

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 42

din 30.01.2024

Privind: Scoaterea la licitație publică deschisă, a bunului denumit generic – PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C1, cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp, cu terenul aferent de 280,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcției Finanțelor Publice Locale și Direcției Achiziții Publice, Licitații 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;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), art. 338 coroborat cu art. 317 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;

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică deschisă, a bunului denumit generic – PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C1, cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp, cu terenul aferent de 280,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație.

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

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

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

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

Art.6 Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **9520,00 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 licate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului-verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația de reia.

Art.8 Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul situat în Brăila, str. Mioriței lângă bloc 16 – PT 4 Călărași, în cuantum de **17,00 lei/mp/lună fără TVA**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.12 Locatarul are obligația de a permite nelimitat Companiei de Utilități Publice „Dunărea” Brăila S.A., precum și Societății Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brăila, accesul în incintă ori de câte ori este cazul sau în eventualitatea în care există o avarie la echipamentele aflate în interiorul centralei pentru remedieri.

Art.13 Se desemnează domnul consilier local Orzan Răzvan – Ionuț și doamna consilier local Bobi Silvia ca membri titulari și domnul consilier local Vărzaru Dan Andrei și domnul consilier local Tudose Daniel 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.14 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat, precum și de către persoanele desemnate la art. 13, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CORNELIA NEACȘU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

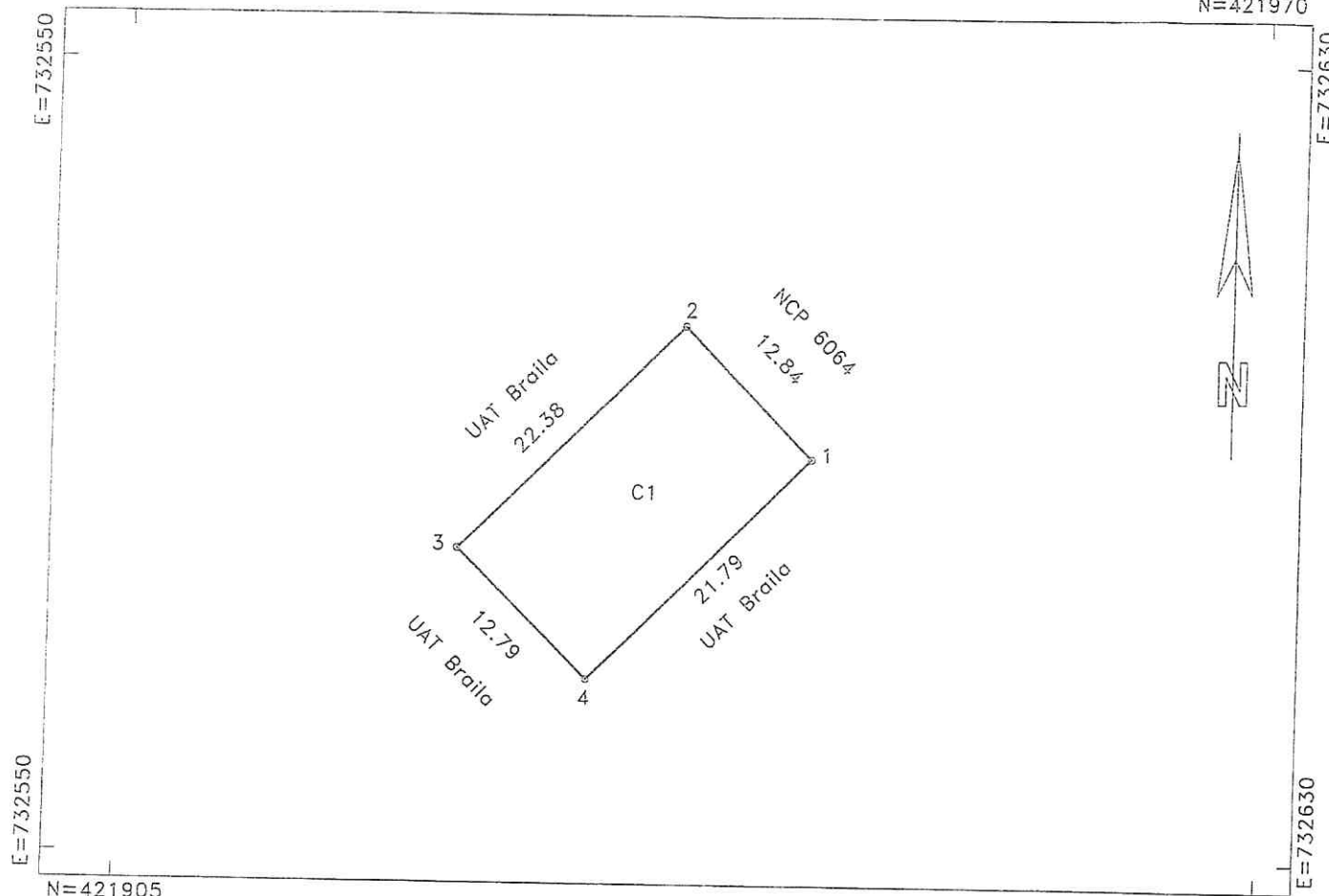
ANEXA NR. 1

LA HOLM NR. 42/30.01.2024

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	280	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, PT 4 Calarasi str.Mioritei, langa bl.16
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila

N=421970

N=421970



N=421905

N=421905

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	CC	280	1-2-3-4- constructie
TOTAL		280	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
1	CIE	280	punct termic
TOTAL		280	-

Suprafata totala masurata=280mp
Suprafata din acte =280mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parafo

Data: 18/09/2023

Data:.....

Seria RO-B-F, Nr.0275

Stampila BCPI

JIANU VERONICA

CLAUDIA

CATEGORIA D

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 42/30.01.2024
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 **bunului denumit generic – PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C1- cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp, cu terenul aferent de 280,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație.**

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

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea bunului denumit generic – PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C1- cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp, cu terenul aferent de 280,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1563/19.12.2023.

- Menționăm că în PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, conform adresei Companiei de Utilități Dunărea Brăila, acesta este împărțit în două incinte, în una este grupul hidrofor în funcțiune iar în vecinătatea construcției, sunt canale termice unde sunt amplasate conducte funcționale.

- Conform adresei de la Distribuție Energiei Electrică România Sucursala Brăila, pe amplasamentul din PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, există rețele electrice : PTZ 20/0,4 kV0728 Călărași 4 cu o suprafață de 49,00 mp.

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, Calea Călărașilor nr. 17, 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 **prelungerii prin act adițional ca urmare a adoptării unei Hotărâri în acest sens, de către Consiliul Local Municipal Brăila.**

1.4. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de **17,00 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 **9520,00 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 bunului denumit generic – PT 4 Călărași – str. Mioriței lângă bloc 16, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C1- cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp, cu terenul aferent de 280,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație”*.

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 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 **17,00 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 9520,00 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 situat în Brăila, Calea Călărașilor – str. Mioriței lângă bloc 16, aparține domeniului public al Municipiului Brăila, având o suprafață de 280,00 mp, iar pe acest teren se află construcția C1 cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp.
- Construcția C1 – punct termic are suprafața construită la sol de 280,00 mp și se află în stare tehnică bună.

Terenul cu NCP 97017 în suprafață totală de 280,00 mp, în care este inclus terenul de 192,00 mp, aferent punctului termic, are următoarele vecinătăți:

- Nord – NCP 6064
- Sud – UAT Brăila
- Est – UAT Brăila
- Vest – UAT Brăila

4.2. Adjudecatarul are următoarele obligații:

- Adjudecatarul are obligația de a realiza obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta tehnică.
- Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.
- Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute la punctul 1.4.
- Să realizeze lucrările proiectului tehnic propus conform autorizației de construire eliberată de Primăria Municipiului Brăila, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.
- Să respecte normele de protecție a mediului.
- Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheluială în acest sens.

- Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.
- Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.
- Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.
- În cazul în care se constată ca în termen de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, fără decontarea cheltuielilor efectuate către locatar, pentru investițiile realizate.
- Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.
- Să respecte normele igienico – sanitare reglementate.
- Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.
- Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.
- Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire / desființare necesare pentru schimbarea de destinație.
- Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.
- Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.
- Să realizeze proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.
- Adjudecatarul va demara pe cheltuiala proprie lucrarea de anvelopare a construcției pentru creșterea capacității energetice ale acestora și scăderea nivelului de poluare.
- Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. _____.
- Adjudecatarul are obligația de a permite nelimitat Companiei de Utilități Publice Brăila, accesul în incintă ori de câte ori este cazul sau în eventualitatea în care există o avarie la echipamentele aflate în interiorul centralei pentru remedieri.

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, Licitații și Parteneriat Public Privat – Birou Licitații, 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., 

DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV, 

ARHITECT ȘEF,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

Anexa nr. 1

la Caietul de sarcini

INFORMAȚII GENERALE

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

12



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

Anexa nr. 4

la Caietul de sarcini

(denumirea persoanei juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT**

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

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, bransamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Voi desființa 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





CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

I. Părțile contractante.

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

..... reprezentată prin, cu sediul social în Municipiul..... cod unic de înregistrare RO, în calitate de **LOCATAR**.

În baza art. 1179 și următoarele, art. 1777 - 1823 Cod Civil, O.U.G. nr. 57/2019 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..... a raportului procedurii nr..... și a procesului verbal nr.....s-a încheiat următorul contract de închiriere după cum urmează:

II. Obiectul contractului.

2.1.a) Obiectul contractului îl constituie închirierea bunului denumit generic – PT 4 Călărași Str. Mioriței lângă bloc 16, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C1 – cu o suprafață construită la sol de 280,00 mp cu terenul aferent de 280 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr.....

b) Obiectul precizat la pct. 2.1.a) se predă de către Locator, Locatarului pe bază de proces verbal de predare – primire, întocmit de Direcția Arhitect Șef, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract de închiriere.

III. Termenul contractului.

3.1. Termenul contractului de închiriere este 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.

IV. Prețul închirierii.

4.1.a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea imobilului compus din construcție și terenul închiriat este delei/mp/lună, conform procesului verbal de adjudecare din data de 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.

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

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Braila are următoarele obligații:

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

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

7.1.1. Locatarul are obligația de a realiza obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta tehnică.

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

7.1.3. Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute la capitolele IV și V.

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

7.1.5. Să respecte normele de protecție a mediului.

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

- 7.1.7 Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.
- 7.1.8. Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.
- 7.1.9. Echipamentele care au fost identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.
- 7.1.10. În cazul în care se constată ca în termen de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, fără decontarea cheltuielilor efectuate către locatar, pentru investițiile realizate.
- 7.1.11. Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.
- 7.1.12. Să respecte normele igienico – sanitare reglementate.
- 7.1.13 Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.
- 7.1.14. Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.
- 7.1.15. Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire / desființare necesare pentru schimbarea de destinație.
- 7.1.16. Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.
- 7.1.17. Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.
- 7.1.18. Să realizeze proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.
- 7.1.19. Locatarul va demara pe cheltuiala proprie lucrarea de anvelopare a construcției pentru creșterea capacității energetice ale acesteia și scăderea nivelului de poluare.
- 7.1.20. Locatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr.....
- 7.1.21. Locatarul are obligația de a permite nelimitat Companiei de Utilități Publice Brăila, accesul în incintă ori de câte ori este cazul sau în eventualitatea în care există o avarie la echipamentele aflate în interiorul centralei pentru remedieri.

