ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 325

din 29.05.2025

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 601,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Codrului nr. 76, NCP 101965, în vederea realizării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

Ținând cont de certificatul de urbanism nr. 479/28.04.2025;

În conformitate cu prevederile art. 693 și 697 Cod civil, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006, privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, Regulamentul privind dreptul de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017 precum și H.C.L.M. Brăila nr. 781/19.12.2024, anexa 1.179, poziția 4;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 108 lit. e) și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

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

HOTARASTE:

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de ***49 ani***, asupra terenului în suprafață de 601,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Str. Codrului nr. 76, NCP 101965, în vederea realizării unui obiectiv economic.

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

Art.3 **(1)** Se aprobă ***Caietul de sarcini*** prevăzut în ***anexa nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini în cuantum de ***300 lei*** și garanția de participare în cuantum de ***3000,00 lei***. Adjudecatarul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de superficie, să constituie garanție în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului superficiei plătibil pentru un an. După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de superficie și a procesului - verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de superficie, se constituie drept plată în avans din prețul superficiei pe care o are de achitat. În cazul în care procedura mai sus menționată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația se reia.

Art.4 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de ***9,03 lei/mp/an***, conform raportului de evaluare prevăzut în ***anexa nr. 3***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcţia Finanţelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIAN - LAURENȚIU IOAN

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 BRĂILA - MUN. BRĂILA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

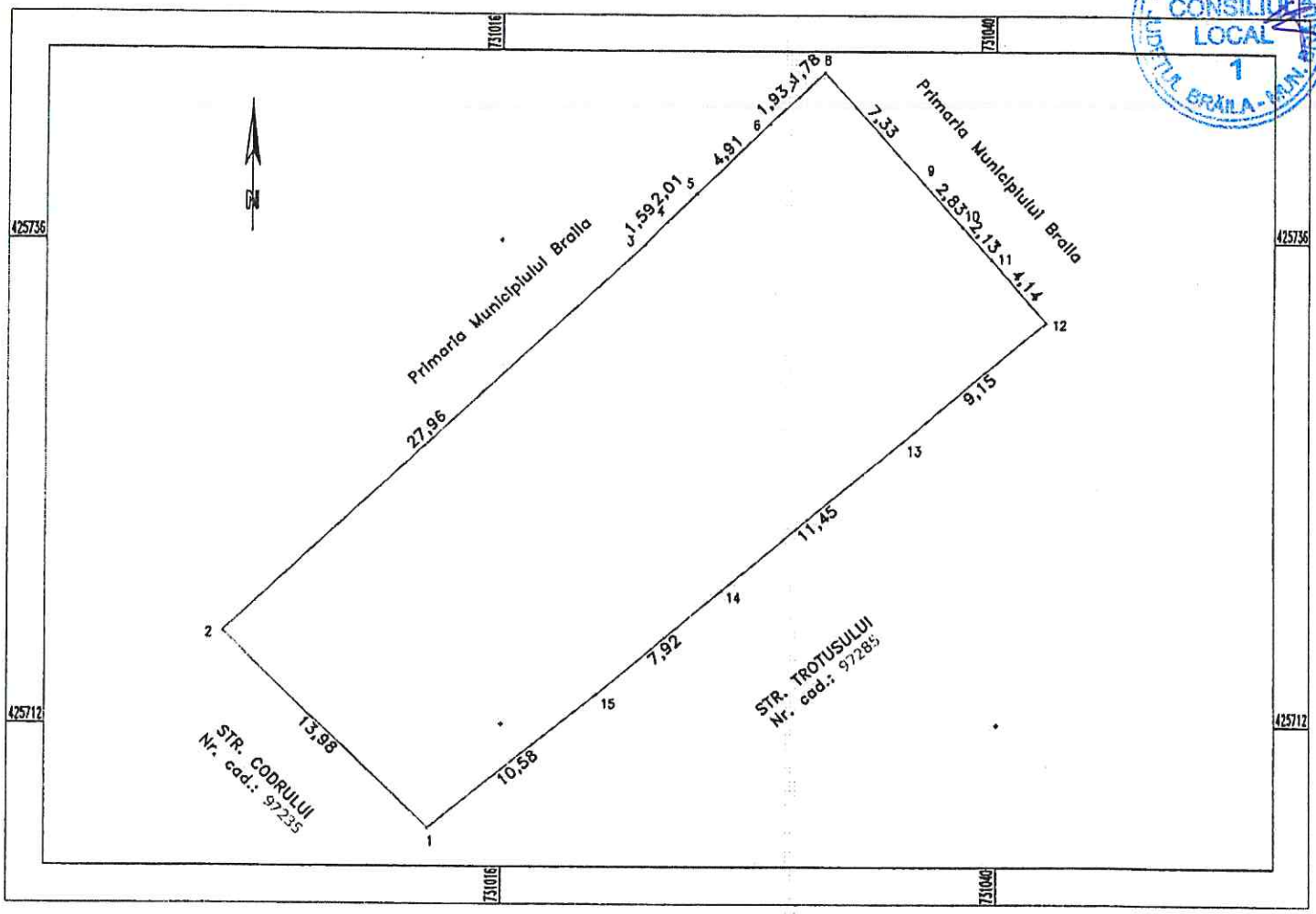
RGI 14708/2025

Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101965	601	Intravilan Braila, str. Codrului, nr. 76
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA

ANEXA NR. 7 LA HCLM NR. 325/25.06.2025

ROMANIA CONSILIUL LOCAL 1 MUN. BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	601	Intre punctele: 1-2 nematerializat, 2-8 gard metal, 8-12 gard metal, 12-1 nematerializat
TOTAL		601	

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 601 mp
Suprafata conform acte = 601 mp

Executant: P.F.A. Sandulescu Vasile	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa
Vasile Sandulescu — Semnat digital de Vasile Sandulescu Data: 2025.02.25 15:13:15 +02'00'	Fanica Geangos — Data: ..... Semnat digital de Fanica Geangos Data: 2025.02.25 15:40:22 +02'00'
Data: 20.08.2024	Stampila B.C.P.I.

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 325/29.05.2025

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. ----------, privind scoaterea la licitaţie publică în vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Brăila, **situat în Brăila, str. Codrului nr. 76, NCP 101965, în suprafaţă de 601,00 mp,** în vederea edificării unui obiectiv economic.

În baza prevederilor Codului Civil, cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, și a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul, cu modificările şi completările ulterioare, se organizează licitaţia publică în data de **----- ora -----.**

CAP. I. DATELE LICITAŢIEI

1.1 Obiectul licitaţiei

Licitaţia se organizează pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, **str. Codrului nr. 76 , NCP 101965, în suprafaţă de 601,00 mp**, în vederea **edificării unui obiectiv economic**, cu respectarea funcţiunilor din documentaţiile de urbanism din acea zonă, specificate în certificatul de urbanism nr. **479/28.04.2025.**

1.2. Forma licitaţiei

Licitaţia va fi **publică, cu strigare, în sistem competitiv**. Caietul de sarcini se poate achiziţiona numai în urma depunerii unei cereri la Registratura generală, până cel mai târziu în preziua licitaţiei.

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

1.3. Durata contractului de superficie

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

1.4. Preţul dreptului de superficie

Preţul de pornire al licitaţiei este de **9,03 lei/mp/an**, conform H.C.L.M. nr. -------, pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitaţie este de 5% din valoarea preţului de pornire, respectiv **0,4515 lei/mp/an.** Licitaţia se desfăşoară după regula licitaţiei competitive, respectiv la un preţ în urcare, cu respectarea pasului minim de licitaţie. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceştia cumulându-se, fiind declarat câştigător participantul care oferă preţul cel mai mare prin ultimul pas.

