

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 535
din 27.09.2023

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a unor terenuri ce aparțin domeniului public al municipiului Brăila, conform anexei nr. 3 b, aprobate prin H.C.L.M. Brăila nr. 429/21.12.2015.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 (1) Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a terenului ce aparține domeniului public al municipiului Brăila, conform anexei nr. 3b la H.C.L.M. Brăila nr. 429/21.12.2015, situat pe Faleza Dunării, amplasament nr. 9, în suprafață de 3,00 mp, în vederea desfășurării de activități comerciale diverse, teren ce se identifică în planul de amplasament prevăzut în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **58,98 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului - verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația de reia.

(4) Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul prevăzut la alin. (1), în cuantum de **9,83 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de APPRAISAL & VALUATION S.A., prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

(6) Închirierea imobilului se realizează pe o perioadă de **5 ani**, începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila, cu perioade succesive de maximum 60 luni, dar nu mai mult de 15 ani.

(7) Se desemnează domnul consilier local **Brăileanu Claudiu – Eduard** și domnul consilier local **Țîmplaru Adrian - Ștefan**, ca **membri titulari** și domnul consilier local **Pătărlăgeanu Valentin** și domnul consilier local **Dumitru Florin**, ca **membri supleanți** în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art. 338 din Codul administrativ.

Art.2 (1) Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a terenului ce aparține domeniului public al municipiului Brăila, conform anexei nr. 3b la H.C.L.M. Brăila nr. 429/21.12.2015, situat în Grădina Publică, amplasament nr. 4, în suprafață de 2,00 mp, în vederea desfășurării de activități comerciale diverse, teren ce se identifică în planul de amplasament prevăzut în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă **Caietul de sarcini** prevăzut în **anexa nr. 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **38,48 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului - verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația de reia.

(4) Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul prevăzut la alin. (1), în cuantum de **9,62 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de APPRAISAL & VALUATION S.A., **anexa nr. 6**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

(6) Închirierea imobilului se realizează pe o perioadă de **5 ani**, începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila, cu perioade succesive de maximum 60 luni, dar nu mai mult de 15 ani.

(7) Se desemnează domnul consilier local **Brăileanu Claudiu – Eduard** și domnul consilier local **Țimplaru Adrian - Ștefan**, ca **membri titulari** și domnul consilier local **Pătărlăgeanu Valentin** și domnul consilier local **Dumitru Florin**, ca **membri supleanți** în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art. 338 din Codul administrativ.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat și Direcția Finanțelor Publice Locale și de către persoanele desemnate la art. 1 și 2, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN GHEORGHITĂ



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

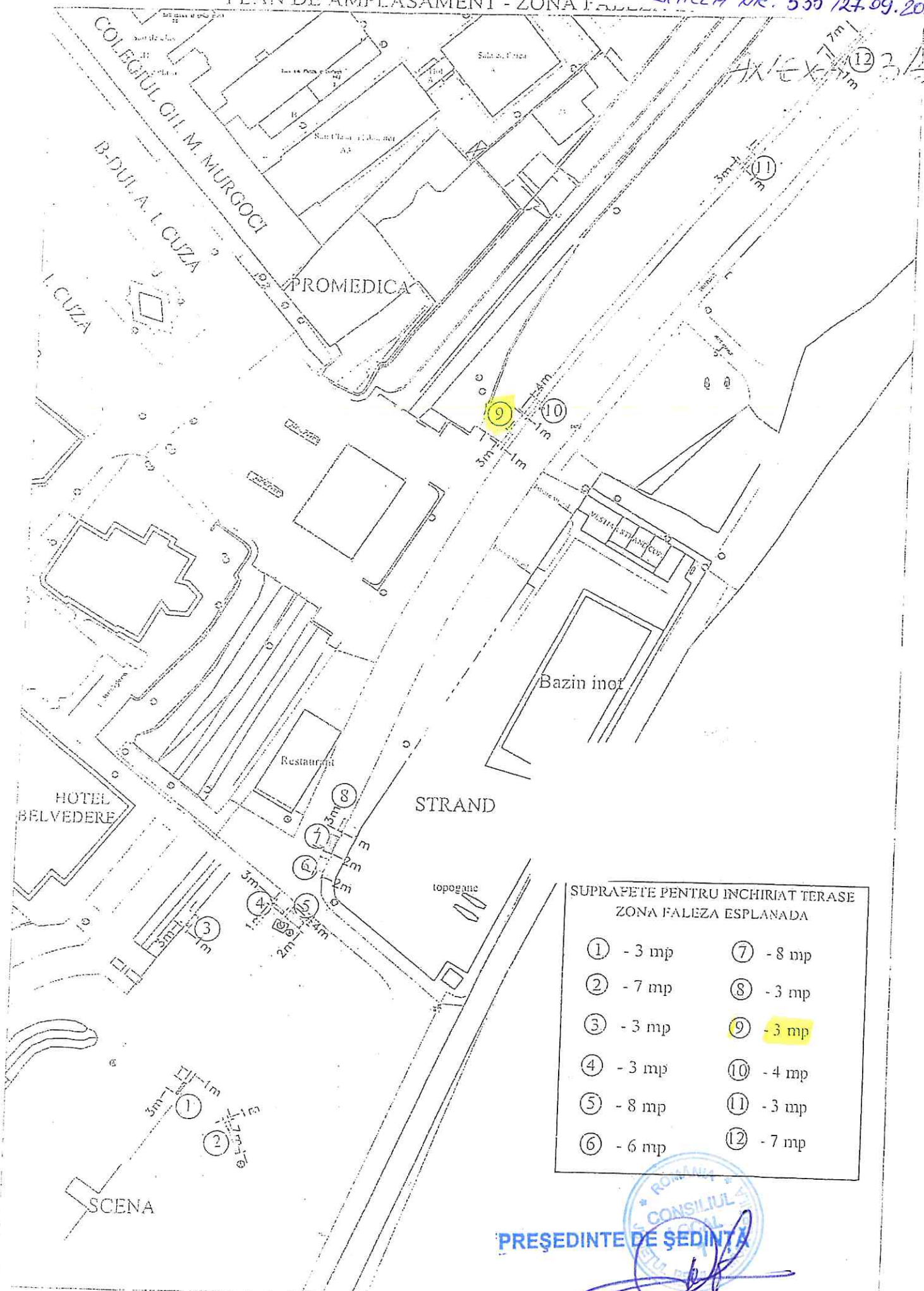
ION DRĂGAN



PLAN DE AMPLASAMENT - ZONA FALEZA

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 535/27.09.2023

AX/EX-11m 12 3/6



SUPRAFETE PENTRU INCHIRIAT TERASE ZONA FALEZA ESPLANADA	
① - 3 mp	⑦ - 8 mp
② - 7 mp	⑧ - 3 mp
③ - 3 mp	⑨ - 3 mp
④ - 3 mp	⑩ - 4 mp
⑤ - 8 mp	⑪ - 3 mp
⑥ - 6 mp	⑫ - 7 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Municipalitatea Giurgiu
[Signature]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR 535/27.09.2023
SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____ privind scoaterea la licitație publică în vederea închirierii terenului situat pe Faleza Dunării amplasamentul nr. 9, în suprafață de 3,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice diverse.

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

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea terenului situat pe Faleza Dunării amplasament nr. 9, în suprafață de 3,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice diverse.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa în format letric /electronic, urmare a unei solicitări scrise depusă la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila/transmisă prin sistemul de poștă electronică/clasică, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

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

1.3. Durata închirierii

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani

începând cu data predării, cu posibilitatea **prelungirii prin act adițional ca urmare a adoptării unei Hotărâri în acest sens, de către Consiliul Local Municipal Brăila, cu perioade succesive de maxim 60 de luni, dar nu mai mult de 15 ani.**

1.4.Prețul

Prețul de pornire al licitației este de **9,83 lei/mp/lună, conform rapoartului de evaluare întocmit de APPRAISAL & VALUATION S.A..**

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

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

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

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

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

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2);
- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);

- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **58,98 lei**.
(copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);
- l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- m) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
- o) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei.
(original).
- q) declarație pe proprie răspundere privind asumarea demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie, înscrierea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens precum și asumarea termenului de realizare a proiectului dar nu mai mult de 12 luni de la emiterea autorizației de construire (dacă este cazul).

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

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile aparținând Municipiului Brăila în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

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

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

Pe plicul exterior sigilat se va specifica *“Pentru închirierea prin licitație publică deschisă a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Faleza Dunării amplasament nr. 9, în vederea desfășurării de activități economice diverse”*.

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

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1.

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

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

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

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

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

Comisia de evaluare, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai

acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de **9,83 lei/mp/lună**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță condițiile de adjudecare
- deschide plicurile interioare și anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;
- analizează împreună cu comisia de evaluare ofertele de preț stabilind punctajul fiecărei oferte, după criteriile de mai jos:

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

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

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

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind

- asumările legate de proiect desființarea investițiilor efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și aducerea amplasamentului și a mediului înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare; (anexa nr. 4).

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

- în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care realizează cel mai mare punctaj;

- președintele comisiei de evaluare anunță adjudecatorul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de către comisie și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

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

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

În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minim 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

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

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat calificat;
2. adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

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

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

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

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

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

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

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

Garanția de participare este de 58,98 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 30 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

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

3.4. Adjudecarea licitației

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

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

- Terenul este situat în Brăila, **Faleza Dunării amplasamentul nr. 9**, și aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în suprafață de **3,00 mp**.

Terenul are o suprafață totală de **3,00 mp** și are următoarele vecinătăți:

- Nord – domeniul public
- Sud – domeniul public
- Est – domeniul public
- Vest – domeniul public

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

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

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

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

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

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

4.8. Adjudecatarul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie (dacă este cazul);

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

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

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

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de licitație, persoana nemulțumită se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile de la luarea la cunoștință, secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

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

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

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

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

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

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

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

ARHITECT ȘEF,

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**

ROMÂNIA
CONSILIUL
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

la Caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare

CUÎ

J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

ROMANIA
CONSILIUL
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
închirierii terenului în suprafață demp, situat Brăila, Str., nr.....,
în vederea și mă angajez să respect
clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.

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

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură

la Caietul de sarcini

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

ROMANIA
CONCIPIENT
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


CANDIDATUL/OFERTANTUL

la Caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

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

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, branșamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Voi desființa investițiile efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și voi aduce amplasamentul și mediul înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare.
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
 2. Corelarea cu specificul zonei _____
 3. Descrierea succintă a proiectului _____
 4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
 5. Suprafața construită (orientativ) _____
 6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
 7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____ file
 8. Costul estimativ al proiectului _____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

DECLARAȚIE

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

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



OFERTA DE PREȚ

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

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRAILA



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR.

I. Părțile contractante:

1.1. Municipiul Brăila cu sediul în Piața Independenței nr.1 reprezentat prin VIOREL MARIAN DRAGOMIR - PRIMAR în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

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

În baza art. 1179 și următoarele, art. 1777 - 1823 Cod Civil, O.U.G. nr. 57/2019, Legii nr.50/1991 și în baza următoarelor hotărâri aprobate de Consiliul Local Municipal Brăila și anume: H.C.L.M.Brăila nr.421/31.08.2020 "Regulament privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Brăila", H.C.L.M. Brăila nr..... s-a încheiat următorul contract de închiriere, după cum urmează:

II. Obiectul contractului.

2.1.a) Obiectul contractului este închirierea unui teren în suprafață de 3,00 mp, situat pe Faleza Dunării amplasamentul nr.9, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila în vederea desfășurării de activități economice diverse. Destinația bunului fiind aceea de obiectiv economic.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Direcția Arhitect Șef, în termen de 30 zile de la data semnării prezentului contract de închiriere.

III. Termenul contractului.

3.1. Termenul contractului de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data punerii în posesie, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ca urmare a adoptării unei hotărâri în acest sens de către Consiliul Local Municipal Brăila, cu perioade succesive de maximum 60 de luni, dar nu mai mult de 15 ani.

IV. Prețul închirierii

4.1.a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea terenului închiriat este de lei/mp/lună, totalizând lei/lună.

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

V. Plata chiriei

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

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul Constatăre Impunere Persoane Fizice/Juridice din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila, C.I.F. 4205670.

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

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Braila are următoarele obligații:

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

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

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

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

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

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

7.1.4. În cazul în care se constată că în termen de 60 de zile consecutive, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, să se rezilieze contractul de închiriere.

7.1.5. La expirarea sau rezilierea contractului să restituie terenul închiriat în starea pe care l-a primit, fiind considerat că acesta a fost primit în stare bună, fără a lăsa blocuri din beton sau alte resturi din construcții în subteran sau supateran.

7.1.6. Locatarul are obligația obținerii tuturor avizelor necesare funcționării în condițiile legii.

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

7.1.8. Racordarea și branșarea la utilități cad în sarcina Locatarului.

7.1.9. Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat, cad în sarcina Locatarului.