VIII. Garanția de bună execuție

- 8.1. În contul Municipiului Brăila a fost depusă garanția de bună execuție contractului de închiriere, în cuantum de.....lei **reprezentând** contravaloarea chiriei pe 2 luni.

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

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

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

IX. Subînchirierea și cesiunea

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

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile 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 la 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 de zile lucrătoare de la comunicare pentru îndreptarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere.

10.3 În cazul în care locatarul nu folosește construcția și terenul conform destinației stabilite în art.II, pct.a) și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Brăila.

10.4. 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.

10.5. În cazul în care Locatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute la art.7.1 până la art.7.1.21 din prezentul contract.

10.6. în cazul în care locatarul nu a obținut toate avizele în vederea obținerii autorizației de construire, în termenul prevăzut în declarația din oferta tehnică.

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

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

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

XI. Răspunderea contractuală

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

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

XII. Forta majoră

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

XIII. Clauze speciale

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

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

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

XIV. Litigii

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

XV. Dispoziții finale.

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

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

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

15.4. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 2 - Declarație comună privind problemele de mediu

- Anexa 3 - Declarație

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

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

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

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR

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

Vizat Arhitect Șef,

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L.

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P.
Director Executiv,

Șef Birou Licității, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P

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 sit-ului.

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

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

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

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

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR

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

Vizat Arhitect Șef,

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L.

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P.
Director Executiv,

Șef Birou Licitării, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Anexa nr.3
la Contractul de Închiriere

DECLARAȚIE

Subsemnatul, în calitate de locatar al terenului
în suprafață totală de mp situat în Mun. Brăila,
.....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 30 zile de la data semnării contractului de închiriere nr....., în caz contrar,
contractul de închiriere nr. /devine nul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 42/30.01.2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Cara 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

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

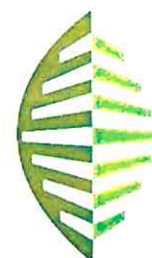
Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

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 - Teren intravilan în suprafață de 280 mp și construcția edificată pe acesta în suprafață construită de 280 mp - PT 4 Calarasi, Str. Mioritei, langa bloc 16, loc. Braila, jud. Brăila și teren intravilan în suprafață de 593 mp și construcția edificată pe acesta în suprafață construită de 548 mp - PT 4 Radu Negru, Str. Abrud nr.7, langa bloc R2, loc. Braila, jud. Brăila

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 de închiriere este următoarea:

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	84283	84283	593	3,5	17	42	209
Constructie	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493				
PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	In lucru	In lucru	280	3,5	17	42	209
Constructie			SC 280, SU estimata 252				

Valoarea nu conține TVA

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

București, Str. Gara Herastrau, Nr. 2-4, Et. 6, Sector 2

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării	9
6. Tipul valorii	9
Data raportului: 31.10.2023	9
Tipul raportului.....	12
III. PREZENTAREA DATELOR.....	15
1.1. Descrierea și adresa	15
Proprietar și situația juridică	15
Identificare.....	15
4. Construcția	18
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	19
1. Analiza pieței imobiliare românești.....	19
8. Concluzii	22
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	23
Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	23
Cea mai bună utilizare a proprietății construite	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24
1. Metodologia de evaluare	24
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	50

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	58195
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primaria Municipiului Braila
Tip imobil:	Teren și construcție
Suprafață teren:	593 mp; 280 mp
Suprafață construcție (Scd):	548 mp ; 280 mp

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	84283	84283	593	3,5	17	42	209
Construcție	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493				

PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	In lucru	In lucru	280	3,5	17	42	209
Construcție			SC 280, SU estimata 252				

Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	31.10.2023
Data inspecției:	04.10.2023 si 20.10.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9647 LEI

Appraisal & Valuation SA Evaluator Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Verificator Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.	 
--	--

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

Florescu Adriana Rodica

Legitimație număr 12581

Evaluator E.P.I.

I.



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 :	Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.

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 Braila
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 pentru:					
Tip proprietate imobiliară	Teren și construcție cu regim de înălțime P		Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din teren în suprafață de 280 m.p. și construcție cu suprafață construită 280 mp și suprafață construită desfășurată 280 mp și teren în suprafață de 593 m.p. și construcție cu suprafață construită 548 mp și suprafață construită desfășurată 548 mp		
Adresa poștală	PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16; PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2, loc. Braila, jud. Braila				
Carte Funciară	Teren			Construcții	
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Suprafață
Braila	N/A	280;593	280;593	F/N; 84283	280;548
Total suprafață luată în calcul		280;593		280;548 MP	
Observatii	Nu este cazul.				
Drepturi de proprietate	Teren			Construcții	
Tip drept proprietate	proprietate publică			proprietate publică	
Sarcini	Nu sunt			Nu sunt	
Mențiuni:	Nu am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara pentru PT 4 Calarasi. Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.				
Neconformități	nu sunt.				

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 = 4.9647 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 chira de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “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 31.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 31.10.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 04.10.2023 și 20.10.2023. Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza coordonatelor stereo 70 și documentației avute la dispoziție.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspecției 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 inspectat 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:

- Nota de comandă cu nr. 159620/17.10.2023;
- Memoriu tehnic pentru atestare a dreptului de proprietate al municipiului Brăila, datat 18.09.2023;
- Plan de situație, scara 1:1000, avizat de o persoană fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Jianu Veronica Claudia;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500 avizat de o persoană fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Jianu Veronica Claudia;
- Calculul suprafețelor cu inventar de coordonate din data de 18.09.2023, avizat de o persoană fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Jianu Veronica Claudia;
- Carte Funciara nr.84283;
- Memoriu tehnic pentru atestare a dreptului de proprietate al municipiului Brăila, datat 01.11.2013, avizat de o persoană fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Petrache Nicusor;

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500, avizat de o persoană fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Petrache Nicusor;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:2000, avizat de o persoană fizică autorizată ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, Petrache Nicusor;

Limitări cu privire la informații sau documente: Extras de Carte Funciara și Releveu.

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 inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, 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 reconstrucțiecosturi 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.

Datele de intrare utilizate

Standardele Internaționale de Raportare Financiară clasifică datele de intrare folosite în procesul de evaluare pe trei niveluri în funcție de gradul în care estimarea valorii s-a făcut în funcție de prețurile observabile sau de tranzacții recente.

Datele de intrare de nivel I sunt considerate cele mai relevante în determinarea valorii juste și constau în prețuri listate pe piețe active pentru active sau datorii identice. Piețele active trebuie să fie unele în care entitatea raportoare să aibă acces la prețurile cotate la momentul evaluării.

Datele de intrare de nivel II sunt prețuri listate pentru active sau datorii similare (altele decât cele de nivel I) care sunt fie direct, fie indirect observabile. Ele trebuie luate în considerare când prețuri pentru active sau datorii identice nu sunt disponibile. Acestea includ: prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe alte piețe active, prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe piețe puțin active, date de intrare altele decât prețuri listate care sunt observabile pentru activul sau datoria respectivă (rate de dobândă, curbe de randament observabile la intervale regulate, volatilități, viteze de rambursare, risc de credit, probabilitate de neplată, rate de default etc) și date de intrare derivate în principal din sau coroborate cu date de piață observabile care prin corelație sau alte mijloace, se determină ca fiind relevante pentru activul sau datoria de evaluat (date de intrare coroborate cu piața).

Date de intrare de nivel III sunt date neobservabile, necesare când activitatea pieței specifice activului sau datoriei respective este slabă sau inexistentă.

Având în vedere sursele de informații folosite în evaluare și metodologia aplicată, evaluarea realizată este apreciată ca fiind bazată pe date de intrare de nivel II.

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;

- ☐ Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- ☐ Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- ☐ Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției
- ☐ La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara și Relevu. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

11. Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

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.

12. 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.

13. 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

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

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

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

DEFINIȚII

Chiria de piață

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “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 cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.

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 proprietății imobiliare compusă din teren :

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
Teren	84283	84283	593
Constructie	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493
PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
Teren	In lucru	In lucru	280
Constructie			SC 280, SU estimata 252

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus. Activele sunt deținute de către Municipiul Brăila.

1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară.

1.3. Sarcini

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul era în conservare.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970 și a documentației avute la dispoziție.

1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării și situat în PT 4 Calarasi, Str. Mioritei (langa bloc 16) se face din strada Mioritei pe o alee asfaltata dintre blocuri. Accesul la imobilul supus evaluării și situat în PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2, se face din strada Abrud pe o alee asfaltata dintre blocuri.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km², reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

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

2.2. Zona

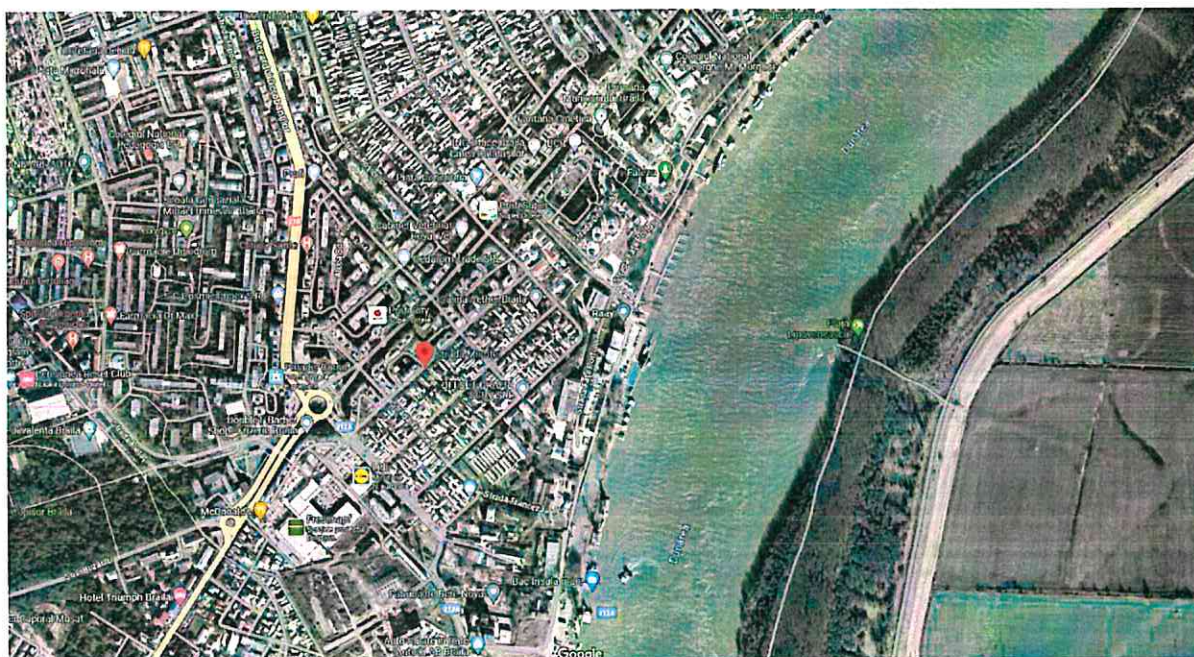
Proprietatea subiect este amplasată în zona mediană a localității, în zona Tineretului. Imobilul este învecinat cu Bulevardul Dorobanților, în apropiere de Sameday Courier Brăila.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții bune a imobilelor adiacente. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și industrială.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Sameday Courier Brăila;
- Kaufland Braila;
- Flanco Braila Lidl;
- Colectare deseuri Braila - loconprez SRL;
- Lidl;
- Farmacii;
- Sedii banci;
- Mol;
- Colegiul Tehnic "Panait Istrati" Brăila;





2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: mediană

2.5. Tip zonă: mixtă industrial-rezidențială

2.6. Împrejurimi

La data inspecției imobilul nu erau împrejmuit.