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

Preţul superficiei se actualizează anual cu rata lei/euro.

Plata preţului superficiei se va face în contul Municipiului Brăila:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Adminstrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO 47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4205670

CAP. II. CONDIŢII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANŢII LA LICITAŢIE

2.1. Pot participa la licitaţie ofertanţi persoane juridice române sau străine.

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

a) formular de participare la licitaţie (model anexa 1);
b) copie de pe certificatul de înregistrare al societăţii eliberat de O.R.C.;
c) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvenţă (original sau copie legalizată);
d) statutul societăţii/actul constitutive al societăţii (copie xerox);
e) certificat privind achitarea obligaţiilor la bugetul local, valabil la data licitaţiei (original sau copie legalizată);
f) certificat privind achitarea obligaţiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitaţiei (original sau copie legalizată);
g) ultimul bilanţ contabil vizat şi înregistrat de organele competente;
h) dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie, în sumă de **3000,00** lei (copie);
i) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
j) declaraţii privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
k) planşă desenată cu propunerea legată de investiţii semnată şi stampilată de un proiectant autorizat ***înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii (original), cu respectarea regimului urbanistic specificat în certificatul de urbanism;***
l) declaraţia din care să reiasă că a luat la cunoştinţă de prevederile contractului de superficie anexă la caietul de sarcini.
m) declaraţie a participantului că a luat la cunoştinţă stadiul fizic şi tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
n) declaraţie privind eligibilitatea (model anexă 2);
o) Informaţii generale (model anexa 3);

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

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitaţie se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "*Pentru constituirea dreptului de superficie prin licitaţie publică deschisă, cu strigare, asupra terenului în suprafaţă de **601,00 mp**, situat în Brăila, str. Codrului nr. 76, NCP 101965, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila*". Pe plic se va menţiona, de asemenea, "*A nu se deschide înainte de data ------, ora -----* ".

Împreună cu documentele obligatorii de participare, în plic se va introduce un opis întocmit de ofertant, semnat de către acesta, în care sunt precizate toate documentele depuse menţionând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.

Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, Calea Călăraşilor nr. 17, doar în ziua licitaţiei înainte cu cel puţin 15 minute de ora începerii licitaţiei.

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită şi înregistrată de către locator până la data şi ora limită.

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

CAP. III. DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitaţiei

Anunţul pentru organizarea licitaţiei publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulaţie locală şi/sau într-un cotidian de circulaţie naţională şi afişat conform procedurilor din Codul de Procedură Civilă, cu cel puţin 30 de zile înainte de momentul primei licitaţii. În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar şi licitaţia va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 de zile. Organizarea următoarelor etape de licitaţie se va desfăşura la intervale de minimum 20 de zile de la publicarea anunţului.

Publicarea şi afişarea anunţului pentru organizarea licitaţiei publice cu strigare va fi în sarcina preşedintelui comisiei de licitaţie, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentaţia de licitaţie.

Forma anunţului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax şi/sau adresa de e-mail a unităţii organizatoare competente a soluţiona clarificările la caietul de sarcini şi contractul de superficie precum şi data şi ora desfăşurării celor 2 etape ale licitaţiei.

Lansarea anunţului publicitar la data de -------

Termenul limită de depunere a ofertelor ------- **ora ------**, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Calea Călăraşilor nr. 17.

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

Deschiderea licitaţiei în data de --------, **ora** --------, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

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

În ziua de **------ora ------**, precizată în anunţul publicat în presă, în prezenţa comisiei de licitaţie, participanţii sunt invitaţi în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz. Licitaţia este valabilă și poate continua numai dacă s-au depus cel puţin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele obligatorii de participare vor fi deschise de către preşedintele comisiei de licitaţie numită prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. 482/14.08.2024.

Comisia de licitaţie, în prezenţa ofertanţilor sau a reprezentanţilor împuterniciţi ai acestora, verifică existenţa tuturor documentelor obligatorii de participare solicitate.

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

Comisia de licitație poate exclude unii ofertanţi de la licitaţie dacă aceștia sunt dovediţi că deţin informaţii asupra valorilor oferite de către alţi ofertanţi, au stabilit înţelegeri între ei pentru obţinerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire şi pot împiedica promovarea concurenţei reale între ofertanţi.

Depunerea cererii de participare la licitaţie şi a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiţionată a preţului de pornire la licitaţie.

Preşedintele comisiei dă citire condiţiilor constituirii dreptului de superficie, a listei participanţilor, modului de desfăşurare a licitaţiei şi constată îndeplinirea condiţiilor legale de desfăşurare a licitației.

Comisia de licitaţie întocmeşte procesul verbal de verificare şi analizare a documentelor obligatorii de participare depuse de ofertanţi, în care va menţiona rezultatul primei etape a licitației (ofertanţii prezenţi, ofertanţii respinşi, ofertanţii admiși, respectiv obiecțiuni ale ofertanţilor respinşi) și data și ora desfășurării celei de a II-a etape a licitație. Se consideră ofertant admis ofertantul care a depus documentaţia completă şi îndeplineşte cerinţele obligatorii de participare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind respins. Procesul verbal de verificare şi analizare a documentelor obligatorii de participare se va semna de către comisia de licitaţie și va fi însuşit de către ofertanţi prin semnătură. O copie a acestuia va fi înmânată fiecărui ofertant.

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

Licitaţia poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condiţiile de participare de către cel puţin 2 ofertanţi.

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

În data și la ora precizată în procesul verbal de verificare şi analizare a documentelor obligatorii de participare încheiat urmare desfășurării primei etape, în prezenţa comisiei de licitaţie, participanţii sunt invitaţi în sală, în baza actului de identitate sau a împutenicirii după caz, pentru desfăşurarea celei de a II-a etape a licitației.

Licitația se desfăşoară după regula licitației competitive, respectiv la un preţ în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas,

aceştia cumulându-se, fiind declarat câştigător participantul care oferă preţul cel mai mare prin ultimul pas.

Preşedintele comisiei de licitaţie conduce licitaţia astfel:

– se anunţă preţul de pornire la licitaţie de **9,03 lei/mp/an**, acceptat de ofertanţi prin declaraţia depusă;

– anunţă pasul de licitaţie de **0,4515 lei/mp/an** şi condiţiile de salt ale ofertelor de preţ prin strigare – licitaţie competitivă;

– preşedintele comisiei de licitaţie invită participanţii la licitaţie să-şi prezinte succesiv ofertele de preţ prin strigare;

– preşedintele comisiei anunţă tare şi clar suma oferită de fiecare participant;

– fiecare participant se poate retrage oricând din licitație, președintele urmând a constata pierderea calității acestuia de ofertant,

– adjudecarea licitaţiei se va face în favoarea ofertantului care oferă preţul cel mai mare prin ultimul pas;

– preşedintele comisiei de licitaţie anunţă adjudecatarul licitației, prețul final adjudecat, valoarea garanției de bună execuție și data limită de constituire a acesteia astfel încât semnarea contractului de superficie să nu depășească termenul de 30 de zile calendaristice de la întocmirea și semnarea de către părți a procesului verbal de adjudecare;