7.1.9. Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire /desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina Locatarului.

7.1.10. Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale fără plată.

7.1.11. Locatarul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie (dacă este cazul).

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

7.1.13. Locatarul are obligația de a realiza proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

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

VIII. Garanția de bună execuție

8.1. În conformitate cu prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020 a fost depusă în contul Municipiului Brăila, garanția de bună execuție a contractului de închiriere, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni.

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

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

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

IX. Subînchirierea și cesiunea

9.1. Se interzice subînchirierea terenului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și închirierea construcțiilor realizate pe acest teren, de la un investitor la altul.

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese, prin simpla notificare de încetare a contractului.

10.2. În cazul în care, locatarul nu plătește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract, și/sau nu folosește terenul conform destinației stabilite în art. II, ori nu respectă una sau mai multe obligații prevăzute în contract, Locatorul va notifica Locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligațiilor contractuale. În aceste condiții, Locatarul are la dispoziție un termen de 30 zile lucrătoare de la comunicare pentru îndreptarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere.

10.3. În cazul în care Locatarul nu se va conforma notificării Locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, prezenta clauză constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.

10.4. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă bunul închiriat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.

10.5. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, terenul revine locatorului gratuit și liber de sarcini, locatarul fiind obligat să desființeze orice amenajare sau construcție pe care a realizat-o pe teren în termen de 60 de zile de la constatarea încetării prezentului contract, în caz contrar, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni, iar Municipiul Brăila va face demersurile necesare pentru eliberarea terenului.

10.6. În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile asumate la pct. 7.1.1 este obligat la plata unor despăgubiri contravaloarea chiriei pe 2 luni.

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

XI. Răspunderea contractuală

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

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

XII. Forța majoră

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

XIII. Clauze speciale

13.1. a) Terenul închiriat nu poate fi înstrăinat prin vânzare.

b) Terenul închiriat nu poate căpăta o altă destinație decât cea pentru care a fost închiriat.

c) În cazul înstrăinării construcției edificate pe terenul ce face obiectul prezentului contract, cumpărătorul are obligația de a solicita perfectarea unui act adițional.

XIV. Litigii

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

XV. Dispoziții finale

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

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

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

15.4. Următoarea anexă face parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 - Declarație comună privind problemele de mediu.
- Anexa 2 – Declarație.

15.5. Locatarul este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului/sediului, să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la domiciliu / sediu, așa cum apare în prezentul contract vor fi considerate valabile și vor produce efecte juridice.

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

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

LOCATOR,

LOCATAR

PRIMAR,
Viorel Marian Dragomir

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

Vizat Arhitect Șef,
Arh. Anghelescu Corina Elena

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

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

Șef Birou Licitații, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P
Mădălina Cochino

Întocmit
Insp. D.S Frunză

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DECLARAȚIA COMUNĂ A LOCATORULUI ȘI A LOCATARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOCATOR,
PRIMAR,
Viorel Marian Dragomir

LOCATAR

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

Vizat Arhitect Șef,
Arh.Anghelescu Corina Elena

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

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

Șef Birou Licitații, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P
Mădălina Cochino

Întocmit
Insp.D.S Frunză

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

A circular official stamp with the text "ROMANIA" at the top and "CCNTRUL NAȚIONAL DE LICITAȚII" around the perimeter. Overlaid on the stamp is a large, stylized handwritten signature in blue ink.

Anexa nr.2
la Contractul de Închiriere

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a)având domiciliul în Municipiul Brăila
..... în calitate de LOCATAR conform contractului de
închiriere nr..... declar pe propria răspundere că mă obliga să ridic
Procesul verbal de punere în posesie al acestuia în termen de 5 zile lucrătoare de la
data semnării contractului de închiriere și sunt de acord ca plata contractuală să se
efectueze de la data semnării Procesului verbal de punere în posesie, în caz contrar,
contractul de închiriere devine nul de drept.

Numele și Prenumele

Semnătura

.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ANEXA NR 3

LA HCM NR 535/27.09.2023

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herăstrău 2-4, București
0371.374.089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

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

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

Adviser and
Agency and
Green Services
Market Studies
Project Monitoring
Agribusiness Consulting

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

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

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață a terenului ce aparține domeniului public al Mun Brăila descris în cuprinsul raportului

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, 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 natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

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

Chirie/mp/an euro	23,91
Chirie/mp/an lei	117,97
Chirie/mp/luna euro	1,99
Chirie/mp/luna lei	9,83

Valoarea a fost stabilită de către un expert 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.

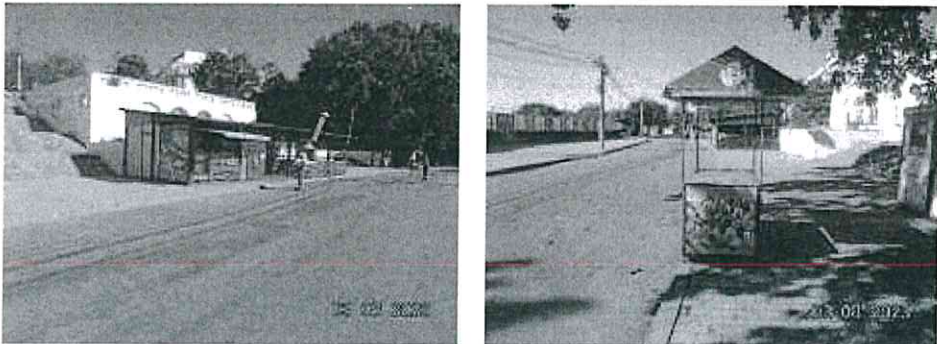
Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați.....	7
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii	8
7. Data evaluării	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative	9
11. Ipoteze speciale semnificative.....	11
12. Tipul raportului.....	11
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
14. Declararea conformității cu SEV.....	11
DEFINIȚII	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
2. Abordarea în evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	27
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	28
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	29
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	30

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57200									
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila									
Client:	Primăria Municipiului Brăila									
Tip proprietate imobiliară:	Teren									
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra Amplasamentului nr 9 în suprafață de 3 mp, situat în Zona Faleză-Esplanadă a mun Brăila, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.									
Adresa proprietății imobiliare:										
Suprafață teren:										
										
Chiria de piață:										
<table border="1"> <tr> <td>Chirie/mp/an euro</td> <td>23,91</td> </tr> <tr> <td>Chirie/mp/an lei</td> <td>117,97</td> </tr> <tr> <td>Chirie/mp/luna euro</td> <td>1,99</td> </tr> <tr> <td>Chirie/mp/luna lei</td> <td>9,83</td> </tr> </table>			Chirie/mp/an euro	23,91	Chirie/mp/an lei	117,97	Chirie/mp/luna euro	1,99	Chirie/mp/luna lei	9,83
Chirie/mp/an euro	23,91									
Chirie/mp/an lei	117,97									
Chirie/mp/luna euro	1,99									
Chirie/mp/luna lei	9,83									
Data evaluării:	03.08.2023									
Data inspecției:	03.08.2023									
Curs valutar:	1 EUR = 4.9339 LEI									
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295									

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



[Handwritten signature]

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 activul 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 verificat conform standardelor de evaluare.

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 terțe părți, 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. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

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

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

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

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

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

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

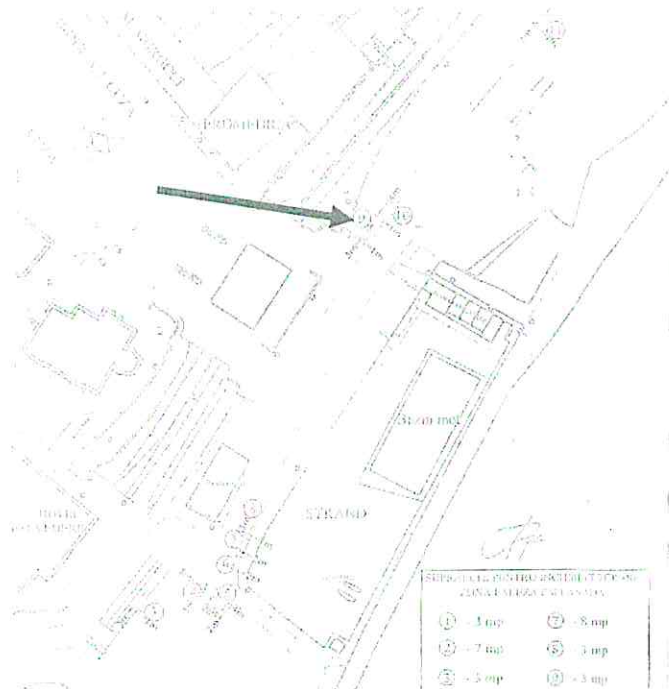
Client	Primăria Municipiului Brăila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. 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 nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Amplasamentului nr 9 în suprafață de 3 mp, situat în Zona Faleză-Esplanadă a mun Brăila, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.



4. 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 = 4.9339 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

„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.”

7. **Data evaluării** 03.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 03.08.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 03.08.2023. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspekțat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Comandă nr 121658/02.08.2023;
- Plan de amplasament;

Limitări cu privire la informații sau documente: nu sunt.

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.

De asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi 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. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › 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 făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- > 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.
- > Dreptul deplin de proprietate 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, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- > În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se ca considera liber de construcții și fără sarcini.

11. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt;

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.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și 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 terțe părți 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.

Entitatea 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 Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

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

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

-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
-

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile
- Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

DEFINIȚII

Chiria de piață

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

Evaluator

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

Abordare prin piață

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

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.

Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR

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

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Amplasamentului nr 9 în suprafață de 3 mp, situat în Zona Faleză-Esplanadă a mun Brăila, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.



1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Terenul este deținut de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară al terenului.

1.4. Sarcini

Nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară al terenului.

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenul era liber.

1.6. Identificare

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

1.7. Acces

Accesul la imobilul subiect se realizează din drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este reședința județului Braila, situat în sud-estul României, în Campia 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 bratului Sulina, ultimul loc de acostare al navelor maritime sosite din orice colt 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 economică intensă a municipiului Braila, începe cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatră ale portului, precum și prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare și altele de natură industrială. În contextul actual, activitatea și producția industrială din economia națională, ca și cea din economia locală, în pofida existenței unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potențial uman, precum și a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reușit încă identificarea unui model optim strategic care să conducă la o dinamică substanțială și continuu ascendentă. Apreciem că activitatea industrială deține o pondere importantă în economia municipiului Braila.

Dintre activitățile industriale ale municipiului Braila cu relevanță sunt: confecțiile, construcțiile metalice, metalurgie, mașini și echipamente, producția și distribuția de energie electrică, alimentară și băuturi, mobilier și articole de mobilă, etc.

2.2. Zona

Proprietatea supusă evaluării este amplasată în imediată apropiere a Falezii Dunării din municipiul Brăila, în zona Faleză-Esplanadă, un loc de promenadă și de relaxare.

Esplanada Dunării (Fantana Cinetica) este unul dintre cele mai însemnate obiective turistice ale orașului Braila. Esplanada Dunării este compusă dintr-un ansamblu deosebit de fântâni arteziene dintre care atrage atenția cea mai mare (Fântâna CINETICĂ), de forma unor palme, una dintre cele mai frumoase din România.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	-

2.4. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Terenul supus evaluării prezintă următoarele suprafețe conform documentelor puse la dispoziție:

Amplasament nr 9 în suprafață de 3 mp, situat în Zona Faleză-Esplanadă

3.2. Identificare amplasament

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

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are forma regulată și este plan. Forma terenului permite desfășurarea în condiții optime a diverselor activități economice.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități al zonei:

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐

3.5. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind dezvoltată.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