5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Teren în suprafață de 280 mp; 593 mp.

3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970 și a documentației avute la dispoziție.

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o formă relativ regulată și este plan.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Da ☐ Nu ☒	-
Termoficare ☐	Trifazic ☐				

3.5. Împrejurimi

La data inspecției terenul nu erau împrejmuit.

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

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

Pentru PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16

V: UAT Braila; N: UAT Braila; E: NCP 6064; S: UAT Braila

Pentru PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2

N: NCP 4530 si NCP 1494; V:Alee acces bloc; E: Parcari bloc; S: Alee acces bloc

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidențială dezvoltată, cu puține terenuri libere.

3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

4. Construcția

Centrale termice - construcție cu destinație de construcții industriale și edilitare în suprafață construită de 280 mp, suprafață construită desfășurată 280 mp, având regim de înălțime P și în suprafață construită de 548 mp, suprafață construită desfășurată 548 mp, având regim de înălțime P.

Sistem constructiv:

- fundație continuă din beton;
- zidărie portantă din caramida; samburi, centuri și planșeu din beton; acoperiș tip terasă;
- tamplarie usi și ferestre din metal cu geam de sticlă.
- finisajele interioare: tencuieli obișnuite la pereți și tavane, pardoseli beton.
- finisaje exterioare: tencuieli obișnuite.

4.1. Utilități

Construcția este bransată la utilitățile de pe amplasament, respectiv la punctul 3.4.

4.2. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Precară.

La data inspecției construcția era în stare avansată de degradare, sunt necesare cheltuieli de reparație și întreținere.

4.3. An construire

Construcția a fost edificată în anii 1970-1980, conform inspecție în teren.

4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcțiile dispun de un regim de înălțime P, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

4. Suprafețe

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
Teren	84283	84283	593
Constructie	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493
PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
Teren	In lucru	In lucru	280
Constructie			SC 280, SU estimata 252

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.

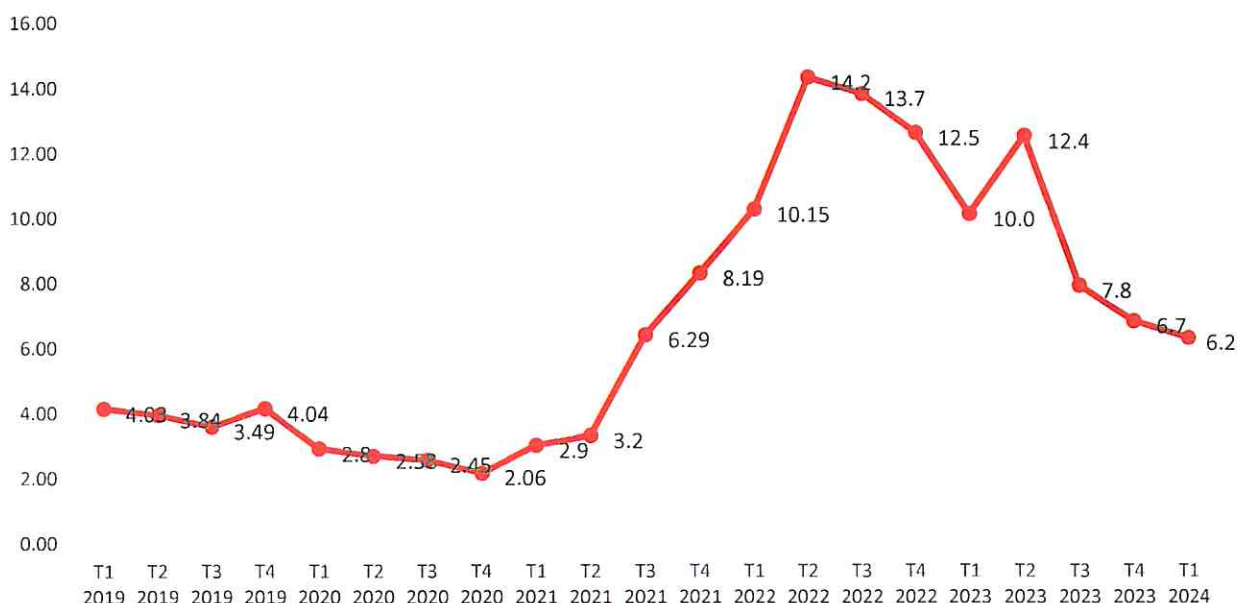
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. 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 pre-pandemic 2019.

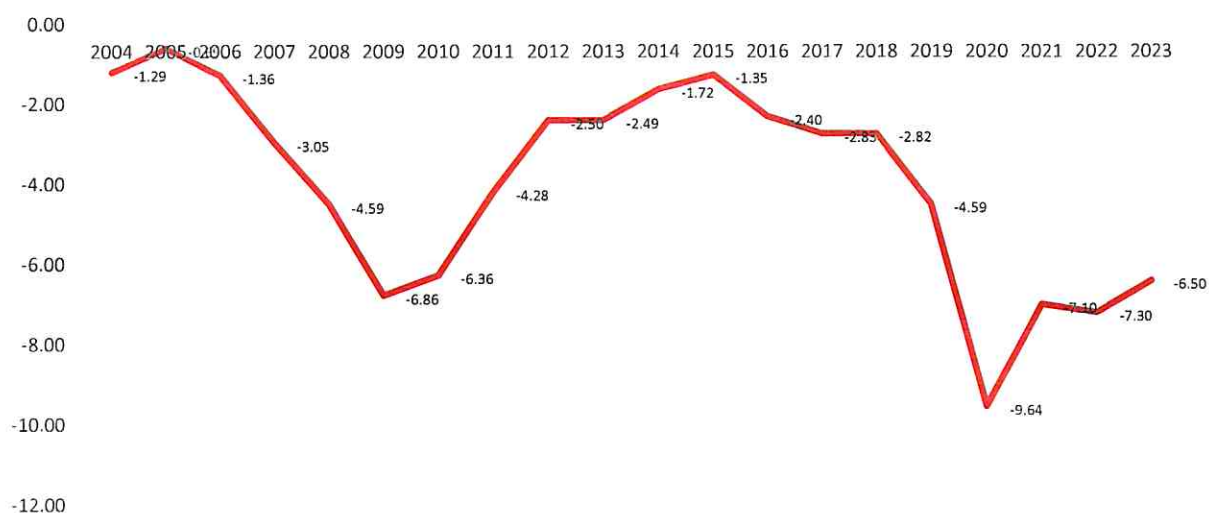
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

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 prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

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 spațiile industriale de depozitare din zona mediană a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

4. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte proiecte imobiliare cu destinație industrială. Apropierea de București, precum și nivelul mai ridicat al veniturilor medii ale populației față de alte zone urbane ale țării, precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele menținerii lichidității pieței imobiliare din zonă.

5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În prezent în zonă este funcțional un număr mediu de spații industriale de depozitare, dar există loc pentru dezvoltări suplimentare de spații similare.

În acest context, pe piață sunt listate mai multe spațiile industriale de depozitare similare la închiriere. Astfel, apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind medie.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate bună. Atractivitatea pentru cumpărători este importantă, în condițiile unei oferte în creștere ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție de dimensiuni importante, marje medii de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților pe piață.

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 de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni-1 an.

8. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de proprietăți similare	medie	
Cererea de proprietăți similare	constantă	
Definirea pieței	activă	
Echilibrul pieței	Echilibru relativ între cerere și ofertă	
	Spațiile industriale de depozitare la închiriere	
	Minim	2 euro/mp
	Maxim	5 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea 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 legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate slabă și acces dificil exclud destinația comercială, utilizarea industrială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea industrială 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 industrială.

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 industrială.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

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

- Permisă legal. Conform documentelor puse la dispoziție a fost permisă edificarea construcției industriale. Proprietatea imobiliară este destinată a avea utilizare industrială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea sa industrială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.

- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea industrială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea industrială, care corespunde utilizării sale actuale – spațiu depozitare.

Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este industrială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

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

Evaluatorilor 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 cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – tehnica comparațiilor relative.

1.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că chiria 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 tehnica 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, suprafață utilă, finisaje, soluție constructivă și utilizare.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor 3 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 închiriere de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (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.

Estimarea chiriei unitare -Tehnica clasamentului

Elemente de comparatie	Proprietate imobiliara subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chiria solicitata/mp/su	-	5	4,0	3,5
Localizare	PT 4 Calarasi Str. Mioritei, langa Bl.16	Zona Chercea - Sos. Centura	Zona Farex semicentrala	Zona Farex semicentrala
Comparabilitate localizare		inferior	similar	similar
Suprafata utila-mp	estimata 252	100	625	100
Comparabilitate SU		superior	inferior	superior
Suprafata teren-mp	280	100	1000	100
Comparabilitate ST		superior	inferior	superior
Solutia constructiva a constructiei	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida
Comparabilitate solutie constructiva		similar	similar	similar
Finisaje constructie	inferioare	bune	bune	bune
Comparabilitate finisaje		superior	superior	superior
Utilizare	depozit	depozit	depozit	depozit
Comparabilitate utilizare		similar	similar	similar
similar		3	3	4
inferior		1	2	0
superior		2	1	2
Comparabilitate totala		superior	similar	similar
Comparabilitate totala		superior	similar	similar

Estimarea chiriei unitare -Tehnica clasamentului

Elemente de comparatie	Proprietate imobiliara subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chiria solicitata/mp/su	-	5	4,0	3,5
Localizare	PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2	Zona Chercea - Sos. Centura	Zona Farex semicentrala	Zona Farex semicentrala
Comparabilitate localizare		inferior	similar	similar
Suprafata utila-mp	estimata 493	100	625	100
Comparabilitate SU		superior	similar	superior
Suprafata teren-mp	593	100	1000	100
Comparabilitate ST		superior	inferior	superior
Solutia constructiva a constructiei	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida
Comparabilitate solutie constructiva		similar	similar	similar
Finisaje constructie	inferioare	bune	bune	bune
Comparabilitate finisaje		superior	superior	superior
Utilizare	depozit	depozit	depozit	depozit
Comparabilitate utilizare		similar	similar	similar
similar		3	4	4
inferior		1	1	0
superior		2	1	2
Comparabilitate totala		superior	similar	similar
Comparabilitate totala		superior	similar	similar

Tehnica - analiza clasamentului		
Proprietatea	Chirie euro/mp	Comparabilitate totala
3	3,5	similar
Subiect 2	4,0	similar
1	5	superior
Din analiza clasamentului rezulta un interval de inchiriere cuprins intre 2-5 euro/mp. Astfel, in procesul evaluarii am luat in considerare chiria de 3,5 euro/mp/luna avand in vedere localizarea, anul PIF, finisaje si dimensiunile.		

Din analiza de piata efectuată în zona de referință consideram o chirie unitară de 4 euro/mp/luna/su, dar având în vedere finisajele în procesul evaluării am estimat un necesar de investit de cca. 40.000 euro (100 euro/mp), raportând necesarul de investit pe durata de viață a finisajelor rezultă o penalitate aferentă chiriei unitare de 0.5 euro/mp/luna/su.