– declară închisă şedinţa de licitaţie şi întocmeşte procesul verbal de adjudecare, semnat de către comisie şi de către ofertanţi; o copie a acestuia va fi înmânată fiecărui ofertant și respectiv adjudecatarului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitaţiei, prin grija preşedintelui comisia de licitaţie va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

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

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

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

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

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

3.2. Reluarea licitaţiei

3.2.1. Reluarea licitaţiei are loc şi se comunică celor interesaţi în cazul în care:

a. la licitaţie s-a prezentat un singur ofertant;
b. la licitaţie este declarat eligibil doar un singur ofertant;
c. un singur ofertant oferă minim un pas;
d. la licitaţie nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2.2. Licitaţia va fi reluată, iar termenul minim pentru publicarea anunţului pentru reorganizarea licitaţiei publice cu strigare va fi de 20 de zile calendaristice, în cazul în care:

a. în urma desfăşurării etapei I a licitaţiei, respectiv de verificare şi analizare a documentelor obligatorii de participare depuse de ofertanţi nu sunt îndeplinite condiţiile de participare de către cel puţin 2 ofertanţi;
b. nu este desemnat un adjudecatar în etapa a II-a a licitaţiei;
c. adjudecatarul refuză semnarea contractului de superficie în forma aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila sau în termenul stabilit;
d. adjudecatarul nu se prezintă la biroul notarului public pentru semnarea contractului de superficie în termenul stabilit;

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

3.3. Garanţia de participare

3.3.1. Garanţia de participare se constituie după cum urmează:

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

3.3.2. Garanţia de participare este de **4000,00 lei** prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Cont: RO10TREZ1515006XXX000216
C.I.F.: 4205670

3.3.3. Garanţia de participare se pierde în cazul în care:

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

Participanţilor respinşi, celor necâştigători ai licitaţiei li se restituie garanţiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Garanţia de participare depusă de către adjudecatar, cu care s-a încheiat contractul de superficie, se constituie drept plata în avans din preţul superficiei pe care o are de achitat.

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

3.4. Garanţia de bună execuţie

Participantul declarat adjudecatar are obligaţia ca până în preziua semnării contractului de superficie cu titlu oneros, să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul preţului superficiei plătibil pentru un an în contul Municipiului Brăila deschis la Trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de superficie, în condiţiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale; sau din acesta se va îndestula Municipiul Brăila în cazul executării defectuoase a contractului de superficie.

Garanţia de bună execuţie se depune prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Cont: RO10TREZ1515006XXX000216
C.I.F.: 4205670

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

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

În cazul în care vor exista restanţe la plata preţului superficiei în perioada de valabilitate a contractului de superficie, Municipiul Brăila va reţine din suma constituită cu titlu de garanţie de bună execuţie, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

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

3.5. Adjudecarea licitaţiei

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas,

aceştia cumulându-se. Adjudecarea licitaţiei se va face în favoarea ofertantului care oferă preţul cel mai mare prin ultimul pas.

3.6. Condiţii impuse privind edificarea construcţiilor cu destinaţia de obiectiv economic propuse la ANEXA 4

Pe terenul pe care se constituie dreptul de superficie, ofertantul declarat adjudecatar are următoarele obligaţii:

a) Executarea sistematizării terenului şi construirea căilor de acces necesare, precum şi a racordurilor la reţelele tehnico-edilitare şi instalaţiilor aferente obiectivului economic propus;

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

c) Adjudecatarul are obligaţia ca, în funcţie de construcţiile cu destinaţia de obiectiv economic ce urmează a fi realizate, să finalizeze lucrările de execuţie ale obiectivului **în termen de 24 de luni de la obţinerea Autorizaţiei de Construire**, în caz contrar, contractul de superficie se reziliază;

d) Amplasarea construcţiilor cu destinaţia de obiectiv economic propuse şi funcţionarea ulterioară a acestora se va face cu respectarea şi aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. Nu se vor desfăşura în zonă activităţi susceptibile de a polua aerul, apa şi solul.

CAP. IV. SITUAŢIA TERENULUI SI OBLIGAŢIILE ADJUDECATARULUI

Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafaţa de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, **str. Codrului nr. 76**, 101965, având următoarele caracteristici:

- suprafata terenului : suprafaţă totală de **601,00 mp**;
-amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila, str. Codrului nr. 76, NCP 101965
-vecinatati si intinderi:
  - NORD - Primăria Municipiului Brăila
  - EST - Primăria Municipiului Brăila
  - SUD - str. Trotuşului NCP 97285
  - VEST - str. Codrului NCP 97235

Racordarea, branşarea la utilităţi şi acesul la teren cad în sarcina superficiarului.

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

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

CAP. V. CONTESTAŢII

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

Contestația va fi soluționată de către comisia de soluţionare a contestaţiilor în termen de 24h de la depunere. Procesul verbal al comisiei de soluţionare a contestaţiilor va fi comunicat contestatarului în termen de 24h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

În cazul în care nici hotarârea comisiei de soluţionare a contestaţiilor nu mulţumeşte pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile secţiei de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

Împotriva procesului verbal de adjudecare încheiat urmare a desfăşurării celei de a 2-a etape a licitaţiei se poate face contestaţie în termen de 24h de la data desfăşurării acesteia, sub sancţiunea decăderii şi va fi soluţionată în termen de 24h de la depunere de către comisia special instituită pentru soluţionarea contestaţiilor.

Procesul verbal al comisiei de soluţionare a contestaţiilor va fi comunicat de către aceasta atât contestatarului cât și adjudecatarului în termen de 24h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

În cazul în care nici hotararea comisiei de soluţionare a contestaţiilor nu mulţumeşte pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile calendaristice secţiei de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ŞI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

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

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

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de superficie cad în sarcina adjudecatarului.

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

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

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 – Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 – Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 – Informații generale
- Anexa nr. 4 – Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Contract de superficie
- Anexa nr. 7 – Certificat de Urbanism nr. 479/28.04.2025
- Anexa nr. 8 – Calendarul licitației

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

D.F.P.L.
DIRECTOR EXECUTIV,
ȘERBĂNESCU IONEL

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

Anexa nr. 1
la Caietul de sarcini

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE
pentru

_____

_____

1. Date privind participantul la licitaţie
Denumirea persoanei fizice/juridice:....., sediul în localitatea....., str. ....., nr. ....., bl....., ap....., judeţul....., CNP/CUÎ ....., telefon....., reprezentată de ....., CNP ....., posesor al BI/CI, seria....., nr....., eliberat de .....

2. Solicit înscrierea la licitaţia din data de _____, în vederea constiturii dreptului de superficie asupra unui teren în suprafaţă de .....mp, situat Brăila, Str. ....., în vederea edificării ..... şi mă angajez să respect clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.

3. Pentru licitaţie am depus garanţia de participare prin O.P.....

4. Declar că:
   - am cumpărat caietul de sarcini şi l-am achitat cu chitanţa.....
   - am luat la cunoştinţă şi sunt de acord cu toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanţilor, pierderea garanţiei de participare, etc.)
   - accept preţul de pornire la licitaţie în sumă de .....lei/mp/an;
   - declar că am luat la cunoştinţă de prevederile Contractul de Superficie la Caietul de Sarcini al licitaţiei şi îmi însuşesc prevederile acestuia.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIUL LOCAL
JUDEŢUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

Anexa nr. 2
la Caietul de sarcini

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____
(denumirea persoanei fizice/juridice)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

Subsemnatul, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înteleg că, în cazul în care aceasta declaraţie nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

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

ROMÂNIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUL LOCAL
JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

Anexa nr. 3
la Caietul de sarcini

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____
(denumirea persoanei fizice/juridice)

INFORMAŢII GENERALE

1. Denumirea persoanei fizice/juridice.....

2. Datele de identificare
   CNP/CUÎ .....
   J .....

3. Numele şi prenumele administratorului .....
4. Domiciliul/Sediul .....

5. Telefon.....

   Fax .....

