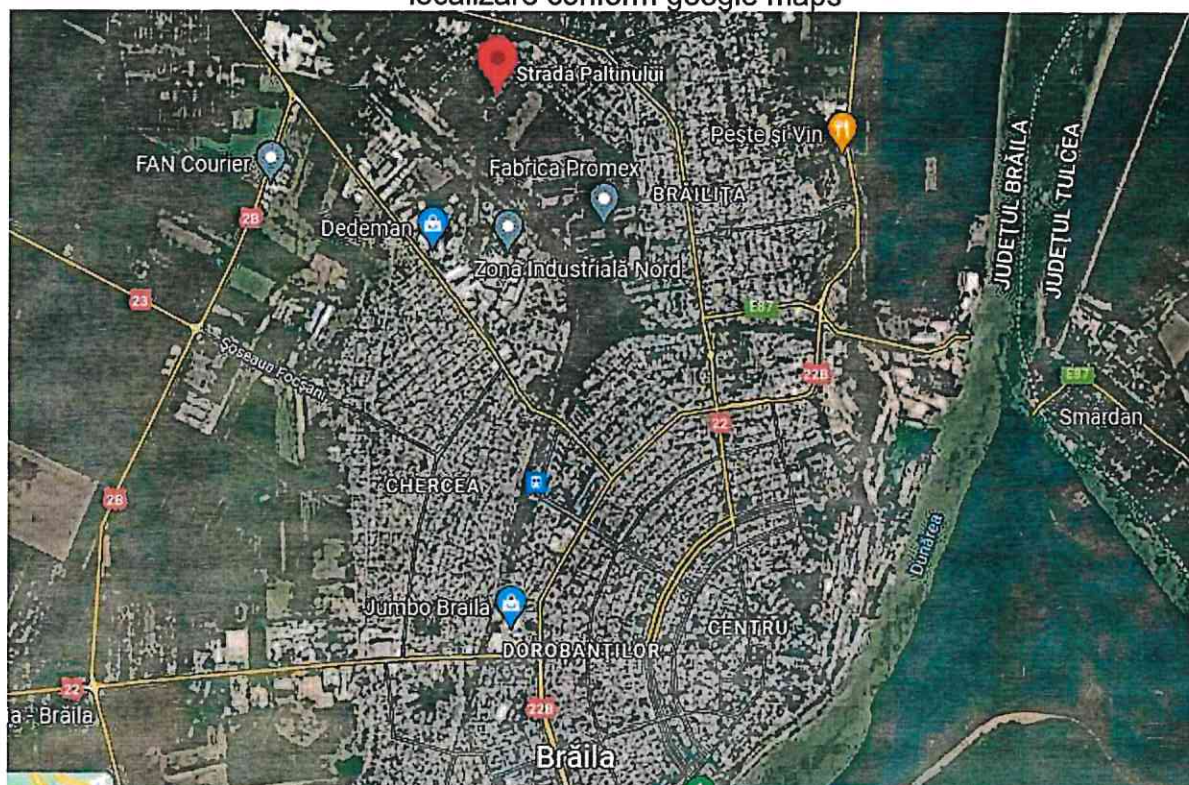
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 08-11-2022.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Lidia-Ana-Maria Jianu

Anexa 2 – Hartă localizare

localizare conform google maps





localizare conform geoportal ancpi





Anexa 3 – Fotografii

Fotografii imprejurimi+drum de acces





Fotografii teren

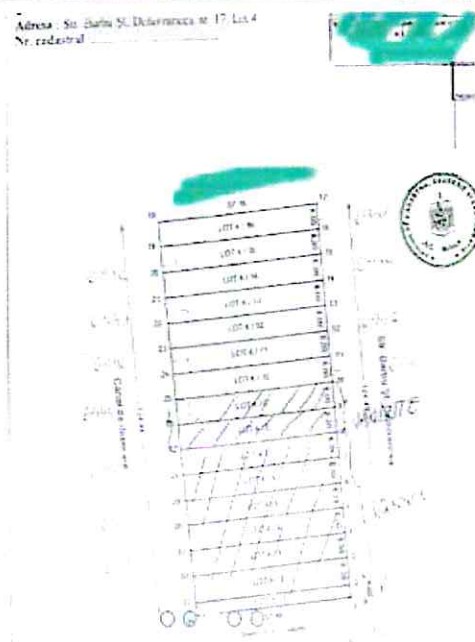


Comparabile inchiriere terenuri

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



Adresa: Str. Șarmă Ș. Deceișanu nr. 17, Et. 4
Nr. cadastral _____



Pe OLX din mai 2016
Activ azila 08.11

☎ 072 355 1956

Trimite mesaj

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Ⓢ Bralla,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

五

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

N° de l'acte		N° de l'acte		N° de l'acte	
N° de l'acte		N° de l'acte		N° de l'acte	
N° de l'acte		N° de l'acte		N° de l'acte	

Date de l'acte		Date de l'acte		Date de l'acte	
N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte
N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte	N° de l'acte

Le présent acte a été dressé en vertu de la loi n° 175/10 du 17 mai 1950 relative à la détermination des limites des parcelles cadastrales.

Le présent acte a été dressé en vertu de la loi n° 175/10 du 17 mai 1950 relative à la détermination des limites des parcelles cadastrales.