Astfel, opinăm că chiria de piață a proprietății imobiliare subiect, obținută prin metoda comparatiilor relative, este de:

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	84283	84283	593	3,5	17	42	209
Constructie	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493				
PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	In lucru	In lucru	280	3,5	17	42	209
Constructie			SC 280, SU estimata 252				

Valoarea nu contine TVA

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piață estimată prin tehnica comparațiilor relative:

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	84283	84283	593	3,5	17	42	209
Constructie	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493				
PT 4 Calarasi - Str. Mioritel, langa bloc 16							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	In lucru	In lucru	280	3,5	17	42	209
Constructie			SC 280, SU estimata 252				

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:

- tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- 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
- 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.

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

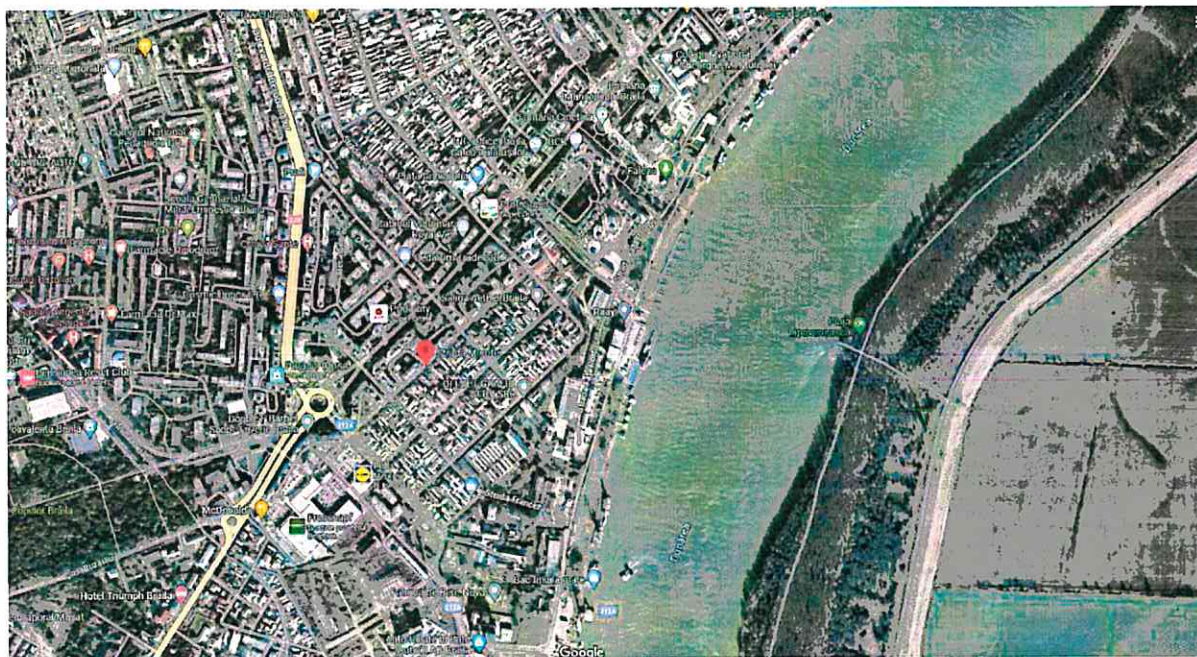
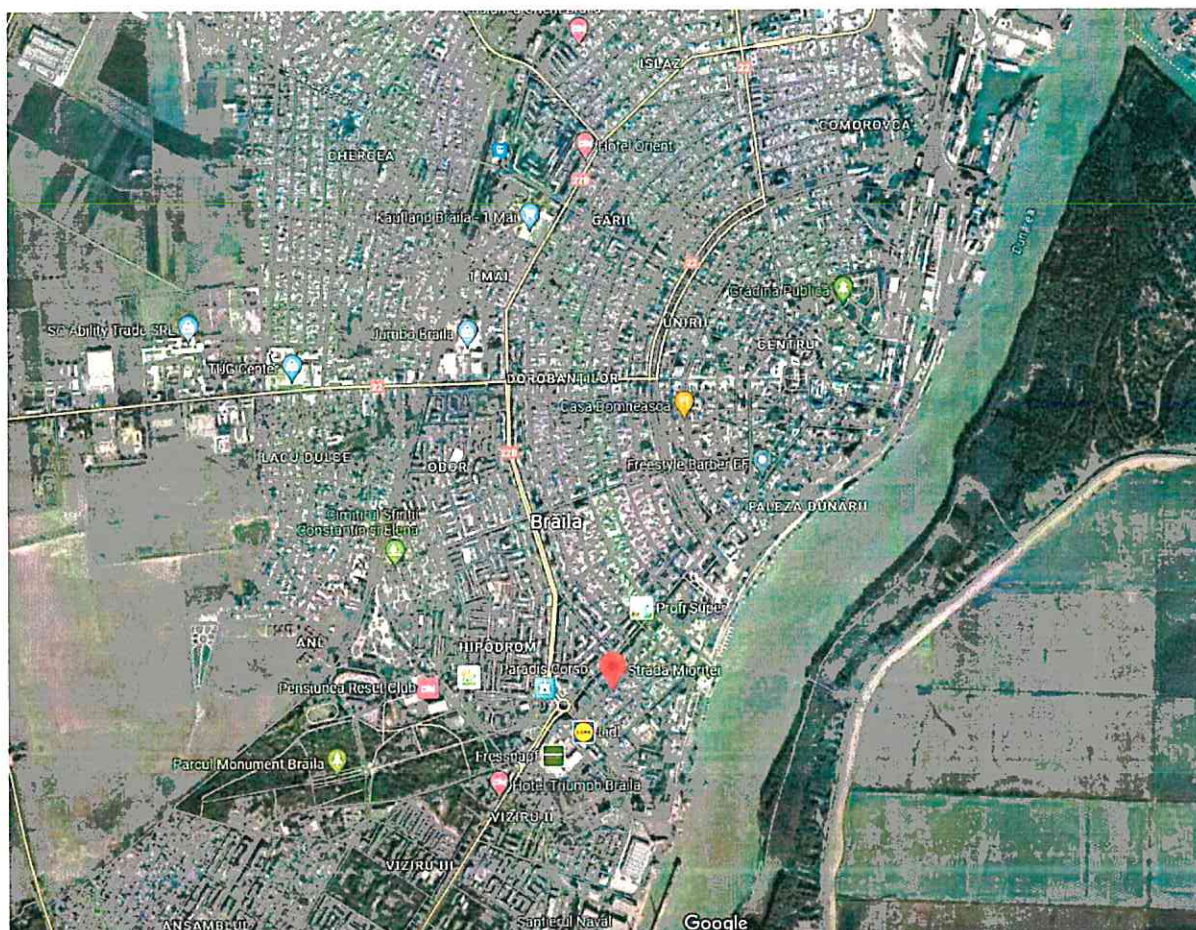
– valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață 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 piață la:

PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	84283	84283	593	3,5	17	42	209
Constructie	84283	84283-C1	SC 548, SU estimata 493				
PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	In lucru	In lucru	280	3,5	17	42	209
Constructie			SC 280, SU estimata 252				

Valoarea nu conține TVA

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



<https://www.asecib.ase.ro/goocad.html>

Map Satellite



Tip coordonate:
Stere 70 (Romania)

732597.630; 421936.480;
732598.579; 421945.585; 732597.630;
421936.480

Show | Conturi, contur si interior | ToPDF

Acceasta pagina a fost creata in ajutorul celor care au planul cadastral (desenul plus coordonatele) unui teren dar nu cunosc pozitia acestuia pe harta.

Un astfel de plan contine desenul terenului (la o scara anume) si sub acesta inventarul de coordonate, dar pentru un tabel in care sunt precizate:

1. Sistemul de proiectie
2. Culorile terenului cu coordonatele acestora

Pentru Romania sistemul de proiectie este Stere 70 (pe Stere 30 (pentru zona Bucuresti))

Tabelul are de obicei forma:

Punct	E(m)	N(m)
1	597321.00	518419.83
2	597308.47	518429.14

Pentru a utiliza aceasta pagina este suficient sa introducem coordonatele punctelor in zona de desigur butonului Show (textul rosu) in formatul dat in exemplu (cu punctul de delimitare zecimal, virgula intre coordonatele unui punct si , intre puncte. NOU! Daca vreti sa vizualizati mai multe terenuri similare: puncte = intre terenuri) si apoi sa dati click pe butonul Show.

NOU! Pentru asa si perimetrul unui teren dati click pe butonul si sau interiorul acestuia.

Daca terenul nu pare sa fie unde credeti incercati cu celalalt tip de proiectie sau inversati ordinea coordonatelor punctelor.

Map Satellite



Tip coordonate:
Stere 70 (Romania)

732597.630; 421936.480;
732598.579; 421945.585; 732597.630;
421936.480

Show | Conturi, contur si interior | ToPDF

Acceasta pagina a fost creata in ajutorul celor care au planul cadastral (desenul plus coordonatele) unui teren dar nu cunosc pozitia acestuia pe harta.

Un astfel de plan contine desenul terenului (la o scara anume) si sub acesta inventarul de coordonate, dar pentru un tabel in care sunt precizate:

1. Sistemul de proiectie
2. Culorile terenului cu coordonatele acestora

Pentru Romania sistemul de proiectie este Stere 70 (pe Stere 30 (pentru zona Bucuresti))

Tabelul are de obicei forma:

Punct	E(m)	N(m)
1	597321.00	518419.83
2	597308.47	518429.14

Pentru a utiliza aceasta pagina este suficient sa introducem coordonatele punctelor in zona de desigur butonului Show (textul rosu) in formatul dat in exemplu (cu punctul de delimitare zecimal, virgula intre coordonatele unui punct si , intre puncte. NOU! Daca vreti sa vizualizati mai multe terenuri similare: puncte = intre terenuri) si apoi sa dati click pe butonul Show.

NOU! Pentru asa si perimetrul unui teren dati click pe butonul si sau interiorul acestuia.

Daca terenul nu pare sa fie unde credeti incercati cu celalalt tip de proiectie sau inversati ordinea coordonatelor punctelor.

Map Satellite



Tip coordonate:
Stere 70 (Romania)

732604.002; 421943.074; 732598.579; 421945.585; 732597.630; 421936.480

Show | Conturi, contur si interior | ToPDF

Acceasta pagina a fost creata in ajutorul celor care au planul cadastral (desenul plus coordonatele) unui teren dar nu cunosc pozitia acestuia pe harta.