   E-mail.....

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

ROMÂNIA * JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA
CONSILIUL LOCAL
1
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Anexa nr. 4
la Caietul de sarcini

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____
(denumirea persoanei fizice/juridice)

DECLARAŢIE 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. ....., judeţul ....., CUÎ ....., telefon ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică deschisă din data de ....., în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului din Brăila, ..., declar pe propria răspundere că:

- Documentaţia tehnică pentru autorizaţia de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizaţia de construire va avea în vedere edificarea(se va menţiona denumirea generică a proiectului ce urmeaza a fi realizat) ....., ce urmează a fi construit pe suprafaţa de teren.
- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeţei ce constituie dreptul de superficie şi voi executa racordurile branşamentele şi infrastructura aferentă construcţiei cu destinaţia de obiectiv economic, aşa cum rezultă din clauzele contractului de superficie.
- 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.Suprafaţa construită(orintativ)_____
  6.Destinaţia si numărul construcţiilor ce urmează a fi realizate_____
  7.Planşă desenată cu amplasarea construcţiilor asumate prin prezenta declaraţie_____
  8.Costul estimativ al proiectului_____

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL JUDEŢUL BRĂILA MUN. BRĂILA

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

Anexa nr. 5
la Caietul de sarcini

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ...., CNP ....., posesor al CI/BI, seria ....., nr. ....., eliberat de ....., reprezentant al ....., cu sediul în localitatea ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., judeţul ....., CUÎ ....., telefon ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică deschisă din data de ....., în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului din Brăila, str. ....., nr. ....., declar pe propria răspundere că am luat la cunoştinţă stadiul fizic şi tehnic al terenului ce face obiectul Caietului de Sarcini şi îmi asum participarea la licitaţie.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Anexa nr. 6
la Caietul de sarcini

CONTRACT DE SUPERFICIE
încheiat la data de _____

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Brăila, în calitate de proprietar, având sediul în Municipiul Brăila, Piaţa Independenţei nr. 1, având contul RO.....deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. Marian Viorel Dragomir în calitate de Primar, pe de o parte,
şi
2. _____cu domiciliul în Brăila str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. ____, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, pe de altă parte.

PĂRŢILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE SUPERFICIE, ÎN URMĂTOARELE CONDIŢII:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de superficie asupra suprafeţei de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, **str. Codrului nr. 76, NCP 101965,** având următoarele caracteristici:

- Suprafaţa terenului: **601,00 mp** pentru edificarea unei construcţii cu destinaţia de obiectiv economic,
- Amplasare: teren intravilan, situat în Municipiul Brăila, **str. Codrului nr. 76**
- Vecinătăţi şi întinderi:
  - **NORD - Primăria Municipiului Brăila**
  - **EST - Primăria Municipiului Brăila**
  - **SUD - str. Trotuşului NCP 97285**
  - **VEST - str. Codrului NCP 97235**

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, **str. Codrului nr. 76, NCP 101965** , pe o durata de **49 de ani**, începând cu data semnării prezentului contract.

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

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

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

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

4.1.3. După cunoştinţa Municipiului, la data semnării, terenul nu constituie şi nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi nici al unui litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată , arbitrale, sau a altor organe de jurisdicţie administrativă.

4.1.4. Asa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. **101965/2025** terenul nu este grevat de nici o sarcina (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terţe persoane.

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

4.1.6. Municipiul Brăila declară că situaţia juridică şi economică a terenului, conform extrasului de **Carte Funciară nr. 101965**, permite exercitarea folosinţei asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului şi anume: **edificarea unei construcţii cu destinaţia de obiectiv economic;**

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

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

Art. V. PREŢUL MODALITĂŢILE DE PLATĂ ŞI GARANŢIA DE BUNĂ EXECUŢIE

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

5.2. Preţul superficiei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de superficie, proporţional cu durata rămasă până la sfârşitul anului.

5.3. **Garanția de bună execuție** în sumă de _____ lei a fost constituită conform O.P. nr. _____, prin transfer bancar în contul proprietarului:
Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Cont: RO10TREZ1515006XXX000216
C.I.F.: 4205670

5.4. **Plata superficiei** se va face prin transfer bancar în contul proprietarului:
Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Cont: RO47TREZ15121A300530XXXX
C.I.F.: 4205670

5.5. Neplata preţului superficiei conduce la plata de către superficiar a unor penalităţi de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Drepturile superficialului:

6.1.1. Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele şi condiţiile stabilite prin prezentul contract.

6.1.2. Superficiarul are dreptul de a exercita posesia şi folosinţa asupra terenului menţionat la art. 2.1, precum şi dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentaţiile de urbanism, aprobate în condiţiile legii necesare realizării şi întreţinerii.

6.1.3. În vederea achitării plăţii datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.2. Drepturile proprietarului terenului:

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosinţa liniştită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinţei terenului stabilită la art. V, alin 5.1., la termenele prevăzute în contract.

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

Art. VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligaţii:

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

7.1.2. Să plătească preţul superficiei în suma şi la termenele prevăzute în art. V.

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

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

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

7.1.6. Dacă în urma studiilor realizate se constată existenţa unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de superficie şi care aparţin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menţinute în funcţiune, fără niciun fel de pretenţie din partea superficiarului, iar intervenţia asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deţinătorului reţelei respective şi după obţinerea autorizaţiei de construire în acest sens, pe cheltuiala superficiarului.

7.1.7. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol şi al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului economic propus în termenii şi condiţiile prezentului contract de superficie, în termen de 12 luni de la primirea autorizaţiei de construire.

7.1.8. Superficiarul are obligaţia ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de superficie în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea edificării obiectivului economic propus, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile şi documentele necesare (respectiv D.T.A.C.) care să permită emiterea Autorizaţiei de Construire, cu respectarea

normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizaţiei de Construire, în caz contrar contractul de superficie se reziliază;

7.1.9. Superficiarul are obligaţia ca, în funcţie de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuţie ale obiectivului în termen de 24 de luni de la obţinerea Autorizaţiei de Construire, în caz contrar, contractul de superficie se reziliază;

7.1.10. Amplasarea construcţiilor propuse prin realizarea obiectivului economic şi funcţionarea ulterioară a acestora se va face cu respectarea și aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. Nu se vor desfăşura în zonă activităţi susceptibile de a polua aerul, apa şi solul.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligaţii:

7.2.1. Să nu îl tulbure pe superficiar în exerciţiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure folosinţa exclusivă, liniştită şi utilă a terenului pe întreaga durată a contractului.

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

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

7.2.4. Să notifice beneficarul dreptului de superficie cu privire la apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intră în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;

c) prin pieirea construcţiei, dacă în termen de un an nu se obţine o autorizaţie de construire;

d) în alte situaţii prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situaţie, proprietarul terenului va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de superficie şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înteleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul contract cu bună credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.