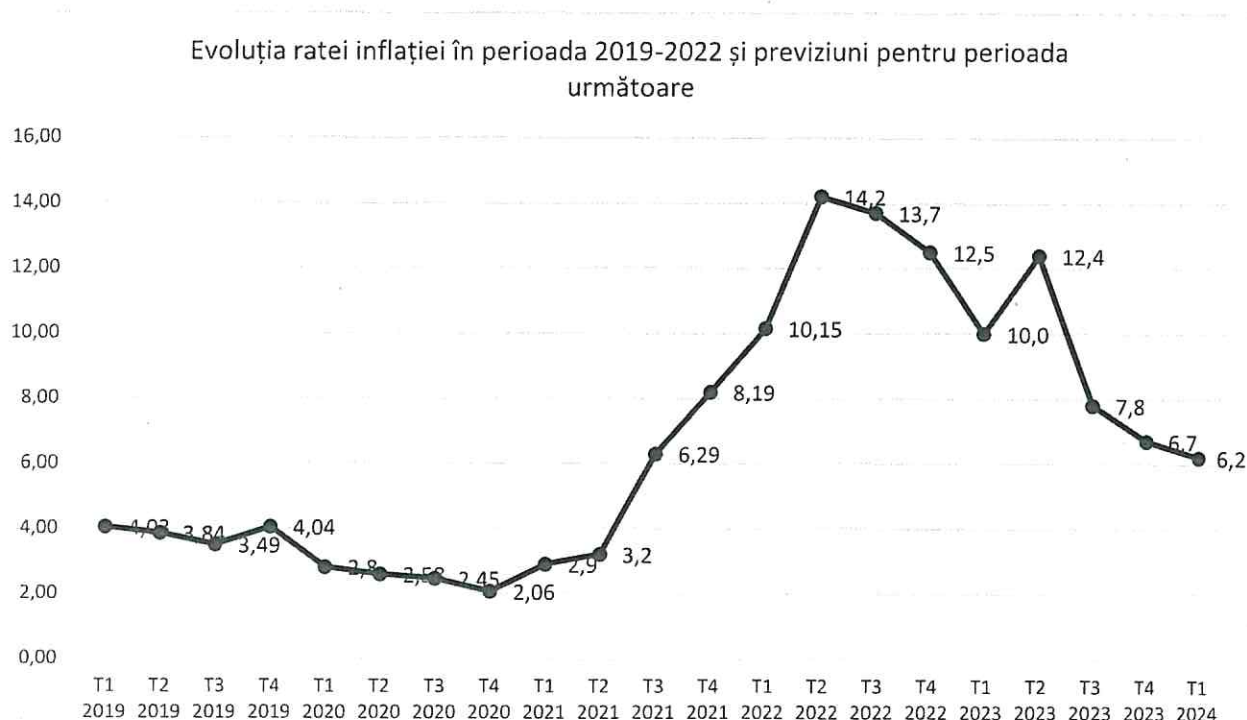
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

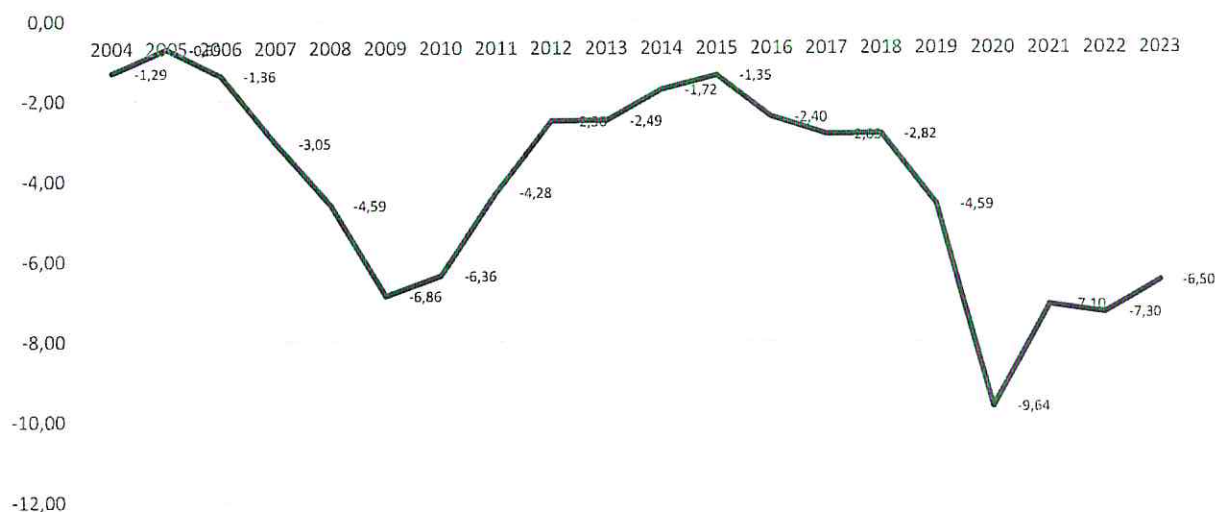
Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

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

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 contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

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 în anul 2023. 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.

2. Piața terenurilor

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 zonele de prim rang, 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.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții situate în zona centrală, zona falezei din municipiul Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de închirierea terenurilor pentru desfășurarea de diverse activități economice.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare și închiriere sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zona analizată, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 0,8-2 euro/mp/lună. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane curți construcții sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regăsi și în grila de piață.

6. 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 cumpărători 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 substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

7. 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 – 12 luni.

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. Amplasarea terenului într-o zonă comercială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea comercială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare comercială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare comercială 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 comercială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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 comercială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

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

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe 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 ar trebui să ia 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 scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

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

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

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

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

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

Estimarea chiriei de piață

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

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

În scopul determinării chiriei de piață a imobilului am procedat la estimarea valorii de piață a acestuia prin metoda comparației directe, detaliată în cele ce urmează.

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțelege informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe, tehnica analizei comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, deschidere (ml), utilizare actuală, formă, urbanism, utilități și amenajări.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor patru oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei 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.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarle/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 (vezi Anexa). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Pornind de la valoarea proprietatii estimata prin analiza de piata asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect, am determinat venitul net din exploatare utilizand formula de calcul $VNE = V * c$

- Rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, a fost considerata de 6,5%, fiind aleasa din rapoartele de piata ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate în conformitate cu hotararea consiliului local cu privire la nivelul taxelor si impozitelor.
- Venitul brut potential a fost estimat prin insumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Zona Faleza - Esplanada	Strada Veche 10	M.Bravu- Calarasi	Zona centrala
Data anunt/tranzactie	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Utilizare actuala	liber	liber	Constructie demolabila	fundatie+ proiect casa
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	3	391	255	222
Urbanism - utilizare	comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	251	294	306
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Zona Faleza - Esplanada	Strada Veche 10	M.Bravu- Calarasi	Zona centrala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Data anunt/tranzactie	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	Constructie demolabila	fundatie+ proiect casa
Comparabilitate		similara	inferioara	superioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	3	391	255	222
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		8	7	7
Inferioara		0	1	0

Superioara		1	1	2
Comparabilitate globala		inferioara	inferioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
C	306	superioara

Proprietatea evaluata

B	294	inferioara
A	251	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp) 300

Valoarea ajustata (negociere 10%)
(euro/mp)

273

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	3,00
Pret obtenabil proprietate	819
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	53
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,58
Venit brut efectiv	54
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	72
Chirie/luna	6
Chirie/mp/an euro	23,91
Chirie/mp/an lei	117,97
Chirie/mp/luna euro	1,99
Chirie/mp/luna lei	9,83

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit:

Amplasamentul nr 9 în suprafață de 3 mp, în zona Faleză-Esplanadă:

Chirie/mp/an euro	23,91
Chirie/mp/an lei	117,97
Chirie/mp/luna euro	1,99
Chirie/mp/luna lei	9,83

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanta	+	+
Adecvarea informațiilor	-	+

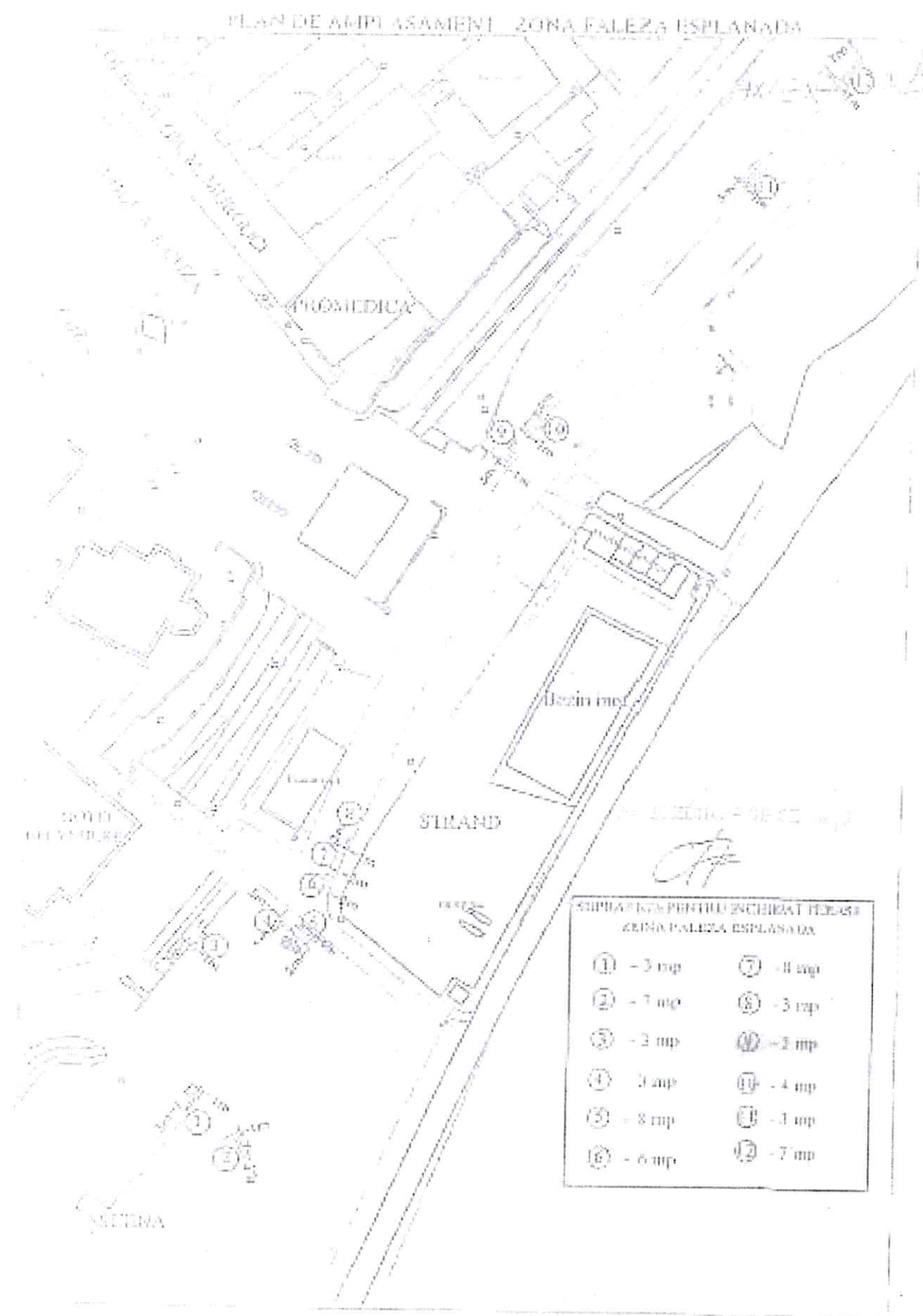
Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul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

Chirie/mp/an euro	23,91
Chirie/mp/an lei	117,97
Chirie/mp/luna euro	1,99
Chirie/mp/luna lei	9,83