Un astfel de plan contine desenul terenului (la o scara anume) si sub acesta inventarul de coordonate, dar pentru un tabel in care sunt precizate:

1. Sistemul de proiectie
2. Culorile terenului cu coordonatele acestora

Pentru Romania sistemul de proiectie este Stere 70 (pe Stere 30 (pentru zona Bucuresti))

Tabelul are de obicei forma:

Punct	E(m)	N(m)
1	597321.00	518419.83
2	597308.47	518429.14

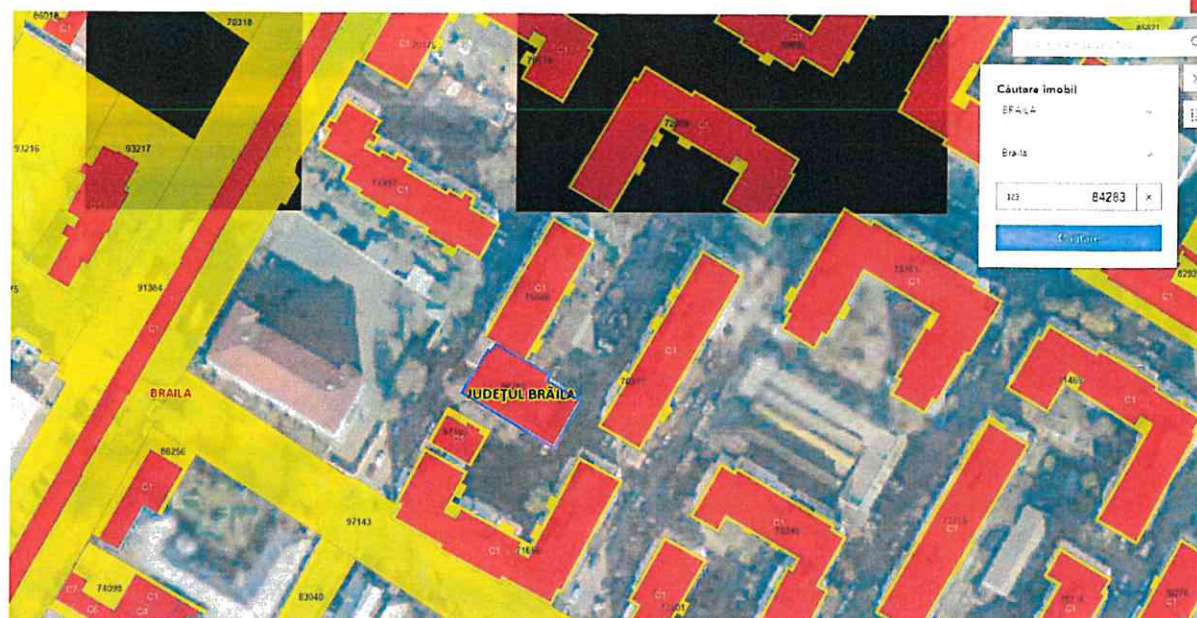
Pentru a utiliza aceasta pagina este suficient sa introducem coordonatele punctelor in zona de desigur butonului Show (textul rosu) in formatul dat in exemplu (cu punctul de delimitare zecimal, virgula intre coordonatele unui punct si , intre puncte. NOU! Daca vreti sa vizualizati mai multe terenuri similare: puncte = intre terenuri) si apoi sa dati click pe butonul Show.

NOU! Pentru asa si perimetrul unui teren dati click pe butonul si sau interiorul acestuia.

Daca terenul nu pare sa fie unde credeti incercati cu celalalt tip de proiectie sau inversati ordinea coordonatelor punctelor.

PT 4 Str. Abrud nr.7





ANEXA 2 – DOCUMENTAR FOTO

FOTOGRAFII - PT 4 Radu Negru - Str. Abrud nr.7, langa bloc R2





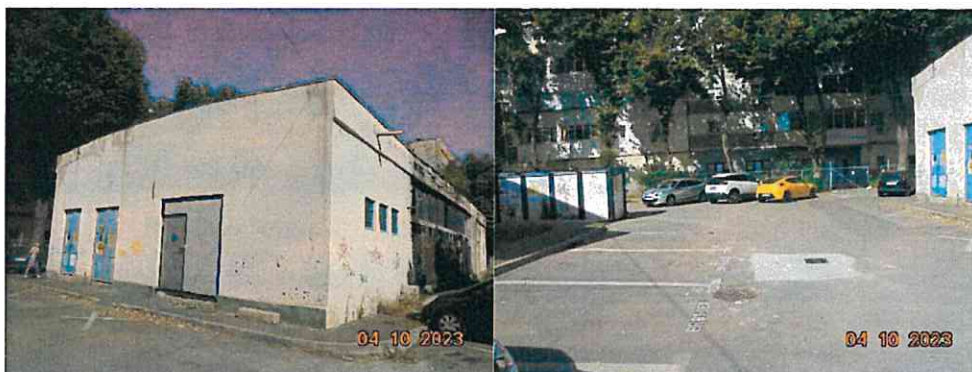




FOTOGRAFII - PT 4 Calarasi - Str. Mioritei, langa bloc 16









ANEXA 3 – DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila
Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: pmb@pmbr.ro arhitectsefa@pmbr.ro www.primariabr.ro

Nr. 56340/25.05.2023

Către,
APPRAISAL & VALUATION S.A.
Strada Gara Herăstrău nr. 2-4, etaj 6, Sector 2, București

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 3513/11.01.2023, încheiat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 24, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare distinct pentru fiecare obiectiv, *privind stabilirea valorii în vederea scoaterii la licitație pentru închiriere (lei/ mp/an/lună) construcție și teren înglobat într-un singur preț, pentru următoarele obiective:*

- PT 4 Radu Negru- str. Ahrud nr. 7 lângă bloc R2, construcție în suprafață de 348 mp și teren în suprafață de 593 mp, conform documentației cadastrale;

- Totodată vă solicităm să refaceți Raportul de evaluare cu nr. 56340/25.05.2023 pentru obiectivul PT 4 Călărăși- str. Mioriței lângă bloc 16, întrucât în urma rectificării documentației cadastrale au rezultat următoarele suprafețe: construcție în suprafață de 280 mp și teren în suprafață de 280 mp.

Menționăm că, obiectivele sus-menționate, aparțin domeniului public al Municipiului Brăila.

Menționăm că, în conformitate cu prevederile pct. 7.5 din contractul sus menționat aveți obligația de a executa serviciile de evaluare în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii comenzii. În caz contrar, vor fi aplicabile prevederile pct. 7.9 din contract.

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă nr. 24, următoarele documente: memoriu tehnic, plan de amplasament și delimitare a imobilului și plan de încadrare ocupare teren domeniu public.

PRIMAR,
Viorel Marian DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
Arh. Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.A.G.M.P.
Radu BĂRGHANU



☎ 0239/611127 ☎ 0239/611125(fax) ✉ office@infotop.com.ro 🌐 www.infotop.com.ro
 RO14RNCB0649017163240001(BCR Danubiu) - RO 11472246 - Str. R. S. Campiniu nr. 1, Brăila

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: județul Brăila, mun. Brăila, PT 4, Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16
2. Tipul lucrării: *documentație cadastrală*
3. Beneficiar: UAT Brăila
4. Scurta prezentare a situației din teren:
 Imobilul este situat în județul Brăila, mun. Brăila, PT 4, Călărași, str. Mioriței, lângă bl. 16
 - teren intravilan în suprafață real măsurată de 280 mp
 - pe teren este amplasată o construcție notată cu CI, punct termic
 Categorie de folosință: *căp. construcții*
5. Scopul lucrării: „*documentație cadastrală*”
6. Situația juridică:
 Suprafața de teren identificată este de 280 mp
 Sunt anexate prezentei :
 Anexa 1: Planul de amplasament și delimitare al imobilului
 Anexa 2: Plan de încadrare în zonă;
 Anexa 3: Calculul analitic al suprafeței