10.2. Drepturile şi obligaţiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părţi, fără acordul scris al celeilalte părţi, dacă legea nu prevede altfel.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legatură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, şi trebuie să prezinte documente care să confirme situaţia respectivă. Dacă situaţia de forţă majoră se prelungeşte mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părţi, de către partea interesată.

Art. XII. LITIGII

12.1. Prevederile prezentului contract sunt guvernate în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în faţa instanţei de judecată competentă, conform legislaţiei din România şi regulamentelor în vigoare.

Art. XIII. DISPOZIŢII FINALE

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

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

13.3. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către benefiarul dreptului de superficie pentru schimbarea situaţiei juridice a terenului, ca urmare a apariţiei unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniştita posesie faţă de orice tulburare a folosinţei acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepţia deposedării, potrivit legii, pentru cauza de utilitate publică.

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

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Schiţă cadastrală teren
- Anexa 2 - Extras de carte funciară
- Anexa 3 - Declaratie comuna privind problemele de mediu

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

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, a fost redactat în Municipiul Brăila, în 3 (trei) exemplare originale şi a fost semnat de părţi.

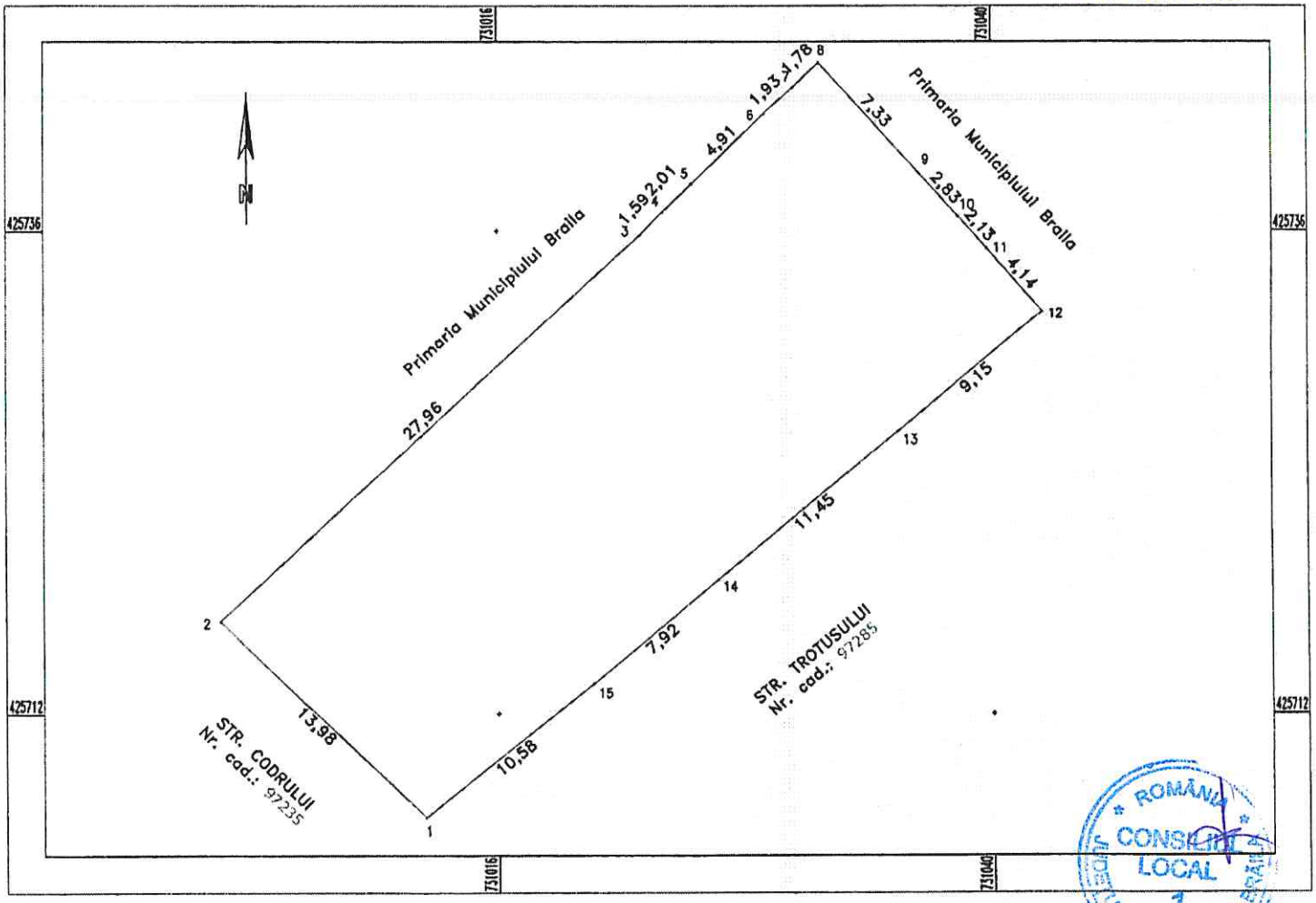
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

RGI 14708/2025

Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101965	601	Intravilan Braila, str. Codrului, nr. 76
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA ANEXA NR. 1 LA CONTRACTUL DE SUPERFICIE



ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 MUNICIPIUL BRAILA - MUN. BRAILA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	601	Intre punctele: 1-2 nematerializat, 2-8 gard metal, 8-12 gard metal, 12-1 nematerializat
TOTAL		601	

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 601 mp
Suprafata conform acte = 601 mp

Executant: P.F.A. Sandulescu Vasile	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa
Vasile Sandulescu Semnat digital de Vasile Sandulescu Data: 2025.02.25 15:13:15 +02'00' Data: 20.08.2024	Stampila B.C.P.I. Data ..... Fanica Geangos Semnat digital de Fanica Geangos Data: 2025.02.25 15:40:22 +02'00'

ANEXA NR. 2
LA CONTRACTUL DE SUPERFAȚĂ

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 14708 / 25-02-2025

INCHEIERE Nr. 14708

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU
Asistent: PETRUTA TURIAC

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.228080/11-02-2025 emis de PRIMARIA BRAILA;
-Act Administrativ nr.781/19-12-2024 emis de PRIMARIA BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.5206/25-02-2025 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator
nu exista piedici la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 101965
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BRAILA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 101965 UAT Brăila;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL BRAILA
SANDULESCU VASILE

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-03-2025	DANIELA CATALINA LEITOIU	PETRUTA TURIAC

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.cerere	14708
Ziua	25
Luna	02
Anul	2025