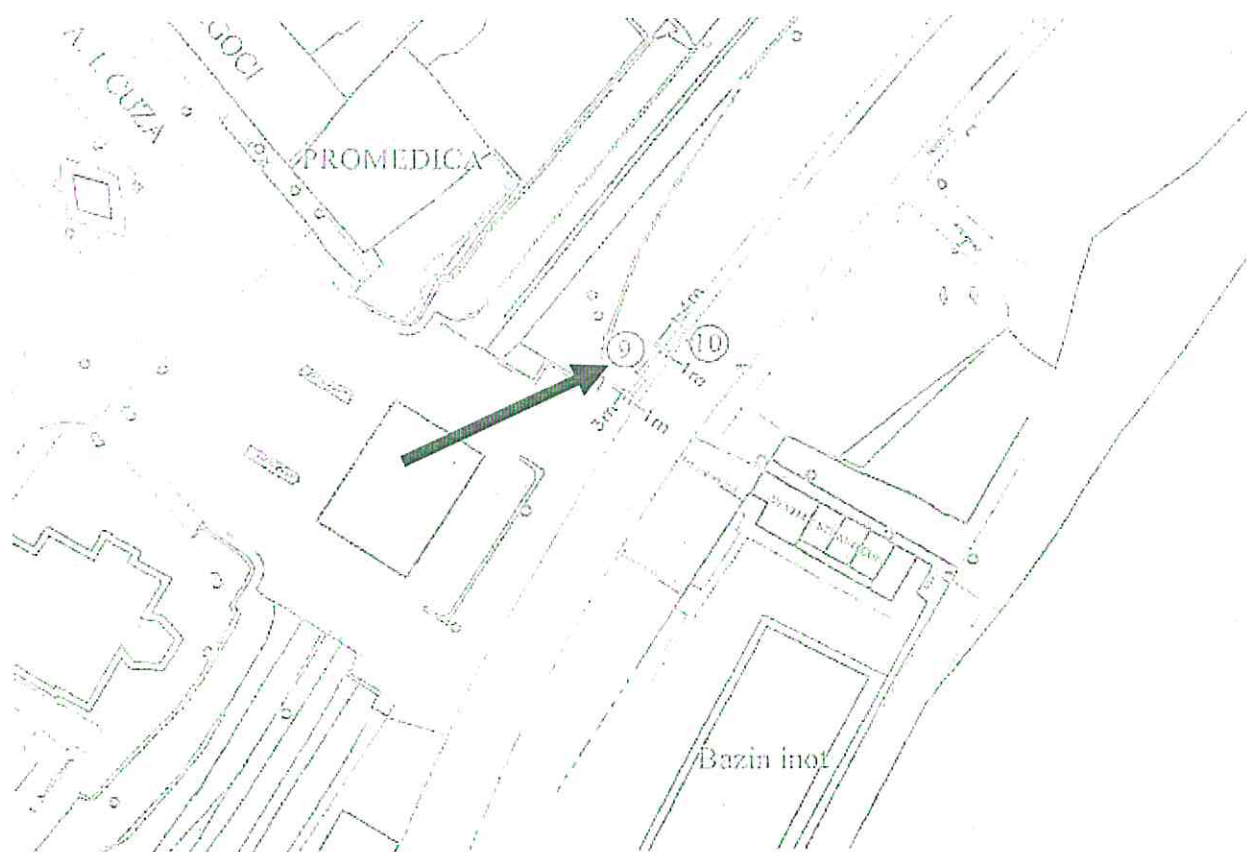
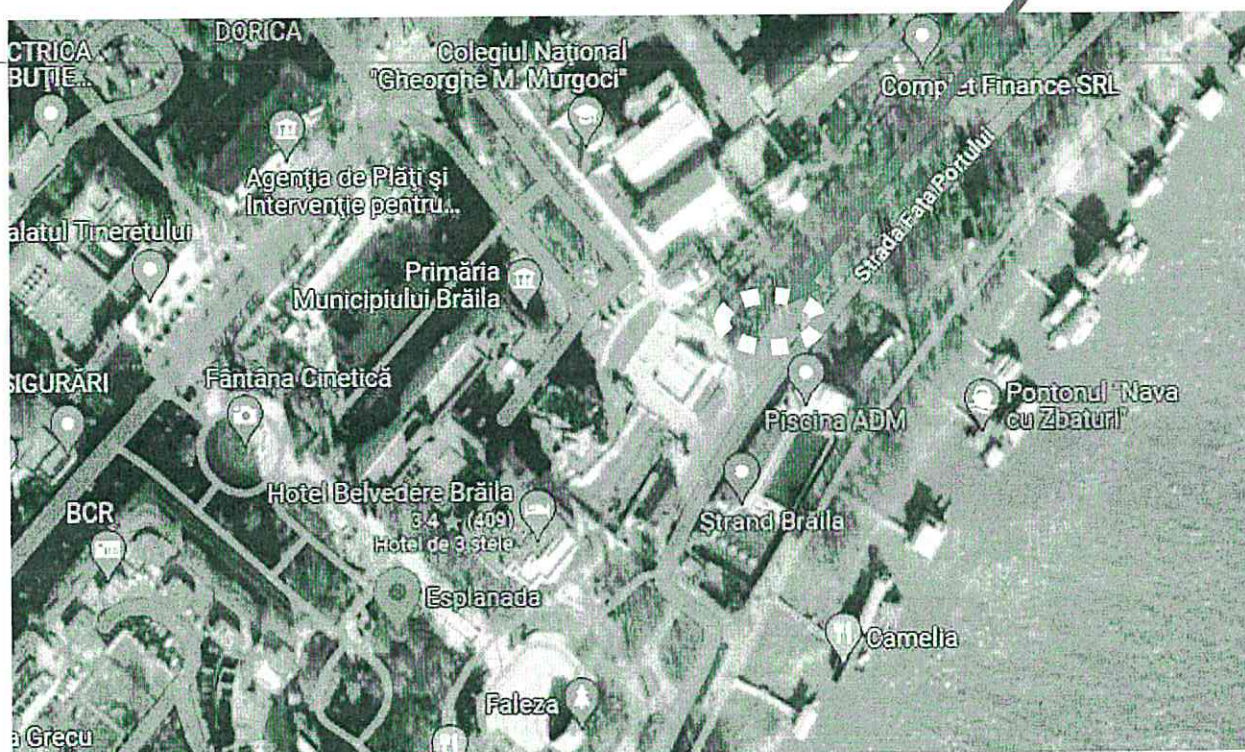
(Valoarea estimată nu include/nu tine cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

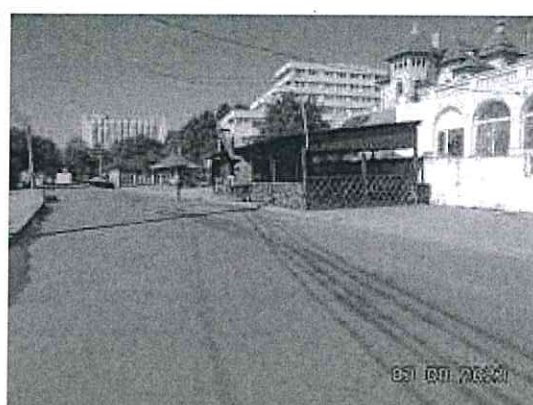
ANEXA 1 – DOCUMENTE



ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO



ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Comparabila A

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



PRIVAT



Valentin

reputat • 100% pozitiv • 100%
scor pe OLX.ro din 2017

072 624 4242

Trimite mesaj

Ma poate ajuta la achiziția acestui teren?

LOCALIZARE



Brăila,
Buc



DEPTUSUL CONSUMATORILOR

Acest lucru a fost publicat de către un vânzător privat

A

Postat 26 octombrie 2022



Teren centru faleza 400 m2 rate

98 000 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 391 m²

DESCRIERE

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

Vizualizări: 10238

Raportează

ID: 164486380

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-casa-demolabila-zona-m-bravu-calarasi-IDwXqb>

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare > Brăila > Brăila > Teren cu casa demolabilă zona M.Bravu- Calarasi](#)



Adrian Stoica
Agenție
0744 484 043

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

1 / 1

Teren cu casa demolabila zona M.Bravu- Calarasi
Brăila, Brăila

75 000 €
294 €/m²
[Propune un preț](#)

Rata estimată:
2.206 RON /luna

Avans:
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	255 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Expert va propune spre vanzare

Teren cu casa demolabila zona Centrala (str. M. Bravu cu Calarasi)

suprafata totala 255 mp, deschidere stradala 12,7 ml

pe o adancime de 20 ml. Pe teren se afla constructii de molabile.

Utilitati in fata terenului.

Pret 75 000 euro usor neg

Anunt postat de agentia imobiliara EXPERT ,

Pentru detalii la telefon sau la sediul nostru din :

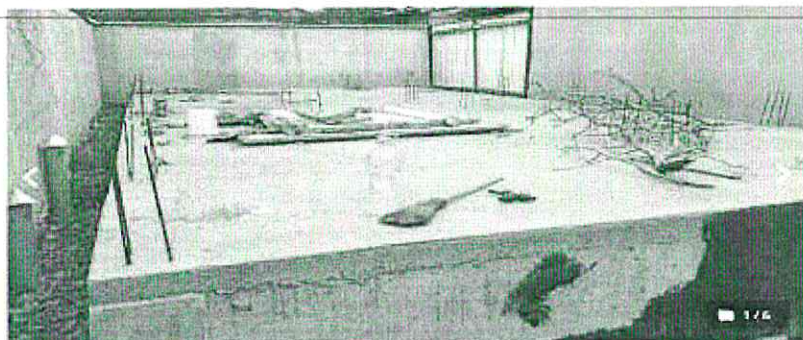
Brăila Bd. Dorobantilor, nr.35, Bl.B3, parter, aproape de intersectia cu strada Scolilor

Comision cumparator 0,02 din pretul de vanzare.

Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vz-teren-supraf-222-mp-fundatie-talpa-de-1-50-m-zona-centrala-IDwBgE>

Imaginile înfățișează doar informații vizuale. Nu sunt reprezentative pentru starea reală a obiectului.



Cristian
Agent
0751 600 776

1/4

Imaginile de prezentare sunt

Tuturor interesatilor de acest teren de
vanzare sau inchiriere, se ofera
afisat cu imaginea si descrierea
detaliata.

Numărul de vizite și vizualizări este în continuă creștere.
Dacă doriți să vă alăturați, contactați-ne.

Vz. Teren supraf. 222.mp. fundatie + talpa de 1.50.m. zona Centrala

Brăila, Brăila

68 000 €

306 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
2.001 RON /luna

Avans:
50.490 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	222 m ²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

- Oferim spre vanzare in zona Centrala Teren - talpa cu fundatie de 1.50.inaltime - proiect pentru o vila P + 1 cu o suprafata de teren de 222.mp., deschiderea la fata este de 7 ml. iar pe spate de 7.5.ml., lungimea terenului este de 30.ml., suprafata totala pentru constructie este de 140.mp. [70.mp. pe nivel], gard de caramida tencuit cu inaltimea de 2.20.m., toate utilitatile pe teren, apa, canalizare, curent electric, gaze, constructia este pe spate [12.m pe 6 m.], loc mare in fata cu acces auto, foisor, garaj, baci la subsol din caramida cu gura de aerisire, str. asfaltata, zona linistita, etc., pretul este de 68.000. euro negociabil. Anunt oferit de Agentia Imobiliara Cristero cu sediul pe Cal. Calarasilor - Bariera, bl. 24 A, parter, langa McDonalds, Penny Market [XXL], Pepco, Jisc. Daca aveti de vanzare sau de inchiriat o casa, un apartament, un teren, si doriti o colaborare cu agentia noastra, asteptam oferta d.voastra la tel. 0751 600776 = Coman. AVEM 25 DE ANI DE ACTIVITATE NEINTRERUPTA IN DOMENIUL IMOBILIARE

Mer mult

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat

Comparabile chirii

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



Adresa: Str. Iurie Șt. Chiriacu nr. 17, Lot 4
No. cadastral



PRIVAT ①



Gabriel Neacsu

De la 8 iunie 2016

Activitate 03:11

☎ 072 355 1955

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



LOCALIZARE

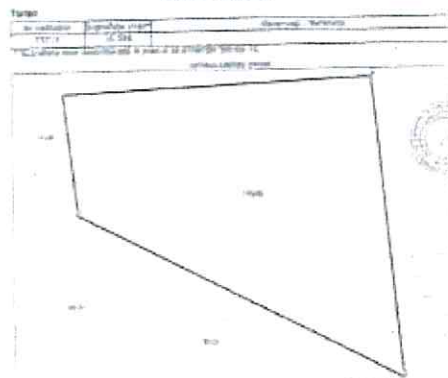
📍 Brăila,
Brăila



K 2
E 2

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Articolul 10.1 La Paralela 1



Tipul terenului	Suprafața terenului	Tipul terenului
1. teren agricol	1.000	1. teren agricol
2. teren de construcții	1.000	2. teren de construcții

Tipul terenului	Suprafața terenului	Tipul terenului
1. teren agricol	1.000	1. teren agricol
2. teren de construcții	1.000	2. teren de construcții

K 2
E 2

Postat: 17 octombrie 2022



Teren de inchiriat/vanzare in Braila, chercea

1 € Prețuri negociabile



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 13.448 m²

DESCRIERE

Ofer spre închiriere teren cu deschidere mare, 2 cai de acces, toate utilitățile, ~1 €/ mp în funcție de suprafața închiriată (minim 450 mp), este curat, fără construcții, 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 în Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. 1 lot = 450 metri, preț 120€/mp negociabil. La 2 loturi = 99€/mp și oferta continuă în funcție de dimensiune

Vizualizări: 1003

Raportează

ID: 238719786

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-intravilan-chercea-barbu-stefanescu-delavrancea-colt-cu-zarandului-minim-500-mp/39451517858h777i154h57866279f5d2.html>



Teren de închiriat intravilan chercea; barbu stefanescu
delavrancea colt cu zarandului,-minim 500 mp

500 EUR

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

Descriere

GEOLEROBI BUSINESS SRL. Ofera spre închiriere teren chercea . 1 euro / mp (minim 500 mp), este curat, fără construcții, liber de sarcini, cu actele la zi.