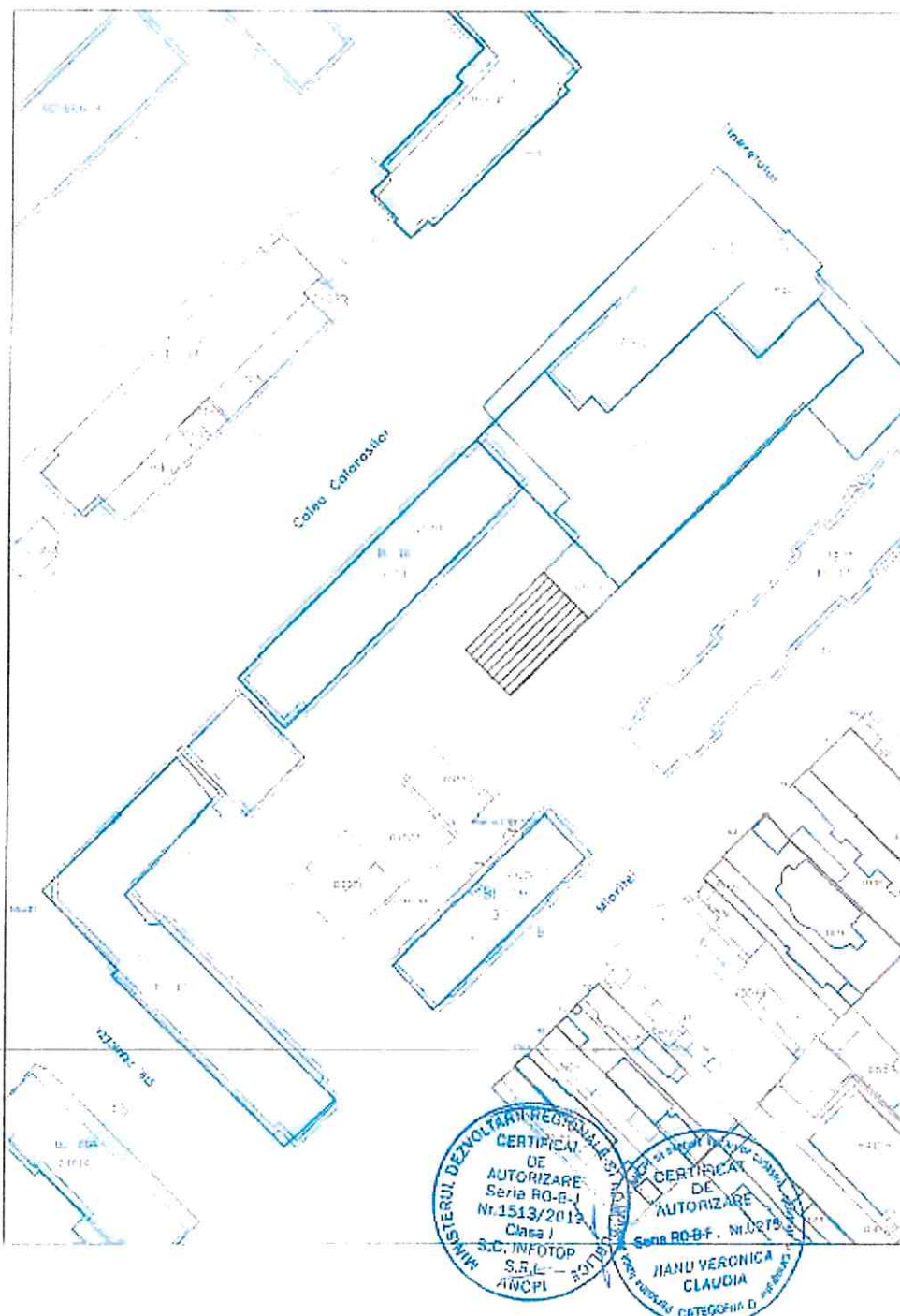
Data: 18.09.2023



PLAN DE SITUATIE

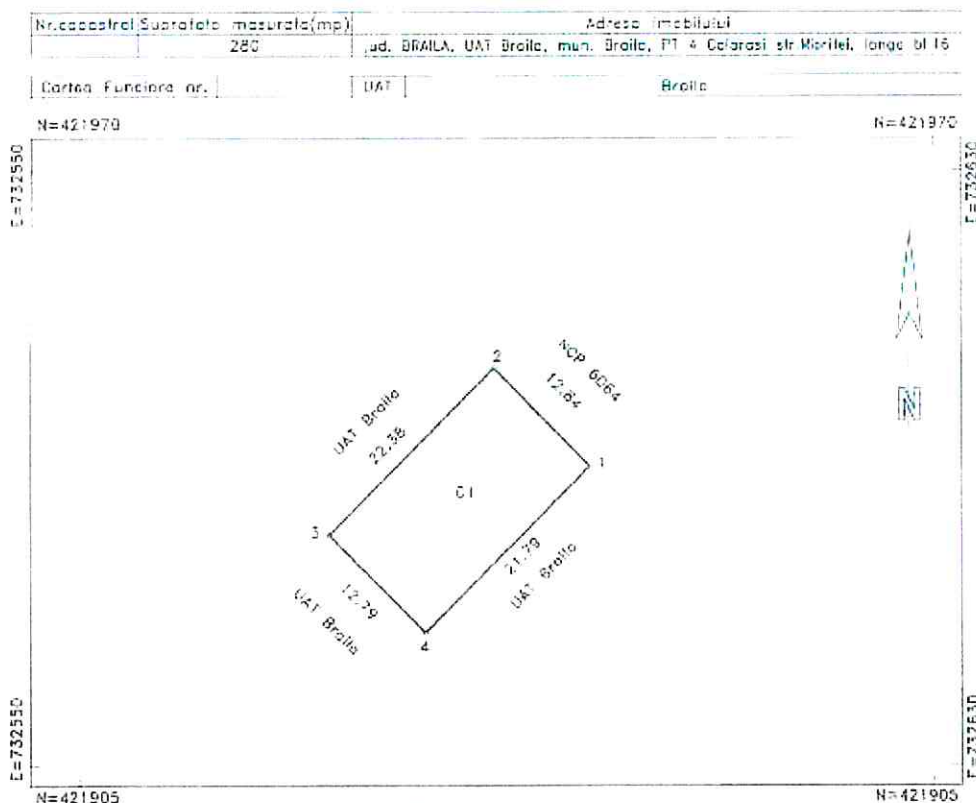
Scara 1:1000

Adresa imobil: Mun Braila, PT 4 Colarasi, str. Moritel, langa bl. 16



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentii
1	CC	280	1-2-3-4- constructie
TOTAL		280	-

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
1	CIE	280	panel termic
TOTAL		280	-

Suprafata totala masurata=280mp
Suprafata din acte =280mp

Persoana autorizata: SC WIDTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii din cartea funciara si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral



Semnatura si parola

Data: ...

Stampila SCPI

CALCULUL SUPRAFETELOR

Pentru Imobil situat în jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, cal. Calarasi, PT 4

Calculul proprietatii de teren situata în jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, cal. Calarasi, PT 4 a fost facut în mod analitic, din coordonatele punctelor de contur, folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum} \{ X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1}) \}$$

$$2S = \text{Sum} \{ Y_i(X_{i+1} - X_{i-1}) \}$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

Sistem de proiectie STEREO 1970

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	E(m)	N(m)
1	732597.630	421936.480
2	732588.579	421945.585
3	732573.115	421930.121
4	732582.188	421921.101
Sup.masurata=280mp		

În urma efectuării calculului și a rotunjirii s-a obținut suprafața de 280 mp

Suprafața totală imobil (teren) = 280 mp - din măsuratori

Data: 18/09/2023



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
Direcția de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila

ANEXA

CARTE FUNCIARĂ NR. 84283

COPIE

Carte Funciară Nr. 84283 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN rural/urban

Adresă: Loc. Brăila, Str. Abrud, Nr. 7, jud. Brăila, Parcel. Teren nr. 4

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	84283	593	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresă	Observații / Referințe
A1.1	84283 C1	Loc. Brăila, Str. Abrud Nr. 7, jud. Brăila, Parcel. Teren nr. 4	S - construită la 19549 mp. CENTRALA TERMICA EFICIENTA DIN CARAMIDA, AVAND 3 SCHIMBURARE CALDURA, INSTALATIE AEREA DE INCALZIRE, APA CALDA INTERIOARA SI REȚELE TERMICE

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
67079 / 16/12/2013 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 107 din 15/07/2001 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al mun. Brăila; adresa nr. 40741/22.11.2013 Primăria Brăila); Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE sub condiția prezentării 81 Hotărâri de Guvern privind bunurile aparținând domeniului public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE sub condiția prezentării 82 Hotărâri de Guvern privind bunurile aparținând domeniului public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	A1 A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

NU SUNT

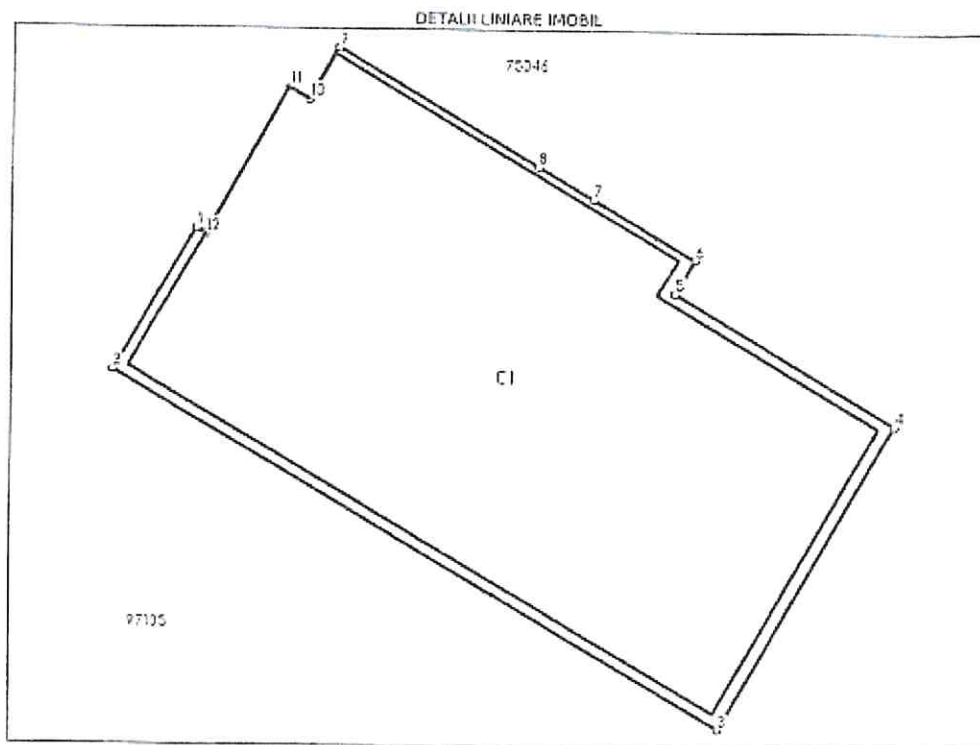
Carte Funciară Nr. 84283 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84283	593	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	84283-C1	construcții industriale și edilitare	546	Cu acte	S. construită la sol: 548 mp; CENTRALA TERMICA EDIFICATA DIN CARAMIDA, AVAND 5 SCHIMBATOARE CALDURA, INSTALATIE AFERENTA INCALZIRE, APA CALDA MENAJERA SI REțele TERMICE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.771
2	3	33.596

Punct Integer	Punct sMant	Unicode segment e (int)
3	4	15.690
4	5	12.226
5	6	1.837
6	7	5.662
7	8	3.941
8	9	11.084
9	10	2.829
10	11	1.998
11	12	7.979
12	1	0.545

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

RELATIE TEHNIC

1. Adresa imobilului: mun. BRAILA, str. ABRUD, nr. 7 (Punct Termic 4), jud. BRAILA
2. Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA
3. Executant: SC IEDIDIA SRL, Braila
4. Numarul Lucrarii: 733
5. Obiectul lucrarii: Imobil amplasat in intravilanul mun. BRAILA, avand constructia C1, centrala termica- 550 mp.
6. Scopul lucrarii: Documentatie cadastrala in vederea primei inscrieri in cartea funciara a mun. BRAILA
7. Amplasamentul imobilului: Imobilul se afla in mun. BRAILA, str. ABRUD, nr. 7 (Punct Termic 4).
8. Operatiuni topo-cadastrale:
 - a) *Documentare, recunoasterea terenului si planificarea lucrarilor*
Recunoasterea terenului s-a facut impreuna cu proprietarii. Cu aceasta ocazie a fost indentificat in teren amplasamentul.
 - b) *Ridicarea topografica*
metode si aparatura folosite la masuratori
Ridicare topografica prin metoda radierei
Aparatura folosita : GPS STONEX S9 GNSS, in sistemul de coordonate stereo 1970.
 - c) *Redactarea planului topografic*
Datele s-au prelucrat pe calculator folosind programe corespunzatoare de grafica.
Au fost respectate normele tehnice referitoare la intocmirea planurilor de amplasament si delimitare a imobilului si atlasul de semne conventionale.
Planul de amplasament a fost redactat la scara 1: 500
A fost deasemenea redactat un plan de incadrare in zona la scara de 1: 2000
9. **Situatia juridica a imobilului:** Imobilul este detinut de proprietari in baza: H.C.L. 107/ 13.07.2001.

Data: 01.11.2013

Intocmit:

S.C. IEDIDIA



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Se ridică în baza:	Soprală măsurată	Acordul imobilului	U.C.P.I. BRAILA
1/27	591	Instrucțiune BRAILA	41573/16.12.2013
Centru funcțional nr.:	U.C.I.	str. ADRUDA nr. 1 (faza de terminare)	NR. 601
		BRAILA	



A. Date referitoare la teren					
No. poz.	Categoria de teren	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori	Valoarea de inregistrare	Notiuni
1	TDI	Cu	591		Imprejurare normativizata prin pct. 5-6-7-8-9-10-11-12-1, si constructii 1-2-3-4-5
TOTAL			591		

B. Date referitoare la constructii					
Cod Obiect	Cod grupa de constructii	Denumire	Suprafata declarata la sol	Valoarea de inregistrare	Notiuni
03	030	CENTRALA TERMICA	343		Constructia nu are certificat energetic si este edificata din caramida
TOTAL			343		

Inventar de coordonate Sistem de protectie STEREO 70

1	Y=730927.755	X=420136.887
2	Y=730928.130	X=420136.620
3	Y=730932.150	X=420143.570
4	Y=730935.100	X=420143.020
5	Y=730934.490	X=420143.484
6	Y=730944.079	X=420139.924
7	Y=730946.710	X=420138.359
8	Y=730951.600	X=420133.564
9	Y=730950.967	X=420133.985
10	Y=730951.187	X=420127.770
11	Y=730952.921	X=420113.273
12	Y=730923.874	X=420130.154

SUPRAFATA TOTALA REAL MASURATA = 591 mp

SUPRAFATA TOTALA CONFORM ACT = 591 mp

PAGINA 1 DIN 1

CLASIFICAREA SI ETICHETAREA TERENULUI

Scara: 1:2000

Indicatii: 1) 2) 3) 4)

teritoriul administrativ: 1) 2) 3) 4)