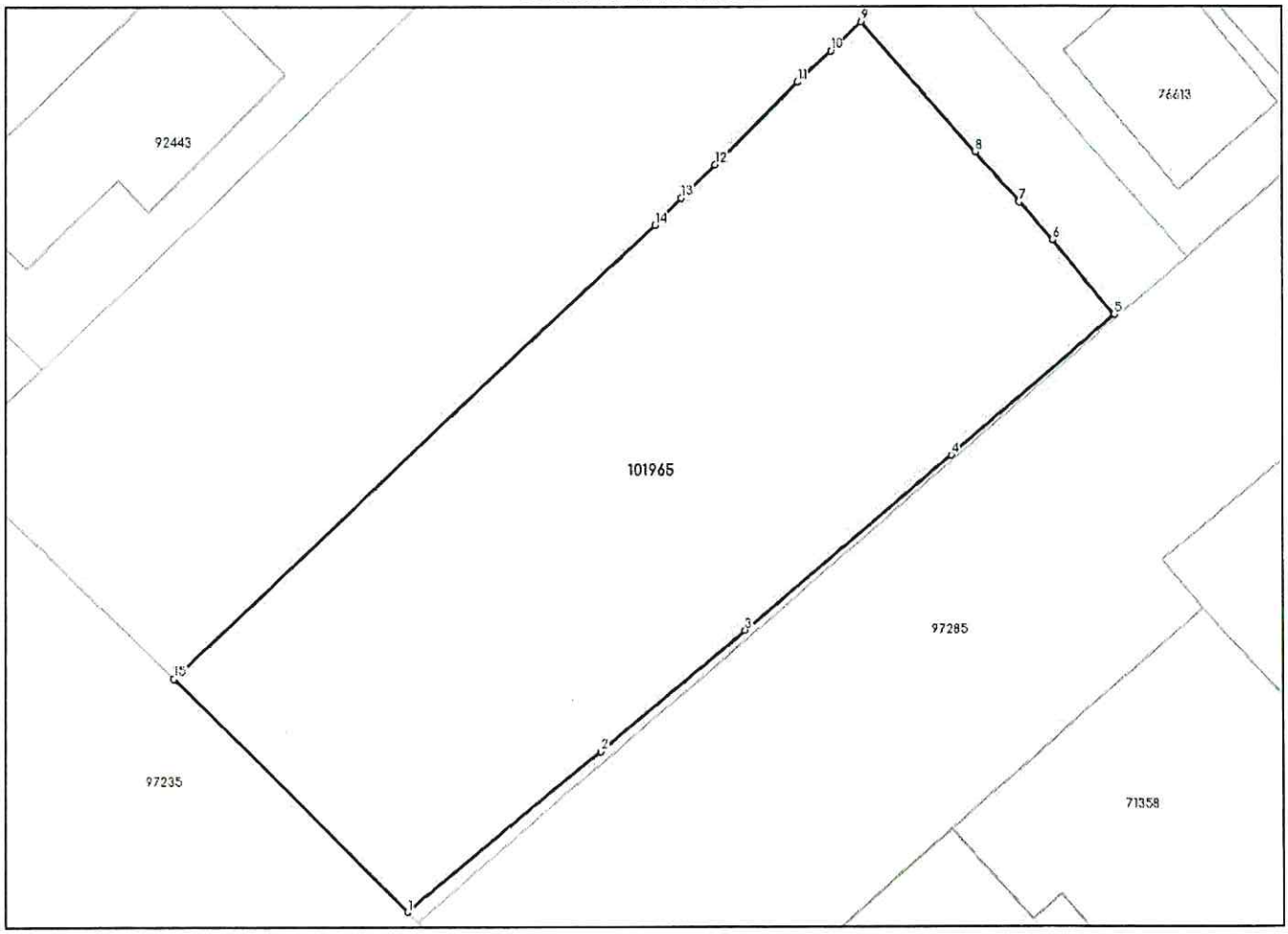
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 101965 / UAT Brăila

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str CODRULUI , Nr. 76 Comuna/Oraş/Municipiu: Brăila

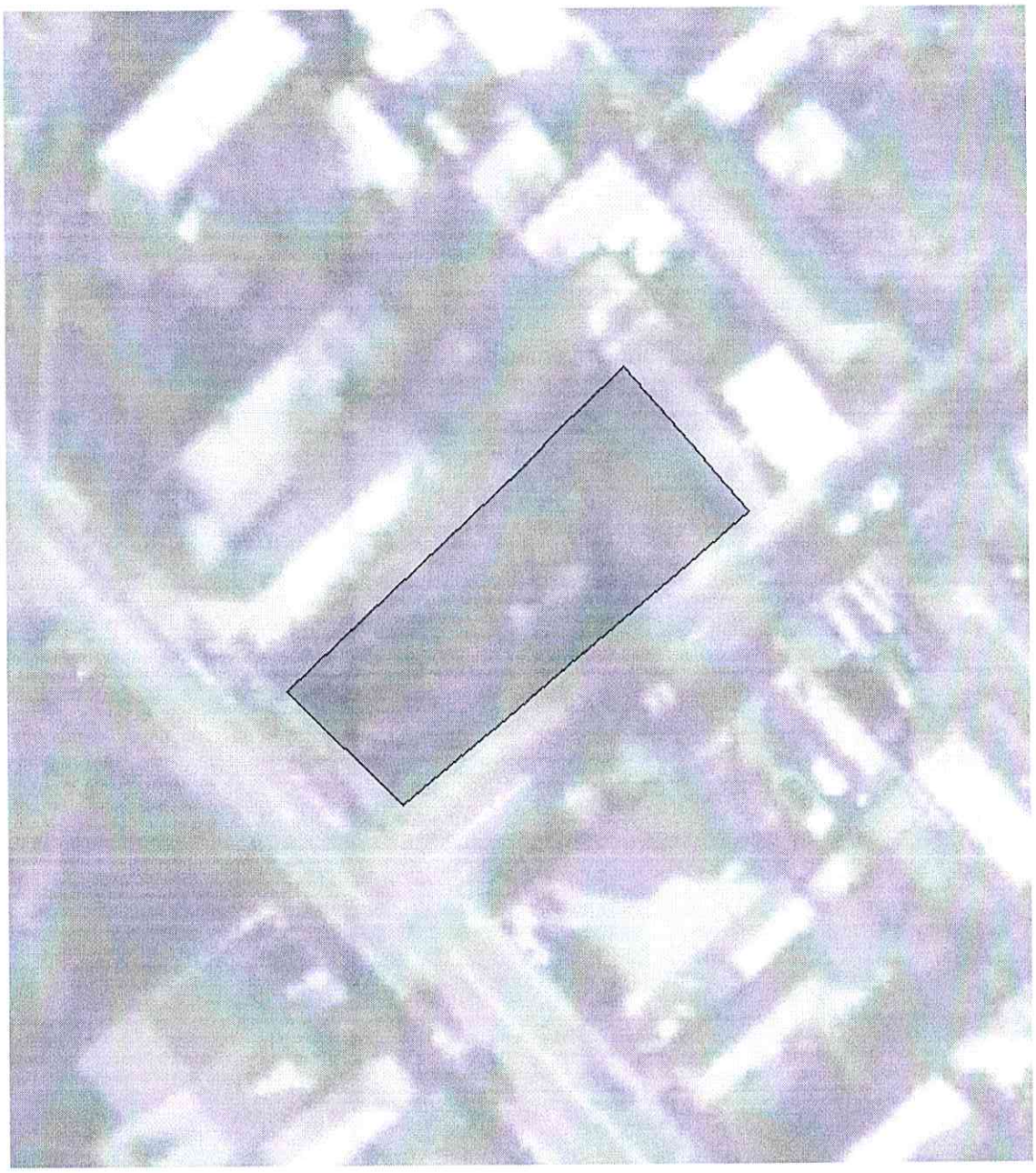
Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
101965	601	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	601			
	TOTAL:		**601**			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	10.576
2	3	7.923
3	4	11.453
4	5	9.145
5	6	4.137
6	7	2.133
7	8	2.828
8	9	7.326
9	10	1.781
10	11	1.935
11	12	4.91
12	13	2.01
13	14	1.586
14	15	27.958
15	1	13.977

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 25-02-2025
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FANICA GEANGOS

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEŢUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ANEXA 3

LA CONTRACTUL DE SUPERFICIE

DECLARAŢIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ŞI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecţia condiţiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. S*uperficia* este condiţionată de respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului. Trebuie să se respecte autorizaţiile emise de către Agenţia pentru Protecţia Mediului pentru fiecare construcţie în parte. *Proprietarul* declară că va acorda *superficiarului* tot sprijinul posibil pentru obţinerea avizelor şi autorizaţiilor de mediu din partea Agenţiei pentru Protecţia Mediului Brăila.

Superficiarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situaţia juridică a terenului ce va face obiectul scoaterii la licitaţie, cât şi toate problemele de mediu aferente acestui teren. Superficiarul declară că a fost informat de proprietarul terenului asupra posibilităţii modificării actualei legislaţii de protecţie a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislaţiei de protecţie a mediului din România cu cerinţele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiţii, iar suportarea lor revine în sarcina superficiarului.

Amplasarea construcţiilor şi funcţionarea serviciilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. Nu se vor desfăşura în zona activităţi economice susceptibile a polua aerul, apa şi solul.

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

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

Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care

se înregistrează tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile. Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Se vor respecta condiţiile stabilite în autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice, dacă va fi necesară o astfel de licenţă. Va trebui, de asemenea, să se respecte prevederile din documentele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

MUNICIPIUL BRĂILA SUPERFICIAR

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 MUNICIPIUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ANEXA NR. 7
LA CAIETUL DE SARCINI

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 79551 din 28/04/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 479 din 28/04/2025

În scopul: SCOATEREA LA LICITAŢIE A TERENULUI SITUAT ÎN BRĂILA, STR.CODRULUI NR.76, ÎN SUPRAFAŢĂ DE 601,00 MP, NCP 101965, TEREN CE APARŢINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ATESTAT PRIN HCLM NR.781/19.12.2024, ANEXA 1.179, POZ.4, ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI OBIECTIV ECONOMIC

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA BRĂILA**, cu ~~domiciliul~~ / sediul în judeţul **BRĂILA**, municipiul ~~/ oraşul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **PIAŢA INDEPENDENŢEI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **79551** din **14/04/2025**,

pentru imobilul ☐teren şi/sau ☐construcţii situat în judeţul **BRĂILA**, municipiul / ~~oraşul~~ / ~~comuna~~ -, satul -, sector -, cod poştal -, strada **CODRULUI**, nr. **76**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **CARTEA FUNCIARĂ 101965, FIŞA BUNULUI IMOBIL**, **NR. CADASTRAL 101965**,

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 şi prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/ 21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018 si H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafaţă de 601 mp ce aparţine Municipiului Brăila, domeniul privat, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 101965/25.02.2025;

---

servituţi/ sarcini :- nu sunt;
situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;
documentaţii de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosinţa actuală:- teren categoria curţi - construcţii
destinaţii admise:
LJu – LOCUINTE JOASE TIP
Functiunea dominanta a zonei este locuirea, compusă din locuinţe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de inaltime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuinţe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de inalţime, majoritar parter,cu caracter rural sau urban, locuinţe individuale existente cu regim P - P+2 de inăltime, majoritar parter, cu caracter semiurban, inglobate in oras prin creştere organică a acestora, locuinte individuale de vacanta existente sau propuse cu regim P P+2.
Functiuni complementare admise ale zonei.
- institutii si servicii publice
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale (carosabile, parcaje)
reglementări fiscale specifice:- conform legislaţiei în vigoare

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 29 cu POT max = 65% si CUT max = 0.80

-se solicită certificat de urbanism - SCOATEREA LA LICITAȚIE A TERENULUI SITUAT ÎN BRĂILA, STR.CODRULUI NR.76, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 601,00 MP, NCP 101965, TEREN CE APARȚINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ATESTAT PRIN HCLM NR.781/19.12.2024, ANEXA 1.179, POZ.4, ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI OBIECTIV ECONOMIC

- în cazul construirii se va obține un alt certificat de urbanism, acesta fiind valabil doar pentru scoaterea la licitație

---

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

"SCOATEREA LA LICITAȚIE A TERENULUI SITUAT ÎN BRĂILA, STR.CODRULUI NR.76, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 601,00 MP, NCP 101965, TEREN CE APARȚINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ATESTAT PRIN HCLM NR.781/19.12.2024, ANEXA 1.179, POZ.4, ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNUI OBIECTIV ECONOMIC"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste conditii:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

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

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

☐D.T.A.C. ☐D.T.O.E. ☐D.T.A.D.

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

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

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

d.2) avize şi acorduri privind:

☐securitatea la incendiu ☐protecția civilă ☐sănătatea populației

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

☐**-**

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

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

☐**- nu e cazul (conf. art. 5 alin 2^2 Legea 50/1991)**

☐**- aviz APM Brăila**

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

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

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct ~~/ prin poştă~~ la data de 28/04/2025.

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____/_____/_____ până la data de _____/_____/_____

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

Primar **Secretar General**

L.S. **Arhitect-șef**

Data prelungirii valabilității:_____/_____/_____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din _____/_____/_____

Transmis solicitantului la data de _____/_____/_____ direct/prin poșta.

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

Anexa nr. 8
la Caietul de sarcini

CALENDARUL LICITAȚIEI

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

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

ROMÂNIA
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIUL LOCAL
JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 325/29.05.2025

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

ADRESA : Mun. Braila, str.Codrului, nr.76, Jud. Braila, NCP 101965

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

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I . INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	**Proprietate imobiliara – TEREN**
Localizare	**Mun. Braila, str.Codrului, nr.76, Jud. Braila, NCP 101965**
Scopul evaluarii	**Raportul de evaluare a fost solicitat** vederea stabilirii redeventei minime anuale si lunare, raport necesar scoaterii la licitatie publica in vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlu oneros , asupra acestuia.
Dreptul evaluat	**intregul drept de proprietate**
Proprietar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Evaluator	**Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL** **Echipa de elaborare a lucrării:** **Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782** **Trocan Cornel – leg.16781**
Beneficiar	**MUNICIPIUL BRAILA**
Data evaluarii	**24.04.2025**
Data raportului	**24.04.2025**
Tipul valorii estimate	**(„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 -- „Cadrul general":** "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".
Date referitoare la înscrierea proprietăţii în documentele de publicitate imobiliară	**Proprietar MUNICIPIUL BRAILA** NR CADASTRAL **NCP101965**
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentatiei prezentata de Mun Braila . Orice neconcordanţă între situaţia faptică şi schiţă cade în responsabilitatea solicitantului şi a proprietarului proprietăţii evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	**1 euro = 4.9772 lei**

CONCLUZII EVALUARE

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(/MP)	**45**	**225.86**
VALOARE MINIMA REDEVENTA MP/AN	**1.82**	**9.03**
VALOARE MINIMA REDEVENTA MP/LUNA	0.15	**0.75**
Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare		
Valoarea nu contine TVA(1 euro = 4.9772 lei)		

DATA

24.04.2025

SEMNATURA,

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimație Nr. 16781
Valabil 2025
Specializarea: EI
ANEVAR

BIROU EXPERT CONTABIL
CIF 27202296
TROCAN A. CORNEL
CĂLĂRAȘI-DOLJ

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNELIU ALEXANDRU
Legitimație Nr. 16782
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIUL LOCAL
JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

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

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

DATA

24.04.2025

Semnatura,

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNEL
Legitimația Nr. 16781
Valabil 2025
Specializarea: EI
ANEVAR

BIROU EXPERT CONTABIL
TROCAN A. CORNEL
CALAFAT-DOLJ

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TROCAN CORNELIU ALEXANDRU
Legitimația Nr. 16782
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