Terenul se află pe strada Barbu stefanescu delavrancea nr. 13 C si 13 D , la intersecția cu strada zarandului

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

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

500 EUR

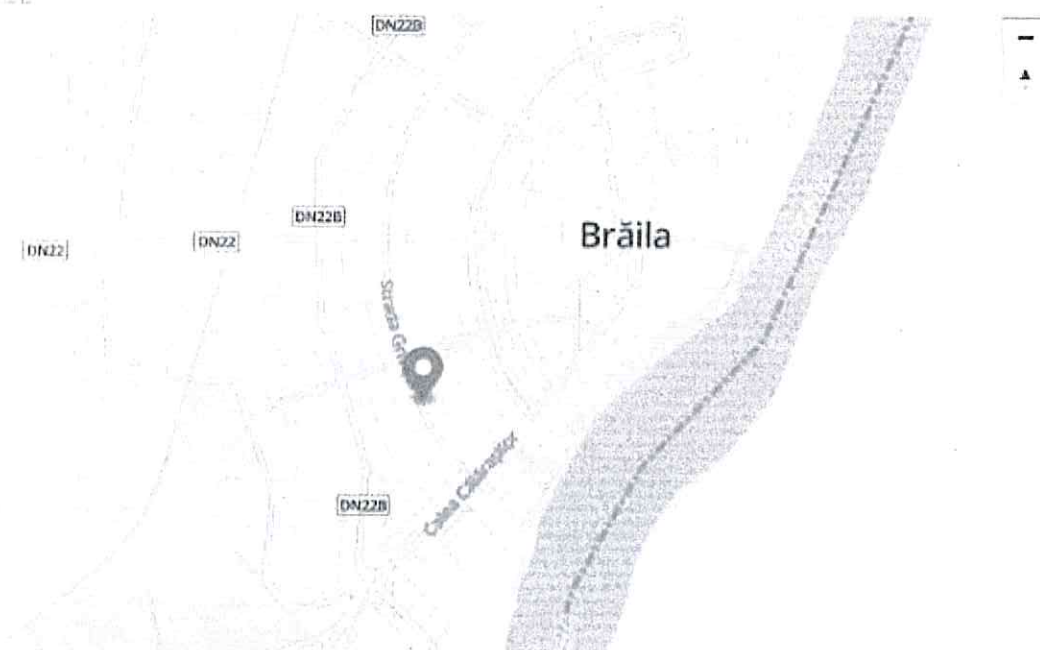
0722323493

M. Brăila Brăila Intracentral 9. Vezi pe harta

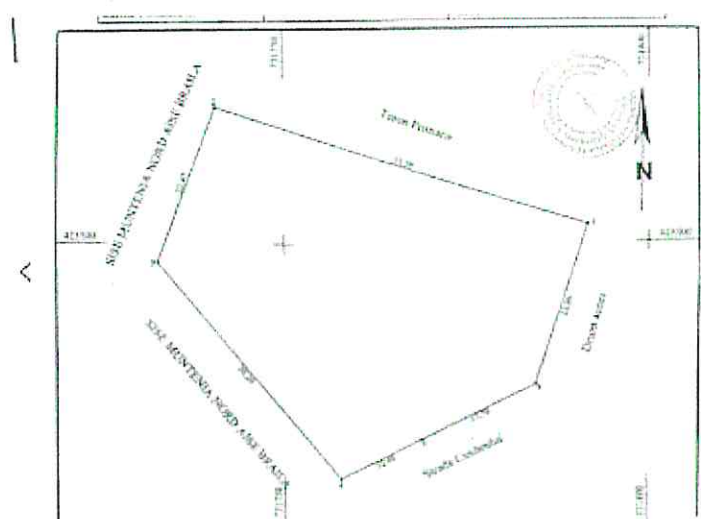
Descriere

Teren ultracentral 465mp., deschidere 12m., zona comerciala (str. Ghizdai, între Școlilor și Calarasilor).
Bransamente existente pentru apă, canalizare și energie electrică.
vezi detalii pe www.publi24.ro

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Măi este valabilă?



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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-ultracentral-in-suprafata-de-5000-mp-IDwRGG>

← Înapoi la listă Terenuri de închiriat > Brăila > Brăila > Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp



 CALOIANU SILVIU
Agenție
0726 104 799

Număr*

Email*

+40 | Număr de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. OLA
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

Strada Imperatul Traian, Brăila, Brăila

1 000 €

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

 Suprafață **5.128 m²**
 Locație **urbana**
 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

 Tip teren
 Tip vânzător
 Gard

intravilan
agenție
da

Descriere

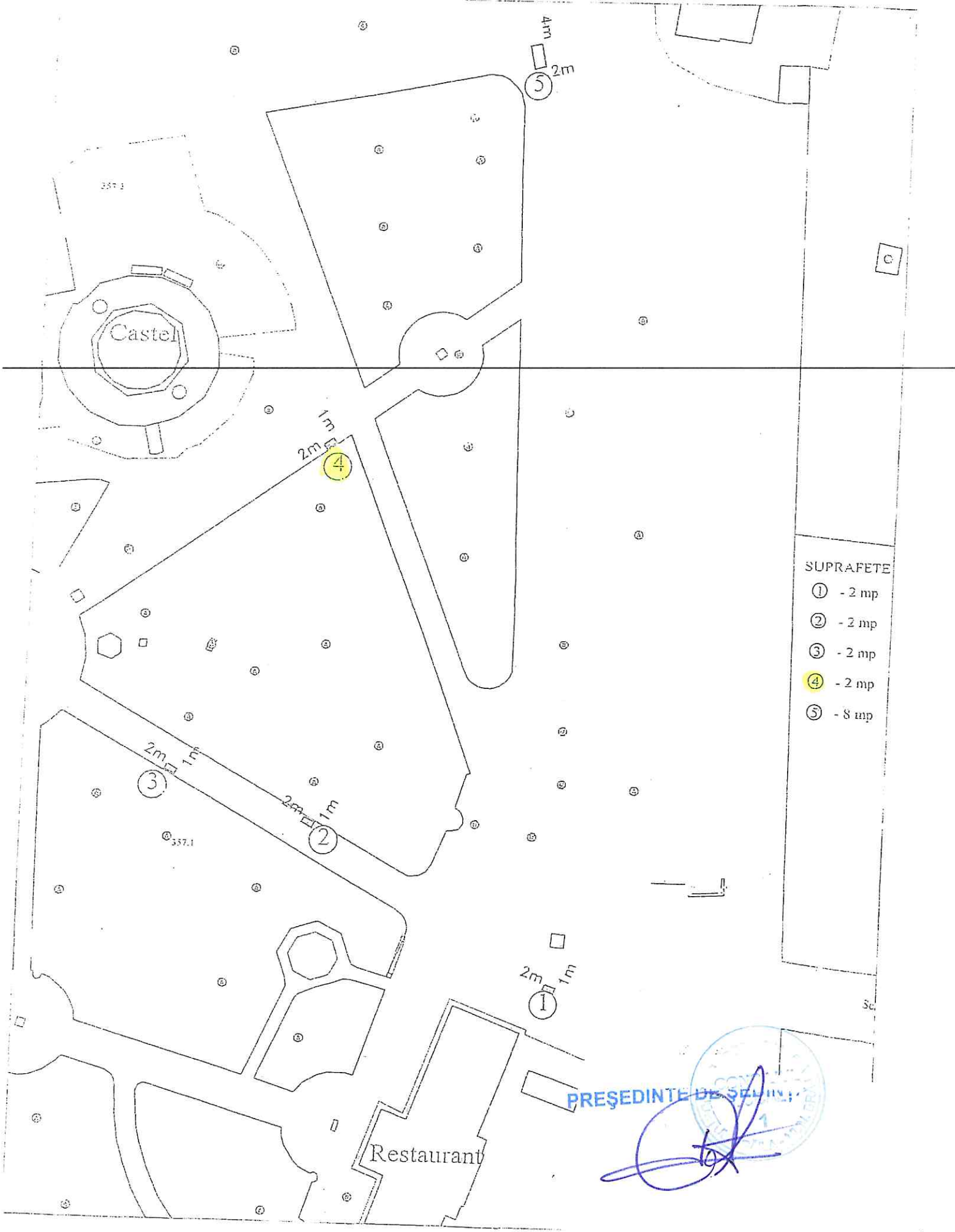
Terenul este situat in punctul zero al brailei avand deschidere 50 mp la Str. Imperatul Traian.

Harta



ANEXA HR. 5
LA HCLM NR 535/27.09.202

PLAN DE AMPLASAMENT - GRADINA PUBLICA



SUPRAFETE	
①	- 2 mp
②	- 2 mp
③	- 2 mp
④	- 2 mp
⑤	- 8 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA

[Handwritten signature and official stamp]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

ANEXA NR. 5
LA HCLM NR. 535/27.09.2023
SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____ privind scoaterea la licitație publică în vederea închirierii terenului situat în Grădina Publică amplasament nr. 4, în suprafață de 2,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice diverse.

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

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea terenului situat **în Grădina Publică amplasamentul nr. 4**, în suprafață de 2,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice diverse.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa în format letric /electronic, urmare a unei solicitări scrise depusă la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila/transmisă prin sistemul de poștă electronică/clasică, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

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

1.3. Durata închirierii

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani

începând cu data predării, cu posibilitatea **prelungirii prin act adițional ca urmare a adoptării unei Hotărâri în acest sens, de către Consiliul Local Municipal Brăila, cu perioade succesive de maxim 60 de luni, dar nu mai mult de 15 ani.**

1.4. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de 9,62 lei/mp/lună, conform rapoartului de evaluare întocmit de APPRAISAL & VALUATION S.A.

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

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

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

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

2.1. 1. Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2);
- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie

legalizată);

i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **38,48 lei** (copie);

j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)

k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);

l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)

m) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);

n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);

o) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini

p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei. (original).

q) declarație pe proprie răspundere privind asumarea demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie, înscrierea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuielă în acest sens precum și asumarea termenului de realizare a proiectului dar nu mai mult de 12 luni de la emiterea autorizației de construire (dacă este cazul).

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

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile aparținând Municipiului Brăila în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

Pe plicul interior, în care se introduce oferta propriu-zisă (*formularul ofertă de preț*,

model anexa nr. 6) și se va sigila, se înscriu denumirea și sediul social al ofertantului.

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

Pe plicul exterior sigilat se va specifica *“Pentru închirierea prin licitație publică deschisă a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Grădina Publică amplasament nr. 4, în vederea desfășurării de activități economice diverse”*.

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

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

evaluare și de către ofertanți.

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de **9,62 lei/mp/lună**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță condițiile de adjudecare
- deschide plicurile interioare și anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;
- analizează împreună cu comisia de evaluare ofertele de preț stabilind punctajul fiecărei oferte, după criteriile de mai jos:

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

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

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

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect desființarea investițiilor efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și aducerea amplasamentului și a mediului înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare; (anexa nr. 4).

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

- în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care realizează cel mai mare punctaj;

- președintele comisiei de evaluare anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de către comisie și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

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

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

În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minim 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

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

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat calificat;
2. adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

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

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

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

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

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

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

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

Garanția de participare este de 38,48 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 30 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în quantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

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

3.4. Adjudecarea licitației

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

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

- Terenul este situat în Brăila, **Grădina Publică amplasament nr. 4**, și aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în suprafață de **2,00 mp**.

Terenul are o suprafață totală de **2,00** mp și are următoarele vecinătăți:

- Nord – domeniul public
- Sud – domeniul public
- Est – domeniul public
- Vest – domeniul public

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

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

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

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

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

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

4.8. Adjudecatarul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie (dacă este cazul);

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

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

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

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de licitație, persoana nemulțumită se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile de la luarea la cunoștință, secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

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

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

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

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

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

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

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

ARHITECT ȘEF,

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

la Caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....
2. Datele de identificare
CUÎ
J
3. Numele și prenumele administratorului
4. Sediul
5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

2. Solicit înscrierea la licitația din data de, în vederea
închirierii terenului în suprafață demp, situat Brăila, Str., nr.....,
în vederea și mă angajez să respect
clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.

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

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

la Caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

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

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, branșamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Voi desființa investițiile efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și voi aduce amplasamentul și mediul înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare.
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
 2. Corelarea cu specificul zonei _____
 3. Descrierea succintă a proiectului _____
 4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
 5. Suprafața construită (orientativ) _____
 6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
 7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____ file
 8. Costul estimativ al proiectului _____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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 închirierii terenului din Brăila,, declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al terenului, în suprafață de mp, ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum participarea la licitație.

.....
(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is stylized and overlaps a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the text 'ROMANIA' at the top, 'Județul Brăila' around the perimeter, and 'Primăria' at the bottom. In the center of the stamp, the words 'PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ' and 'LOCAL' are visible.

OFERTA DE PREȚ

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRAILA



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR.

I. Părțile contractante:

1.1. Municipiul Brăila cu sediul în Piața Independenței nr.1 reprezentat prin **VIOREL MARIAN DRAGOMIR - PRIMAR** în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

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

În baza art. 1179 și următoarele, art. 1777 - 1823 Cod Civil, O.U.G. nr. 57/2019, Legii nr.50/1991 și în baza următoarelor hotărâri aprobate de Consiliul Local Municipal Brăila și anume: H.C.L.M.Brăila nr.421/31.08.2020 "Regulament privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Brăila", H.C.L.M. Brăila nr..... s-a încheiat următorul contract de închiriere, după cum urmează:

II. Obiectul contractului.

2.1.a) Obiectul contractului este închirierea unui teren în suprafață de 2,00 mp, situat în Grădina Publică, amplasamentul nr.4, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila în vederea desfășurării de activități economice diverse.

Destinația bunului fiind aceea de obiectiv economic.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Direcția Arhitect Șef, în termen de 30 zile de la data semnării prezentului contract de închiriere.

III. Termenul contractului.

3.1. Termenul contractului de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data punerii în posesie, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ca urmare a adoptării unei hotărâri în acest sens de către Consiliul Local Municipal Brăila, cu perioade succesive de maximum 60 de luni, dar nu mai mult de 15 ani.