Le présent acte a été dressé en vertu de la loi n° 175/10 du 17 mai 1950 relative à la détermination des limites des parcelles cadastrales.

Postat 17 octombrie 2022



Teren de inchiriat/vanzare in Braila, chercea

1 € Prețul e 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



Reportează

ID: 238719788

Comparabila B

<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

0722323403

Braila, Braila (ultracentral) | Modifică harta

Descriere

Teren ultracentral, 450mp, deschidere 12m, zona comerciala (str. Gratiei, intre Scolilor si Calarasilor).
Branzament existent pentru apa canalizata si energie electrica.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Este o improprieare de teren?
Dă-mi mai multe detalii despre terenul acesta!



Comparabila C

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



PRIVAT



vasilescu

Pe OLX din octombrie 2012
Activ pe OLX din octombrie 2012

☎ 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 industrială Braila. Terenul dispune de toate utilitățile, apă, curent, etc, este într-o zonă proaspăt asfaltată de Primărie, având deschidere dubla de 31 mp pe str Cimbriului și 23 mp pe alta stradă.

Terenul este foarte aproape de Dedeman

Il ofer spre inchiriere pe termen lung, poate fi amenajat după preferința chiriasului sau poate fi construită pe el o hală de producție, depozit, cort, spalatorie auto, service auto, magazin alimentar, etc

Oferte vanzare terenuri

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/vidin-progresul/teren-constructii-de-vanzare-XV0603MUC>

Teren construcții de vânzare

43.000 €

Braila, zona vidin, progresul - Vezi harta



Proprietar
proprietar



Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Teren plus casa batraneasca zona Vidin braila

Suprafata teren 500m2 deschidere stradala 12.5

Teren utilat cu apa, curent electric si canalizare

Gazele sunt la strada

Strada asfaltata recent loc de parcare Pentru mai multe detalii, va rog sa ma apelati la numarul din anunt.

Specificatii

ID Anunt: XV0603MUC

Actualizat in 06.05.2022

Suprafata teren: 500 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 12.5 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/vidin-progresul/teren-constructii-de-vanzare-X1B703026?lista=2429838&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3175407069>

Vanzare teren, zona Vidin - Imobiliare MAXICONFORT

25.000 €

Brăila, zona Vidin - Progresul - Vezi hartă



Salvează 3



0746 023 654

Apelază acum



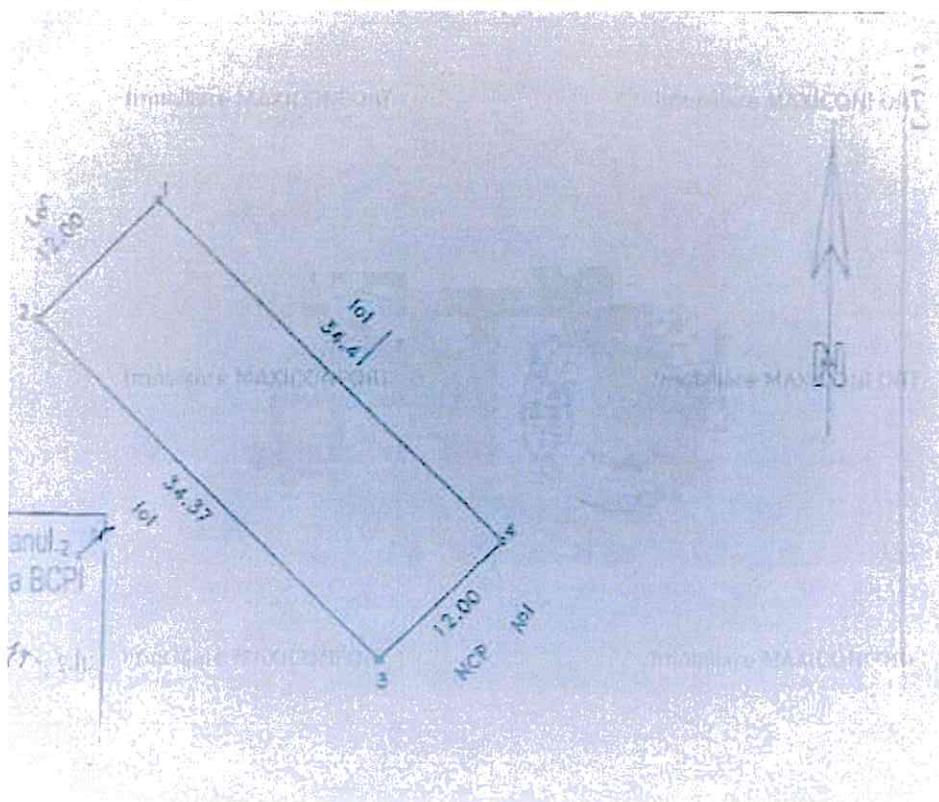
IMOBILIARE MAXICONFORT

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



IMOBILIARE
MAXICONFORT
- APARTAMENTE - TEREN



Specificații

ID Anunt: X19703026

Actualizat în 09/11/2022

Suprafață teren:	413 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradali:	12 m
Nr. fronturi:	1

ALTE DETALII

De vanzare, teren liber de constructii, zona Vidin (Artarului), St
= 413 mp, D= 12 ml, utilitati la strada,

pret = 25000 euro neg

tel = [vezi numărul](#)

Anunt publicat de agentia MAXICOMFORT