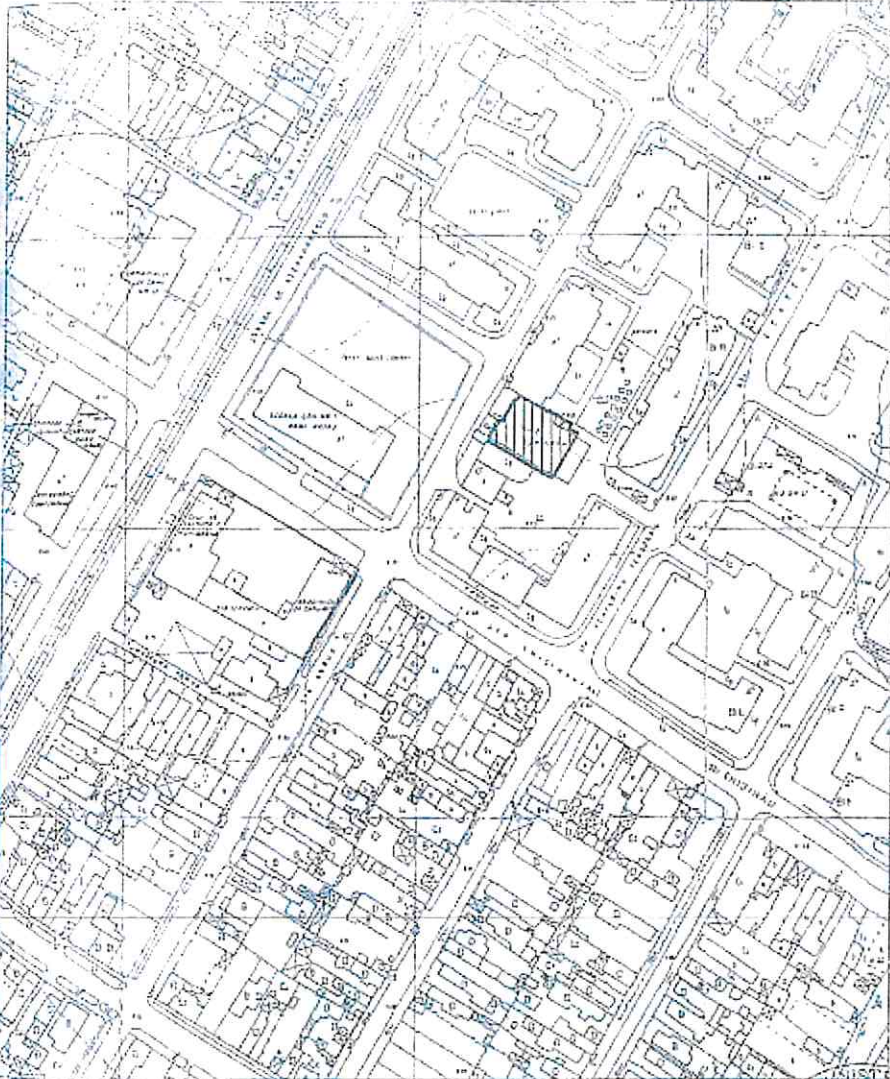
teritoriul administrativ: 1) 2) 3) 4)

localitatea: 1) 2) 3) 4)

entitatea: 1) 2) 3) 4)

adresa: 1) 2) 3) 4)

NAI



Desa: 1) 2) 3) 4)

Comuna: 1) 2) 3) 4)

Localitatea: 1) 2) 3) 4)

Entitatea: 1) 2) 3) 4)

Adresa: 1) 2) 3) 4)

NAI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria DR. Nr. 100

Categoria: 1) 2) 3) 4)

PETRACHE NICUSOR

ANCIPL

ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

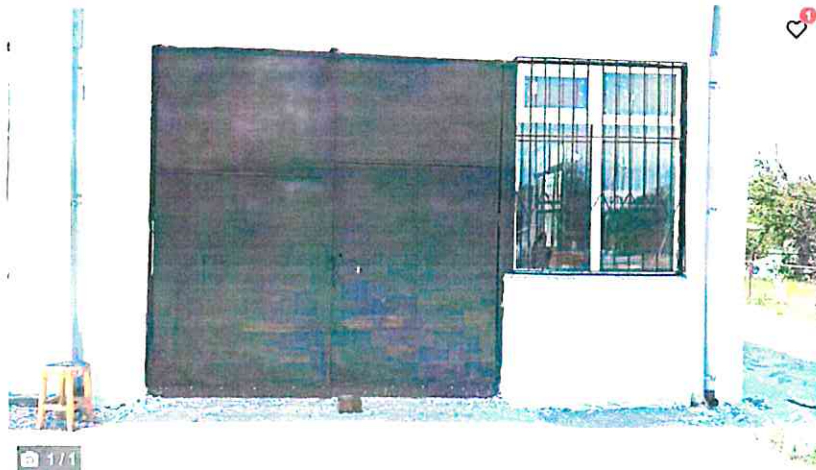
Comparabila A: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/ofere-spatiu-productie-depozit/8e4f6e18ff2977072g9f5hhe10eh3i69.html>

Ofer spatiu productie .depozit.

Braila, Braila Chercea Vezi pe harta

5 EUR

0762681987



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adauga fisier 7

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 32

Raporteaza



teo

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Uneste-te

Specificatii

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Ofer spatiu 100-500mp cu utilitati apa canalizare. Curent 220 380v loc parcare in apropiere de soseaua de centura in zona industriala nord chercea ptr detalii 0762681987



Comparabila B: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/braila/apollo/spatiu-industrial-de-inchiriat-XV0204QOR?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-braila&utm_term=2500-0-625

Hala 625 Mp

Brăila zona Apelor - Vezi hartă

4 €/mp / lună **2.500 € / lună**



SC FAREX SA

0741 736 736
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunt: XV0204QOR

Actualizat in 14.10.2023

Tip imobil:	Productie/Servicii	Suprafață totală disponibilă:	625 mp
		Suprafață totală clădiri:	10.000 mp

ALTE DETALII

HALA 620 Mp

Acces Gratuit TIR din Centura Brailei

De Inchiriat

- Pret : 2.500 Euro (+ TVA)

- Incalzire: Electrica sau Gaze
- Geamuri : termopan, luminoase, industriale
- Inaltime Hala : 6 m
- Acces : usi duble acces auto
- Accesorii :
- Contorizare individuala
- Parcare proprie
- Curte interioara depozitare marfa
- Control Acces Cladire
- Acces cladire 24/7
- Supraveghere video
- Paza umana



Comparabila C: <https://www.olx.ro/d/oferta/hala-depozit-100-mp-IDdDCDb.html>



FIRMA ⓘ

SC Farex SA
Inregistrata: 1998-2012
Act. 402 / 1.02.2011 nr. 20/22

Trimite mesaj

☎ (074) 173-6736

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Braila,
Boris



Postat 06 octombrie 2023



Hala Depozit - 100 Mp

350 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 110 m²

DESCRIERE

De Inchiriat / For Rent

Depozit :

- Suprafata : 100 Mp
- Cladire : Structura zidarie si tabla, usi duble acces auto si pietonal
- Utilitati : curent contor individual de 380, iluminare interior ai exterior depozit
- Locatie : Central, Accesibil
- Control Acces, Supraveghere Video, Paza Umana
- Pret : 350 Euro/luna + TVA

Oricand aveti nevoie de mai mult sau mai putin spatiu FAREX Industrial Park va ofera suprafetele de care aveti nevoie la preturi accesibile.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-depozit-cu-birouri-soseaua-de-centura-IDx3sA.html>



 **Adrian Stoica**
Agentie
0744 484 043

+40

Am nevoie de mai multe infor... 

Sunt interesat(a) de acest depozit de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

122 / 2000

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

Hala/ Depozit cu birouri Soseaua de Centura

 [Braila Braila](#)

5 800 €

4 €/m²

[Propune un pret](#)



Prezentare generală

 Suprafață	1.450 m²	Destinația proprietatii	Cere informații
 Tip construcție	frontend.ad.table-inf...	Înălțime	Cere informații
 Stare	gata de utilizare	 Tip vânzător	agenție
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip proprietate	Cere informații

Descriere

Agentia imobiliara Expert va propune

Show -room/ Depozit/Hala soseaua de Centura

suprafata construita la sol 950 mp la sol + 450 mp etaj (birouri, etc)

Construcția este noua, acces din sos. de Centura si strada paralela

Utilitati complete (gaz, traf electric, apa si canalizare)

Rampa aprovizionare, etc

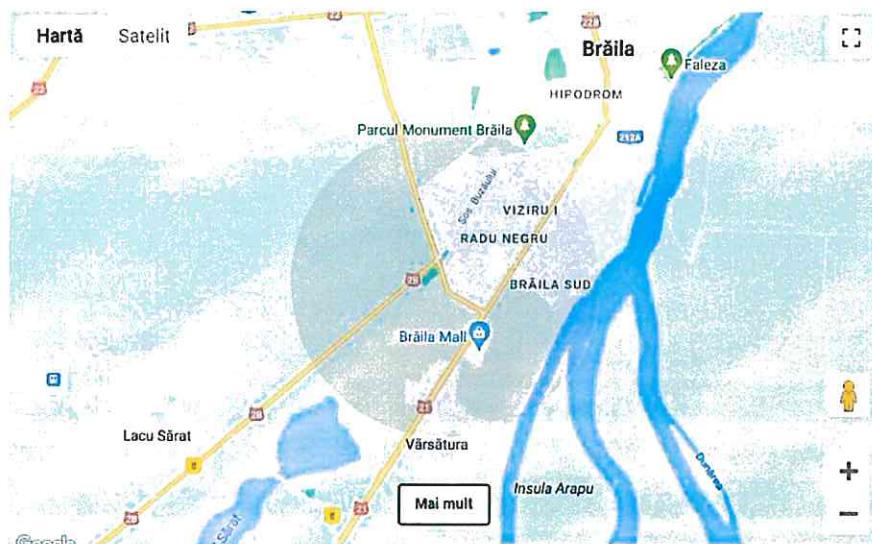
Pret 4 euro / mp se inchiriaza integral 1 Luna Avans + 1 luna Garantie Contract minim 3 ani

Se percepe comision 1/2 din valoarea chiriei,o singura data, indiferent de perioada inchiriată

Anunt postat de agentia imobiliara EXPERT .

Pentru detalii la telefon sau la sediul nostru din :

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



Inchiriere depozit/hala Braila • OLX.ro



Postat: 19 octombrie 2023

Inchiriere depozit/hala

3 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică	Suprafata utila (m2): 500	Suprafata teren (m2): 1 000
Suprafata zona administrativa (m2): 55	Inaltime utila (m): 6	Stare: Renovat
Acces: Transport public, Zone comerciale	Infrastructura de baza: Canalizare, Apa curenta	
Alte facilitati: Aer conditionat, Baie privata	Siguranta: Supraveghere 24/7, Sistem de alarma, Gard	

DESCRIERE

Depozit 500mp, birouri 55mp si teren (curte) aprox. 500mp. Curte imprejmuita cu gard si supraveghere video. Acces tir in curte. Depozitul este izolat si are o inaltime de 6m. Apa, canalizare si curent trifazic. Se afla pe sos. Baldivinesti, langa Dedeman, la aprox. 50 ml de sosea. Pretul este 1650€/luna.