IV. Prețul închirierii

4.1.a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea terenului închiriat este de lei/mp/lună, totalizând lei/lună.

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

V. Plata chiriei

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

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul Constatare Impunere Persoane Fizice/Juridice din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila, C.I.F. 4205670.

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

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Braila are următoarele obligații:

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

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

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

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

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

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

7.1.4. În cazul în care se constată că în termen de 60 de zile consecutive, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, să se rezilieze contractul de închiriere.

7.1.5. La expirarea sau rezilierea contractului să restituie terenul închiriat în starea pe care l-a primit, fiind considerat că acesta a fost primit în stare bună, fără a lăsa blocuri din beton sau alte resturi din construcții în subteran sau suprateran.

7.1.6. Locatarul are obligația obținerii tuturor avizelor necesare funcționării în condițiile legii.

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

7.1.8. Racordarea și branșarea la utilități cad în sarcina Locatarului.

7.1.9. Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat, cad în sarcina Locatarului.

7.1.9. Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina Locatarului.

7.1.10. Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale fără plată.

7.1.11. Locatarul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie (dacă este cazul).

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

7.1.13. Locatarul are obligația de a realiza proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

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

VIII. Garanția de bună execuție

8.1. În conformitate cu prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020 a fost depusă în contul Municipiului Brăila, garanția de bună execuție a contractului de închiriere, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni.

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

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

8.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului, locatarul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Brăila, iar dacă situația care a generat aceasta reținere nu este de natură să ducă la

rezilierea contractului, locatarul are obligația să întregască suma în termen de 15 zile de la data notificării acestei situații.

IX. Subînchirierea și cesiunea

9.1. Se interzice subînchirierea terenului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și închirierea construcțiilor realizate pe acest teren, de la un investitor la altul.

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese, prin simpla notificare de încetare a contractului.

10.2. În cazul în care, locatarul nu plătește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract, și/sau nu folosește terenul conform destinației stabilite în art. II, ori nu respectă una sau mai multe obligații prevăzute în contract, Locatorul va notifica Locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligațiilor contractuale. În aceste condiții, Locatarul are la dispoziție un termen de 30 zile lucrătoare de la comunicare pentru îndreptarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere.

10.3. În cazul în care Locatarul nu se va conforma notificării Locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, prezenta clauză constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.

10.4. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă bunul închiriat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.

10.5. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, terenul revine locatorului gratuit și liber de sarcini, locatarul fiind obligat să desființeze orice amenajare sau construcție pe care a realizat-o pe teren în termen de 60 de zile de la constatarea încetării prezentului contract, în caz contrar, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni, iar Municipiul Brăila va face demersurile necesare pentru eliberarea terenului.

10.6. În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile asumate la pct. 7.1.1 este obligat la plata unor despăgubiri contravaloarea chiriei pe 2 luni.

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

XI. Răspunderea contractuală

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

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

XII. Forța majoră

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

XIII. Clauze speciale

13.1. a) Terenul închiriat nu poate fi înstrăinat prin vânzare.

b) Terenul închiriat nu poate căpăta o altă destinație decât cea pentru care a fost închiriat.

c) În cazul înstrăinării construcției edificate pe terenul ce face obiectul prezentului contract, cumpărătorul are obligația de a solicita perfectarea unui act adițional.

XIV. Litigii

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

XV. Dispoziții finale

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

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

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

15.4. Următoarea anexă face parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 - Declarație comună privind problemele de mediu.
- Anexa 2 – Declarație.

15.5. Locatarul este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului/ sediului, să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la domiciliu / sediu, așa cum apare în prezentul contract vor fi considerate valabile și vor produce efecte juridice.

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

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

LOCATOR,

LOCATAR

PRIMAR,
Viorel Marian Dragomir

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

Vizat Arhitect Șef,
Arh. Anghelescu Corina Elena

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

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

Șef Birou Licitații, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P
Mădălina Cochino

Întocmit
Insp. D.S. Frunză

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DECLARAȚIA COMUNĂ A LOCATORULUI ȘI A LOCATARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

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

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

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

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

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

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

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

LOCATOR,
PRIMAR,
Viorel Marian Dragomir

LOCATAR

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

Vizat Arhitect Șef,
Arh. Anghelescu Corina Elena

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

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

Șef Birou Licitatii, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P
Mădălina Cochino

Întocmit
Insp. D.S. Frunză

ROMÂNIA
CONSILIUL
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Anexa nr.2
la Contractul de Închiriere

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a)având domiciliul în Municipiul Brăila
..... în calitate de LOCATAR conform contractului de
închiriere nr..... declar pe propria răspundere că mă obligă să ridic
Procesul verbal de punere în posesie al acestuia în termen de 5 zile lucrătoare de la
data semnării contractului de închiriere și sunt de acord ca plata contractuală să se
efectueze de la data semnării Procesului verbal de punere în posesie, în caz contrar,
contractul de închiriere devine nul de drept.

Numele și Prenumele

Semnătura

.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR. 6

LA HCLM NR 535/27.09.2023

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herăstrău 2-4, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

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

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

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

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

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

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață a terenului ce aparține domeniului public al Mun Brăila descris în cuprinsul raportului

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, 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 natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra chiriei de piață este următoarea:

Chirie/mp/an euro	23,40
Chirie/mp/an lei	115,47
Chirie/mp/luna euro	1,95
Chirie/mp/luna lei	9,62

Valoarea a fost stabilită de către un expert 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.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați.....	7
3. Activul subiect al evaluării	8
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii	8
7. Data evaluării	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative	9
11. Ipoteze speciale semnificative.....	11
12. Tipul raportului	11
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
14. Declararea conformității cu SEV	11
DEFINIȚII	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
2. Abordarea în evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	27
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	28
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	29
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	31

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57196								
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila								
Client:	Primăria Municipiului Brăila								
Tip proprietate imobiliară:	Teren								
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra Amplasamentului nr 4 în suprafață de 2 mp, situat în Grădina Publică din mun Brăila, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.								
Adresa proprietății imobiliare:									
Suprafață teren:									
									
Chiria de piață:									
<table><tr><td>Chirie/mp/an euro</td><td>23,40</td></tr><tr><td>Chirie/mp/an lei</td><td>115,47</td></tr><tr><td>Chirie/mp/luna euro</td><td>1,95</td></tr><tr><td>Chirie/mp/luna lei</td><td>9,62</td></tr></table>		Chirie/mp/an euro	23,40	Chirie/mp/an lei	115,47	Chirie/mp/luna euro	1,95	Chirie/mp/luna lei	9,62
Chirie/mp/an euro	23,40								
Chirie/mp/an lei	115,47								
Chirie/mp/luna euro	1,95								
Chirie/mp/luna lei	9,62								
Data evaluării:	03.08.2023								
Data inspecției:	03.08.2023								
Curs valutar:	1 EUR = 4.9339 LEI								
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295								

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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 activul 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 verificat conform standardelor de evaluare.

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 terțe părți, 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. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

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

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

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

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

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

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

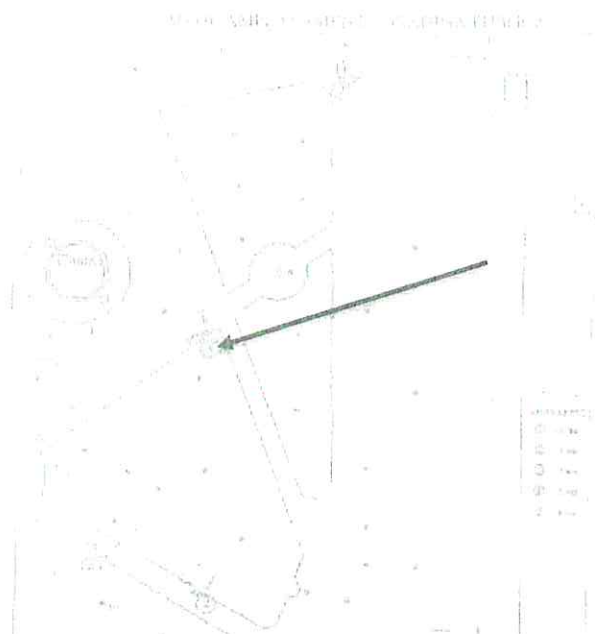
Client	Primăria Municipiului Brăila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. 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 nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Amplasamentului nr 4 în suprafață de 2 mp, situat în Grădina Publică, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.



4. 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 = 4.9339 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

„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.”

7. **Data evaluării** 03.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 03.08.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 03.08.2023. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspekțat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Comandă nr 121658/02.08.2023;
- Plan de amplasament -Grădina Publică;

Limitări cu privire la informații sau documente:nu sunt.

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.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi 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. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › 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 făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe 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 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.
- > Dreptul deplin de proprietate 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, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- > În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se ca considera liber de construcții și fără sarcini.

11. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt;

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.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și 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 terțe părți 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.

Entitatea 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 Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

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

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

-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
-

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

DEFINIȚII

Chiria de piață

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

Evaluator

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

Abordare prin piață

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

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.

Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR

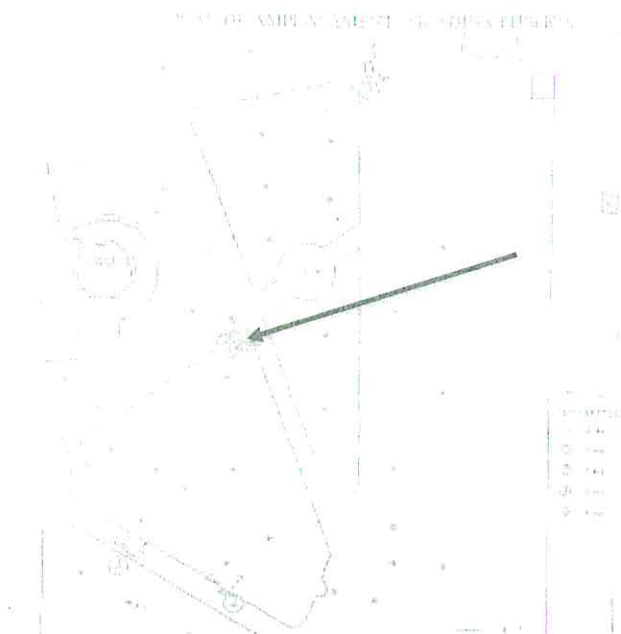
ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop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

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Amplasamentului nr 4 în suprafață de 2 mp, situat în Grădina Publică, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.



1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Terenul este deținut de către domeniul public al Municipiului Brăila, în baza documentelor anexate prezentului raport de evaluare.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară al terenului.

1.4. Sarcini

Nu am avut la dispoziție extrasul de Carte Funciară al terenului.

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenul era liber.

1.6. Identificare

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

1.7. Acces

Accesul la imobilul subiect se realizează din drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Municipiul Braila este reședința județului Braila, situat în sud-estul României, în Campia 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 bratului 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 economică intensă a municipiului Braila, începe cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea, prin construirea cheiurilor de piatră ale portului, precum și prin realizarea fabricilor de ciment, spirt, covoare și altele de natură industrială. În contextul actual, activitatea și producția industrială din economia națională, ca și cea din economia locală, în pofida existenței unui bun suport de dezvoltare, constituit dintr-un potențial uman, precum și a unor resurse materiale, deloc neglijabile, nu au reușit încă identificarea unui model optim strategic care să conducă la o dinamică substanțială și continuu ascendentă. Aprecieri că activitatea industrială deține o pondere importantă în economia municipiului Braila.

Dintre activitățile industriale ale municipiului Braila cu relevanță sunt: confecțiile, construcțiile metalice, metalurgie, mașini și echipamente, producția și distribuția de energie electrică, alimentară și băuturi, mobilier și articole de mobilă, etc.

2.2. Zona

Proprietatea supusă evaluării este amplasată în zona centrală a municipiului Brăila, în Grădina Publică. Grădina Mare sau Grădina Publică se află în zona dinspre Vadul Schelei și de-a lungul vremii a fost numită în mai multe feluri: Grădina Pasei în timpul ocupației otomane când Braila era garnizoana turcească, Grădina Belvedere, numită „Belvedere” din cauza privelistii admirabile spre Dunăre, balta și Muntii Macinului și mai apoi Grădina Mare.

În grădină se regăsesc un bazin cu fântână arteziană în anul 1914 ce se află pe aleea principală a parcului, o fântână arteziană strajuită de două ciobanite și un ceas din flori unic în țară, renumitul rezervor de apă înalt de 40 de metri numit și „Castelul de apă”. Pe a doua alee, în dreapta, se află statuia scriitorului brailean, Panait Istrati, iar la numai câțiva metri mai în spate se află, Casa memorială "Panait Istrati".