PRIVAT ⓘ



Cristian

Pe OLX din Ianuarie 2015
Activ pe 20 octombrie 2023

Trimite mesaj

☎ 074 461 1568

Ma mureti anunturi ale acestui vanzator >

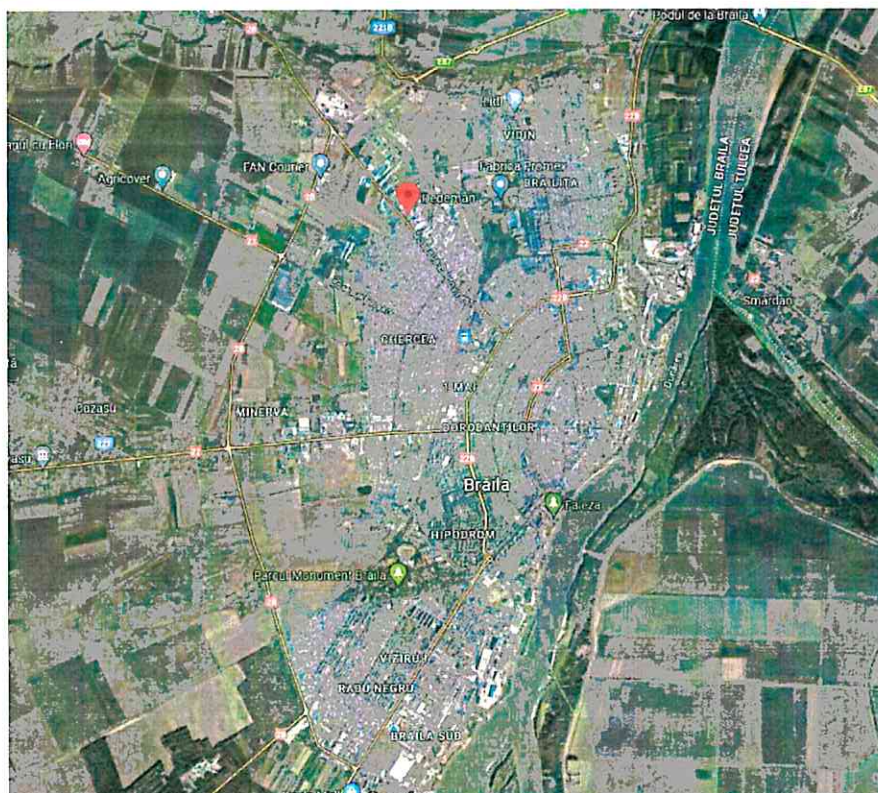
LOCALITATE

Braila,
Braila



DESPRE NOI





Inchiriere hala Braila-Sud BR - Crosspoint Imobiliare (crosspoint-imobiliare.ro)



BIROURI

INDUSTRIAL

APARTAMENTE

CASE / VILE

COMERCIAL

TERENURI

CONTACT



DE INCHIRIAT : SPAII INDUSTRIALE

SUNA AGENTUL

CERE OFERTA

Inchiriere hala Braila-Sud BR

Zona: **Braila - Sud**
CP: 071492

Preț: **3.420€ / luna**
(+ 19% TVA)



Adresa Inchiriere hala Braila-Sud BR

Oras: **Braila**

Zona: **Sud**

Caracteristici Inchiriere hala Braila-Sud BR

Disponibilitate: **Imediat**

Suprafata teren: **1800MP**

Suprafata inchiriabila: **900MP**

Suprafata minima inchiriabila: **900MP**

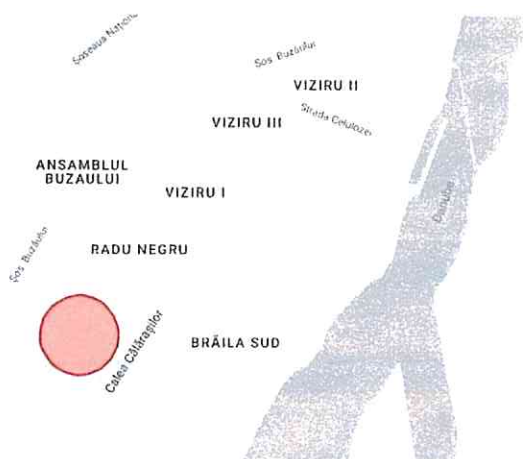
Inaltime interioara: **5**

Compartimentare: **Parțial compartimentat**

Dotari si utilitati Inchiriere hala Braila-Sud BR

Alte caracteristici spațiu industrial: **Acces auto, Curent trifazic (380V)**

Amenajare străzi: **Străzi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun**



1 029 m², depozit / hala de inchiriat - Braila (judet), Vadeni - 6208111 • www.storia.ro



Inchiriem hale pentru cereale - sos. Focsani - Braila

Vadeni Braila

2 572,50 €

3 €/m²

Propune un preț

Spatii Srl
Agentie
0741 155 055

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

12/1/2018

Administrativul acestor date este S. C. OLX
Online Services S.R.L. (denumit **mediu**)

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață	1.029 m ²	Destinația proprietatii	frontend.ad.table-inf...
Tip construcție	Cere informații	Înălțime	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	Cere informații

Descriere

Inchiriem hale sos. Focsani - 1.5 km de centura Braila

Halele au suprafata de 1029 mp, respectiv 1009 mp, terenul aferent fiecareia este de 7558 mp;

Înălțimea la coama este de 11.50 m și la cornisa este de 3.50 m;

Detin toate utilitățile, ușile de acces sunt destinate pentru auto de mare capacitate.



ALTE DETALII

HALA 620 Mp

Acces Gratuit TIR din Centura Brailei

De Inchiriat

- Pret : 2.500 Euro (+ TVA)

- Incalzire: Electrica sau Gaze
- Geamuri : termopan, luminoase, industriale
- Inaltime Hala : 6 m
- Acces : usi duble acces auto
- Accesorii :
- Contorizare individuala
- Parcare proprie
- Curte interioara depozitare marfa
- Control Acces Cladire
- Acces cladire 24/7
- Supraveghere video
- Paza umana

De inchiriat Hala zona Libera Braila Braila • OLX.ro



PRIVAT ⓘ



iMobiliareFotoMarket

Pe OLX din aprilie 2017

Activ pe 11 octombrie 2023

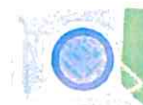
Trimite mesaj

☎ 074 764 2684

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila





Postat: 11 octombrie 2023



De inchiriat Hala zona Libera Braila

3 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Tip proprietate: Depozit, Spațiu producție, Distribuție

Stare: Utilizat

Acces: Transport public, Zone comerciale

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curentă

Alte facilitati: Baie privată, Zona administrativă

Siguranță: Supraveghere 24/7, Supraveghere video, Sistem de alarmă, Gard

DESCRIERE

De inchiriat Hala 3euro per metru pătrat
sau de vanzare. Accept si undeva schimburi

Suprafata 500mp

Tel 07*****84

A fost renovata complet

Se afla in zona libera Braila

Geamuri termopan noi

Acoperis 55mm gri antracit

Curent 380 / 220

Apa si Canalizare

Taxele vamale si TVA sunt exceptate la plata pentru marfurile introduse in Zona Libera Braila in vederea prelucrării, depozitării sau comercializării între rezidenții Zonei Libere.

1 Fara taxe vamale si TVA

Nu vei plati taxe vamale si TVA cand aduci marfa din Kazakhstan direct in Zona Libera Braila. Mai mult, stationarea marfurilor in interiorul zonei libere nu este limitata in timp. Deci nu vei fi presat de limite de timp sau costuri suplimentare.

2 Costuri reduse de transport

Poti opta pentru aducerea marfii pe cale ferata. Direct in Zona Libera Braila – si direct din Kazakstan pe sistemul de cai ferate cu ecartament larg. Toti stim ca transportul feroviar este unul din cele mai ieftine tipuri de transport dupa cel naval. Mai ales ca poti aduce cantitati mari de marfa intr-un singur transport.

3 Apropiere de pietele europene de desfacere si de zona Marii Negre.

A avea un stoc de marfa aproape de clienti este un ideal pentru orice comerciant. Nu numai ca reduci costul transportului, dar poti indeplini prompt orice comanda a clientilor. Si un client multumit inseamna comenzi noi pe viitor.

#4 Moduri ieftine de transport.

Marfa ta a venit din Kazakhstan pe calea ferata in depozitul tau din zona libera. De aici insa nu este obligatoriu sa plece tot pe cale ferata si nici pe rutier. Zona Libera Braila ofera acces la Dunare, iar daca ai un lot mai mare de marfa de exportat inspre centrul Europei – Dunarea este un coridor ieftin si comod de transport.

Fluviul Dunarea leaga Zona Libera Braila cu Marea Nordului prin canalul Rin – Main Dunare, astfel deschiderea unei afaceri aici, la Braila, beneficiaza de principala magistrala de transport naval a continentului european in ambele sensuri la costurile reduse ale acestui tip de transport.

Faciliteaza utilizarea acesteia ca un punct important de depozitare, antrepozitare, fabricare, prelucrare, perfectionare si tranzit intre pietele Europei si ale Orientului si, de asemenea, ca un punct ce poate deservi un numar insemnat de consumatori.

Sa luam un exemplu concret.

Presupunem ca detii o firma care face importuri de produse din state extra-comunitare. In cazul de fata luam ca tara de import Kazakhstan. Ai un contract cu un furnizor de acolo prin care trebuie sa faci importul a 5.000 de tone de produse siderurgice (tabla si alte produse asemanatoare).

Cantitatea este mare, dar pretul de achizitie este bun si deja ai clienti carora sa vinzi in Uniunea Europeana. Totusi este vorba de sume mari de bani pe care va trebui sa le asiguri pentru plata taxelor vamale si a TVA ului in momentul in care faci importul.

Inchiriez hala industrială 570,0 mp • Braila, Braila - Publi24

publi24.ro

Inchiriez hala 570 mp..cu teren

Braila, Braila Vezi pe harta

1 500 EUR negociabil

0755634045

Descopera oferta pe care ti-o dam

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 558

Raporteaza

V Valik123

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Un mesaj

Distribuie anuntul pe



Intrebari si raspunsuri

Specificatii

Suprafata utila 570,0 m²

Descriere

Vand sau inchiriez hala 570mp..5 intrari 2 gropi pentru camion..analtime 7 metri ..cu teren aferent ..parcare. locatia se afla langa romstal braila .. zona industriala. apa ..curent 380v. grup sanitar ..birouri ..cadastru si acte la zi ..proprietar ... disponibila imediat ..

Inchiriez hala 570 mp..cu teren

1 500 EUR negociabil

Braila, Braila Incheie harta

Restaurante Spitale Invatamant Supermarket



Inchiriez spatii birouri si depozitare Galati • OLX.ro



PRIVAT ⓘ

FLORIN DUMITRIU

Fondat în septembrie 2014

Activ pe 16 octombrie 2023

Trimite mesaj

☎ 074 454 5113

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Galați,
Găști

DESPRE NOI

Postat 18 octombrie 2023



inchiriez spatii birouri si depozitare

3 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 620 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu situat pe str.Traian 620 mp (P+I) ,310 mp pe nivel amenajat cu toate utilitatile (apa,canalizare,gaze,220-380) cu parcare inclusa



Inchiriez hala industrială 1700,0 mp număr niveluri 1 • Braila, Braila - Publi24

Inchiriez hala ptr productie servicii.depozitare. in braila

5 EUR

0762681987

Braila, Braila Vazi pe harta

Salveaza oferta pe lista ta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 46

Raporteaza



teo

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Umăreste



Specificatii

Suprafata utila	1700.0 m ²	Suprafata terenului	3000.0 m ²
Suprafata construita	1700.0 m ²	Anul constructiei	1986
Stadiul constructiei	Finalizat	Numar niveluri	1
Locuri parcare	50		

Descriere

Ofer ptr inchirie e spatiu de pina la 1700mp cu utilitati.apa canalizare curent 220-380v.loc parcare de 3000mp acces la iesirea in centura orasului braila spatiul e situat in zona industriala nord Chercea in apropiere de dedeman ptr rel