Pe aleile parcului mai întâlnim și bustul scriitorului Mihail Sadoveanu, Chioșcul Muzicii.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	-

2.4. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Polție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	-

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Terenul supus evaluării prezintă următoarele suprafețe conform documentelor puse la dispoziție:
Amplasament nr 4 în suprafață de 2 mp, și este amplasat în Grădina Publică a mun Brăila.

3.2. Identificare amplasament

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

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are forma regulată și este plan. Forma terenului permite desfășurarea în condiții optime a diverselor activități economice.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități al zonei:

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐

3.5. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind dezvoltată.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada pre-pandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

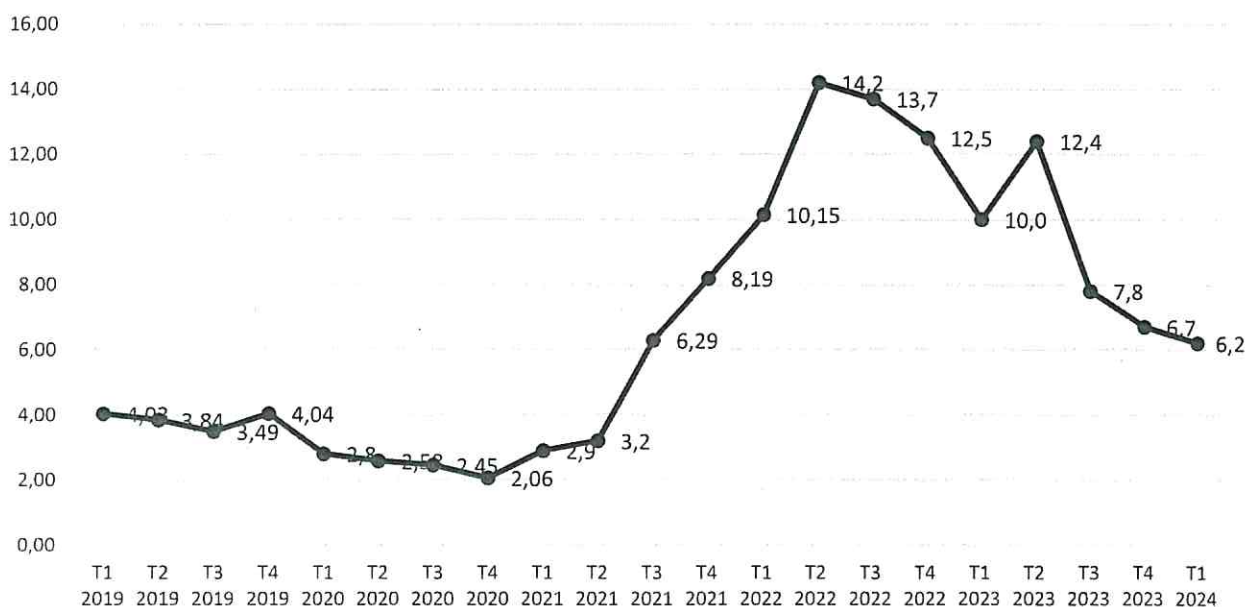
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

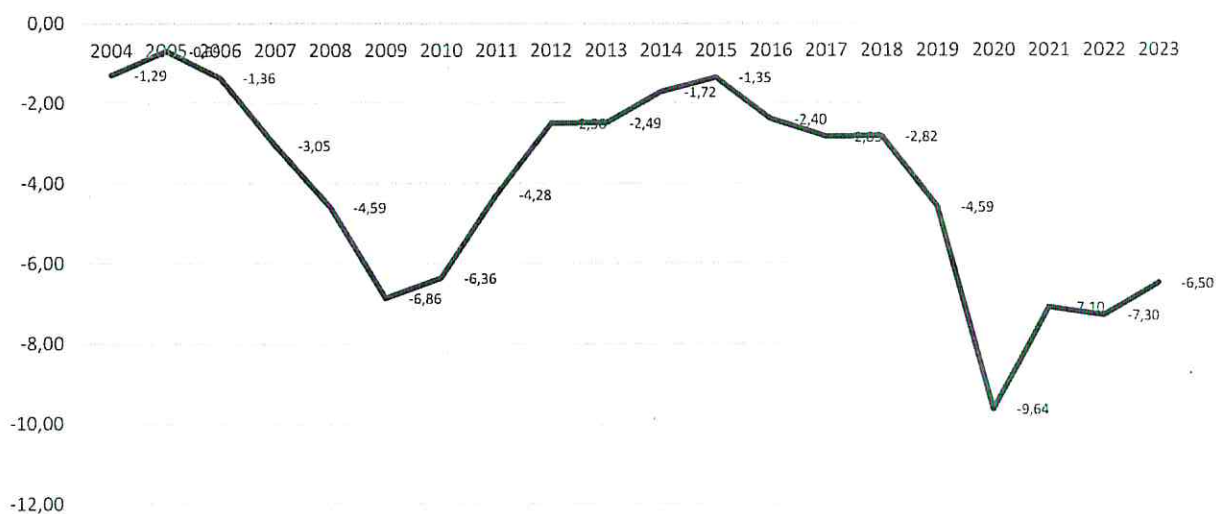
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României

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



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



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

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 contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

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 în anul 2023. 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.

2. Piața terenurilor

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 zonele de prim rang, 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.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, categoria de folosință curți construcții situate în zona centrală a municipiului Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de închirierea terenurilor pentru desfășurarea de diverse activități economice.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare și închiriere sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zona analizată, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 0,8-2 euro/mp/lună. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane curți construcții sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regăsi și în grila de piață.

6. 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 cumpărători 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 substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

7. 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 – 12 luni.

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. Amplasarea terenului într-o zonă comercială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea comercială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentației puse la dispoziție, utilizările permise sunt cele pentru dezvoltare comercială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare comercială 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 comercială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

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 comercială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

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

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe 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 ar trebui să ia 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 scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin venit

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

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

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

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

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

Estimarea chiriei de piață

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

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

În scopul determinării chiriei de piață a imobilului am procedat la estimarea valorii de piață a acestuia prin metoda comparației directe, detaliată în cele ce urmează.

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe, tehnica analizei comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, deschidere (ml), utilizare actuală, formă, urbanism, utilități și amenajări.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor patru oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabile care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei 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.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare 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 (vezi Anexa). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Pornind de la valoarea proprietății estimată prin analiza de piață asupra vanzarilor de imobile similare cu proprietatea subiect, 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 piață și rezultată dintr-o analiză a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, a fost considerată de 6,5%, fiind aleasă din rapoartele de piață ale companiilor multinationale;
- *Cheltuielile aferente proprietarului* au fost estimate în conformitate cu hotărârea consiliului local cu privire la nivelul taxelor și impozitelor.
- Venitul brut potențial a fost estimat prin însumarea VNE cu cheltuielile aferente proprietarului.
- *Grad de ocupare* – s-a considerat un grad de ocupare de 75%

Grila Datelor de Piata

Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Gradina Publica	Strada Rahovei nr. 270	Zona centrala	ultracentral, in piata luminii
Data anunt/tranzactie	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Utilizare actuala	liber	liber	fundatie+ proiect casa	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	2	211	222	320
Urbanism - utilizare	comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	261	306	281
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Localizare	Gradina Publica	Strada Rahovei nr. 270	Zona centrala	ultracentral, in piata luminii
Comparabilitate		inferioara	similara	inferioara
Data anunt/tranzactie	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	fundatie+ proiect casa	liber
Comparabilitate		similara	superioara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	2	211	222	320
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Urbanism - utilizare	comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	gaz,electricitate	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		6	7	7
Inferioara		2	0	1
Superioara		1	2	1
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	inferioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
B	306	superioara

Proprietatea evaluata

C	281	inferioara
A	261	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp) 294

Valoarea ajustata (negociere 10%)
(euro/mp) 267

Calcul chirie	
	euro
Suprafata (mp)	2,00
Pret obtenabil proprietate	534
Rata capitalizare	6,50%
Venit net exploatare	35
Cheltuieli	
Taxe proprietate - impozit	0,38
Venit brut efectiv	35
Grad de ocupare	75%
Chirie neta/an	47
Chirie/luna	4
Chirie/mp/an euro	23,40
Chirie/mp/an lei	115,47
Chirie/mp/luna euro	1,95
Chirie/mp/luna lei	9,62

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piață estimată prin abordarea prin venit:

Amplasamentul nr 4 în suprafață de 2 mp, în Grădina Publică:

Chirie/mp/an euro	23,40
Chirie/mp/an lei	115,47
Chirie/mp/luna euro	1,95
Chirie/mp/luna lei	9,62

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanta	+	+
Adecvarea informațiilor	-	+

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

Chirie/mp/an euro	23,40
Chirie/mp/an lei	115,47
Chirie/mp/luna euro	1,95
Chirie/mp/luna lei	9,62

(Valoarea estimată nu include/nu tine cont de TVA)

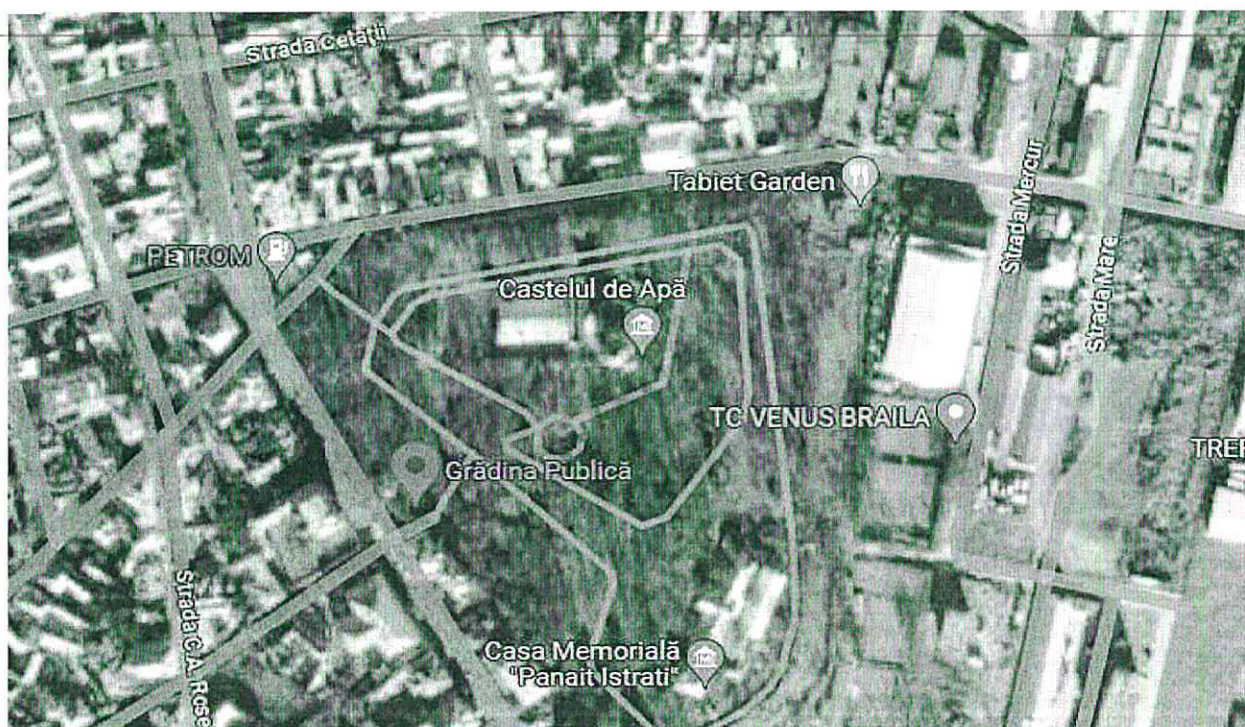
Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

ANEXA 1 – DOCUMENTE

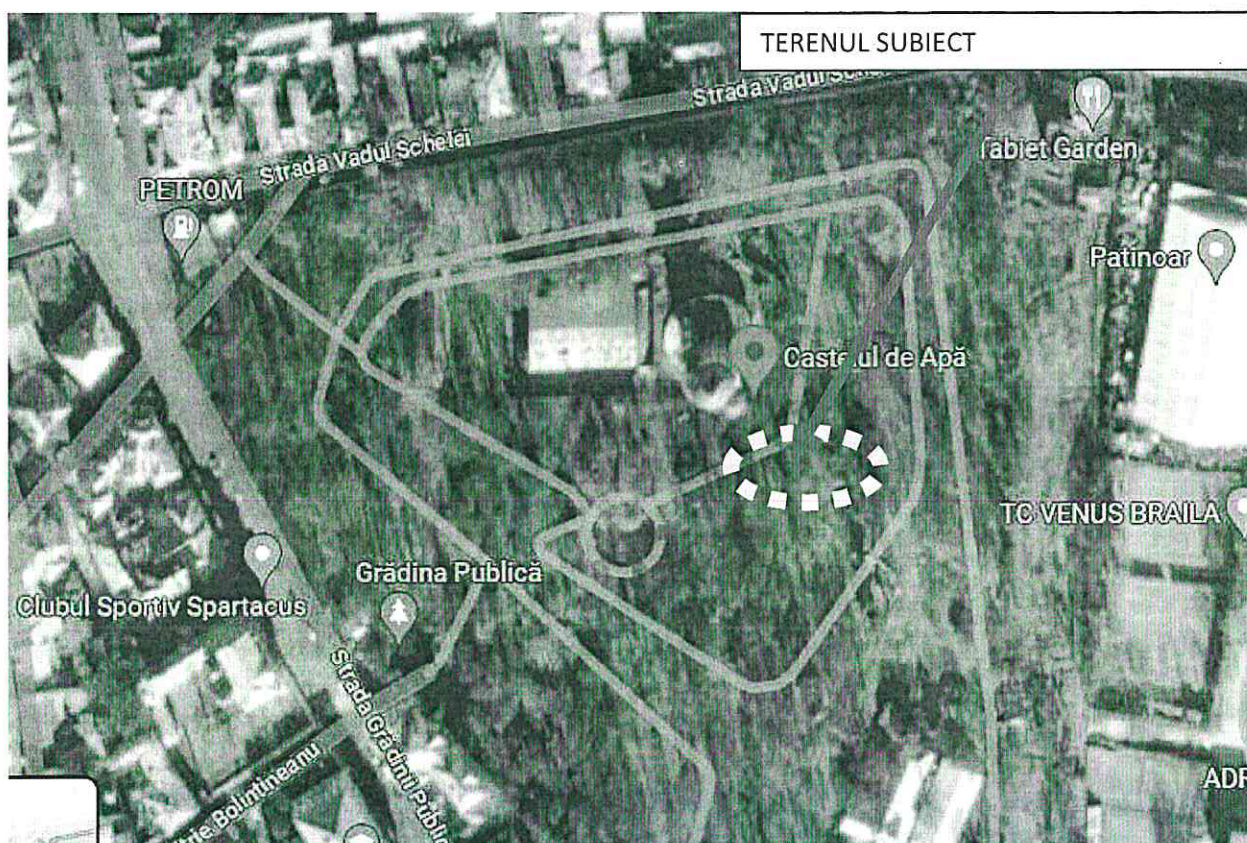
PLAN DE AMPLASAMENT - GRADINA PUBLICA



ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE



Localizare aproximativă



ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO



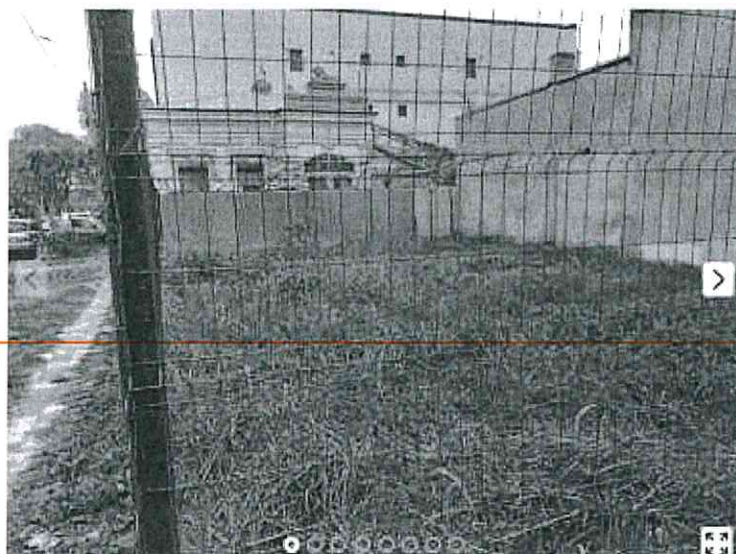


ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Comparabila A

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-central-liber-deschidere-mare-vand-s-au-inchiriez-IDgKoyl.html>



PRIVAT



isabela-0751085014

MEMBRU DE LA 10 Iunie 2017

Activ pe 12 august 2017

☎ 075 108 5014

Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 10 Iulie 2023



Teren central, liber, deschidere mare-vand s-au inchiriez

55 000 €

RATA DE LA: 1357 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 211 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren central in suprafata de 211mp, doua deschideri la strada, una de 20m si una de 11m, teren situat pe str Rahovei nr. 270, colt cu str. Garii.Terenul are doua contoare electrice, canalizare, apa, gazele la gard si inclusiv cadastru pe locul gol. Teren fara probleme legale. Pret 55000 euro. Tel.ZERO sapte 4 patru unu 72341 deasemenea as putea inchiria

Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-braila/gig632ih8i9476d41i91edg415040231.html>

Teren intravilan, loc de casa Brăila

90 000 EUR negociabil

0766492058

📍 Brăila - Zona Intravilan 📷 Vizualizare

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📧 Adaugă bule ?

Contactează vânzătorul

📞 Fa oferta

📍 Vizualizare 270

⚠️ Raportează



Elena Chira

Descriere

Vand teren intravilan loc de casa ultracentral, in piata luminii, toate utilitatile, gaz, curent, canalizare, internet, asfalt. Terenul are deschiderea mare de 16m si o suprafata de 320mp. Locatie perfecta pentru casa sau privatizare.

Comparabile chirii

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



Adresa - Str. Dacia St. Dacia nr. 17, Lot 8
Nr. cadastral

Lot	Suprafata	Valoarea
1	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00
11	1000.00	1000.00
12	1000.00	1000.00
13	1000.00	1000.00
14	1000.00	1000.00
15	1000.00	1000.00
16	1000.00	1000.00
17	1000.00	1000.00
18	1000.00	1000.00
19	1000.00	1000.00
20	1000.00	1000.00
21	1000.00	1000.00
22	1000.00	1000.00
23	1000.00	1000.00
24	1000.00	1000.00
25	1000.00	1000.00
26	1000.00	1000.00
27	1000.00	1000.00
28	1000.00	1000.00
29	1000.00	1000.00
30	1000.00	1000.00
31	1000.00	1000.00
32	1000.00	1000.00
33	1000.00	1000.00
34	1000.00	1000.00
35	1000.00	1000.00
36	1000.00	1000.00
37	1000.00	1000.00
38	1000.00	1000.00
39	1000.00	1000.00
40	1000.00	1000.00
41	1000.00	1000.00
42	1000.00	1000.00
43	1000.00	1000.00
44	1000.00	1000.00
45	1000.00	1000.00
46	1000.00	1000.00
47	1000.00	1000.00
48	1000.00	1000.00
49	1000.00	1000.00
50	1000.00	1000.00

PRIVAT ⓘ



Gabriel Nedescu

072 355 1956

072 355 1956

072 355 1956

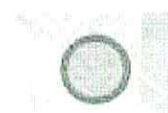
Trimite mesaj

Ma multumesc de acest vanzator



LOCALIZARE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

K 2
K 2

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat



Lot	Suprafata	Valoarea
1	1000.00	1000.00
2	1000.00	1000.00
3	1000.00	1000.00
4	1000.00	1000.00
5	1000.00	1000.00
6	1000.00	1000.00
7	1000.00	1000.00
8	1000.00	1000.00
9	1000.00	1000.00
10	1000.00	1000.00
11	1000.00	1000.00
12	1000.00	1000.00
13	1000.00	1000.00
14	1000.00	1000.00
15	1000.00	1000.00
16	1000.00	1000.00
17	1000.00	1000.00
18	1000.00	1000.00
19	1000.00	1000.00
20	1000.00	1000.00
21	1000.00	1000.00
22	1000.00	1000.00
23	1000.00	1000.00
24	1000.00	1000.00
25	1000.00	1000.00
26	1000.00	1000.00
27	1000.00	1000.00
28	1000.00	1000.00
29	1000.00	1000.00
30	1000.00	1000.00
31	1000.00	1000.00
32	1000.00	1000.00
33	1000.00	1000.00
34	1000.00	1000.00
35	1000.00	1000.00
36	1000.00	1000.00
37	1000.00	1000.00
38	1000.00	1000.00
39	1000.00	1000.00
40	1000.00	1000.00
41	1000.00	1000.00
42	1000.00	1000.00
43	1000.00	1000.00
44	1000.00	1000.00
45	1000.00	1000.00
46	1000.00	1000.00
47	1000.00	1000.00
48	1000.00	1000.00
49	1000.00	1000.00
50	1000.00	1000.00

K 2
K 2

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



Raportează

ID: 238719788

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-intravilan-chercea-barbu-stefanescu-delavrancea-colt-cu-zarandului-minim-500-mp/39451517858h777i154h57866279f5d2.html>



Teren de închiriat intravilan chercea; barbu stefanescu
delavrancea colt cu zarandului,-minim 500 mp

500 EUR

Braila, Braila Chercea Vezi pe harta

Validat din 11.07.2023 22:29:00

Descriere

GEOLEROBI BUSINESS SRL. Oferă spre închiriere teren chercea . 1 euro / mp (minim 500 mp), este curat, fara constructii, liber de sarcini, cu actele la zi.

Terenul se află pe strada Barbu stefanescu delavrancea nr. 13 C si 13 D , la intersecția cu strada zarandului.

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

Inchiriez teren ultracentral zona comerciala

500 EUR

0722823493

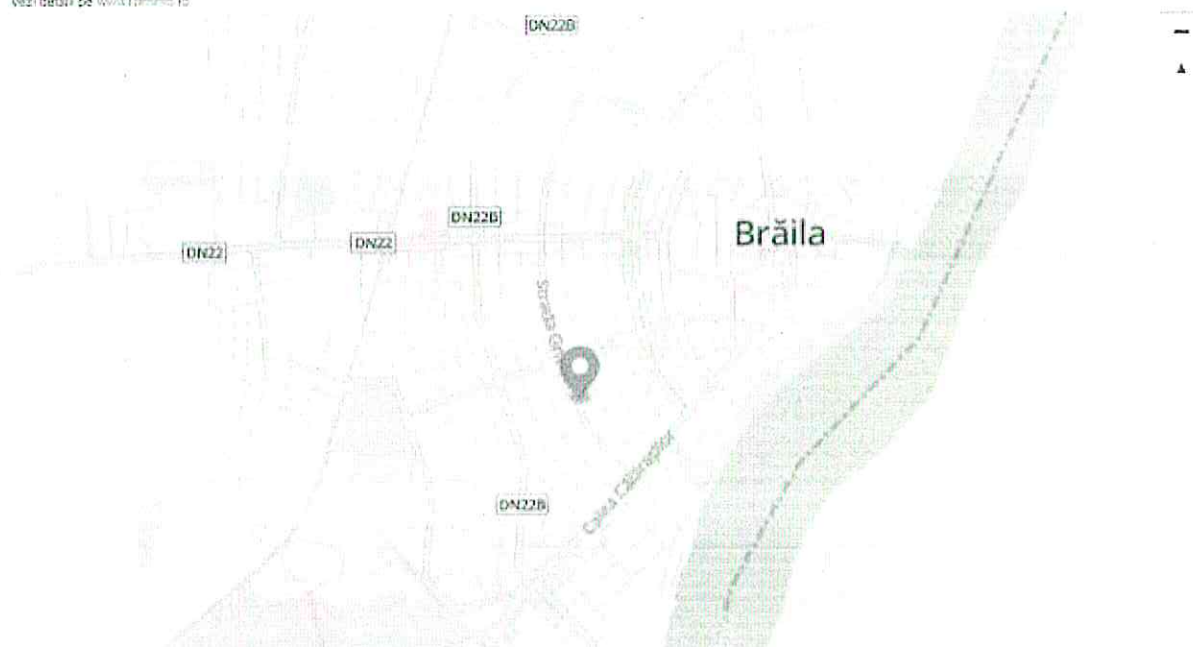
Brăila, Brăila, Intravilan - Vezi pe harta

Descriere

Teren ultracentral, 465mp., deschidere 12m., zona comerciala (str. Ghizdai - între Scoalilor si Calarasilor).
Branzamentele existente pentru apă canalizare si energie electrica.

Vezi detalii pe www.immobia.ro

Șunți, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?



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



PRIVAT



VASILESCU

pe OLX din octombrie 2012
Activ pe 32 octombrie 2012

☎ 072 323 5265

[Trimite mesaj]

Ma multe anunturi de pretutindeni >

LOCALIZARE

Braila,
Brisa



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 12 octombrie 2022



1800 mp inchiriez, cesiune sau concesiune teren intravilan Braila

1€



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

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

Terenul este foarte aproape de Dedeman

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-ultracentral-in-suprafata-de-5000-mp-IDwRGG>

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de închiriat](#) > [Brăila](#) > [Brăila](#) > [Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp](#)



CALOIANU SILVIU
Agenție
0726 104 799

-40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratoarea acestor date este S.C. O.D.
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Inchiriez teren Ultracentral in suprafata de 5000 mp

Strada Imperatul Traian, Brăila, Brăila

1 000 €

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață	5.128 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Gard	da

Descriere

Terenul este situat in punctul zero al brailei avand deschidere 50 mp la Str. Imperatul Traian.

Harta