<table>
<tr><td>A.</td><td>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI</td><td>
<table>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Corneliu-Alexandru</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16782 valabilă 2025</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0745/632312</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_alexandru@yahoo.com</td></tr>
<tr><td>EVALUATOR</td><td>Trocan Cornel</td></tr>
<tr><td>Legitimaţie ANEVAR</td><td>Nr. 16781 valabilă 2025</td></tr>
<tr><td>Adresa evaluatorului</td><td>Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj</td></tr>
<tr><td>Telefon mobil</td><td>0744/203204</td></tr>
<tr><td>e-mail</td><td>trocan_cornel@yahoo.com</td></tr>
</table>
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'
- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
</td></tr>
<tr><td>B.</td><td>IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI</td><td>
Client: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670
Utilizator: MUNICIPIUL BRAILA
CUI: 4205670

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piata ;</u> evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
</td></tr>
<tr><td>C.</td><td>SCOPUL EVALUARII</td><td>
Raportul de evaluare a fost solicitat vederea stabilirii redeventei minime anuale si lunare, raport necesar scoaterii la licitatie publica in vederea constituirii dreptului de superficie, cu titlu oneros , asupra acestuia. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.
</td></tr>
<tr><td>D.</td><td>TIPUL VALORII</td><td>
Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u>.
Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:
„Valorea de piaţă” aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – ,,Cadrul general'':
"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".
</td></tr>
<tr><td>E.</td><td>DATA EVALUARII</td><td>
<table>
<tr><td>Data evaluarii</td><td>24.04.2025</td></tr>
<tr><td>Data raportului</td><td>24.04.2025</td></tr>
<tr><td>Data inspectiei</td><td>24.04.2025</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>F.</td><td>DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU</td><td>
Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date şi informaţii cu privire la subiectul evaluării.
Inspecţia realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate
</td></tr>
</table>

	EFECTUAREA EVALUARII	Conform SEV 101 termenii de referinţă ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informaţii relevante, deoarece condiţiile evaluării restricţionează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricţii şi orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricţiilor vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii evaluate, a fost asigurat accesul şi au fost vizualizate toate părţile/componentele, cu excepţia celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării şi colectării datelor despre bunurile evaluate, precum şi a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante. în realizarea analizelor, judecăţilor şi calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante necesare. la data inspectiei, proprietatea era libera Nu s-au constatat neconcordante mari intre documentatia prezentata si ceea ce s-a gasit la fata locului. Documentarea realizata pentru realizarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii

G.	***NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***	Informaţiile utilizate au fost:
		A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:
		- Datele de identificare ale proprietăţilor evaluate – adresă
		- Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării
		  - schiţe ale terenului.
		  - Istoricul proprietăţilor
		
		B. Informaţii la care are acces evaluatorul
		- Date privind piaţa imobiliară locală
		  - informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.multecase.ro., www. lajumate.ro, etc
		  - Baza de date a evaluatorului
		  - Bibliografie de specialitate.

H.	***IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE***	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu; -Ţinând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini" - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. - Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

		- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale şi încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; -Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. **Ipoteze speciale :** - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	***RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE***	Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara. În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	***DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV***	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 ***Standardele de evaluare SEV***, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: □□**SEV 100** – *Cadrul general (IVS – Cadru general)* □□**SEV 101** – *Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)* □□**SEV 102** – *Implementare (IVS 102)* □□**SEV 103** – *Raportare (IVS 103)* □□**SEV 230** – *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)* ***Ghidurile de evaluare (GEV)***, *care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:* □□**GEV 630** – *Evaluarea bunurilor immobile*
K.	***DESCRIEREA RAPORTULUI***	În conformitate cu activităţile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediţia 2022 şi conform cerinţelor de raportare cuprinde mai multe capitole şi anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referinţă ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietatilor, concluzii şi anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

ZONA DE AMPLASARE	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto:** - **Str. Codrului** **Calitatea reţelelor de transport: asfaltate .**
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **zona rezidentiala** **In zona se află** ▪ **Reţea de transport în comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente** ▪ **Unităţi comerciale : magazine ,** ▪ **Unităţi de învăţământ (mediu/ superior)- da** ▪ **Instituţii de cult- IN APROPIERE** ▪ **Sedii de bănci**
UTILITĂŢI EDILITARE	▪ **Reţea urbana de energie electrică: da** ▪ **Reţea urbana de apă: da** ▪ **Reţea urbana de gaze: DA** ▪ **Reţea urbana de canalizare: da** ▪ **Reţea urbana de telefonie: da** **Altele**
AMBIENT	▪ **Trafic auto mediu** ▪
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	**Zona de referinţă se află într-o zonă rezidentiala, alcătuită din locuinţe individuale. Fondul construit în zonă este specific mediului urban , având o stare buna,.**

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Braila

Suprafaţa: S = 601 mp.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiuui Braila asupra terenului ", drept considerat deplin, valid şi marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini

C. DESCRIEREA TERENULUI

DATE GENERALE	▪ Suprafaţa: Suprafaţa: S = 601 mp. ▪ Am evaluat propritatea ca libera de sarcini. ▪ Tip drum acces: asfaltat. ▪ Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	▪ Suprafaţa: S = 601 mp, ▪ Am evaluat propritatea ca libera de sarcini. ▪ Forma: regulat ▪ Inclinare: plat ▪ Stare teren: construit ▪ ▪ Utilităţi existente langa proprietate: energie electrica, canal,
RESTRICŢII	▪ nu

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEŢEI SI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor periferice in zona 4
NATURA ZONEI	▪ Zonă: zona 4 ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪
OFERTA DE LOCUINŢE SIMILARE	▪ stagnare ▪ săracă
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ Stagnare ▪ saraca
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru
PRETURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ Minimum: 35 EURO/MP ▪ Maximum:95 EURO/MP
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	▪ echilibru ▪

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.
Cea mai buna utilizare - este definita ca *„cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.
Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăţi, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite, tinand cont ca zona este in dezvoltare , cea mai buna utilizare este atat rezidential
. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

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

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.
O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.
Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii sigure privind tranzacţii şi/sau oferte recente sigure.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările din evoluţia pieţei specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să include sursele de informaţii, datele utilizate şi paşii realizaţi pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile. Prin identificare fizică se înţelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:
- analiza comparaţiilor relative;
- analiza tendinţelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii
pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi ale proprietăţii subiect, şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.
Selecţia valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
Toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele 3 abordari traditionale ale valorii: abordarea prin pita(comparative directa), prin venit si prin cost.
Acestea sunt:

1. Metoda comparatiei directe
2. Metode alternative
- Extractia de pe piata
- Alocarea(proportia)
3. Tehnicile capitalizarii venitului:
- Capitalizarea directa: metoda reziduala
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.
Criteriul de selecţie a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică. Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro şi parţial de persoanele direct implicate în tranzacţii

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
	SUBIECT	**COMP 1**	**COMP 2**	**COMP 3**
SUPRAFATA(MP)	601	464	250	482
PRET DE VANZARE		39000.00	15000	22000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		84.05	60.00	45.64
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Mun. Braila, str.Codrului, nr.76, Jud. Braila	Teren zona Chercea Codrului colt cu Magaziilor	Teren zona Chercea	Teren zona Chercea
SUPRAFATA(MP)	601	464	250	482
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	601	464	250	482
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		84.05	60.00	45.64
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		8.41	6.00	4.56
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		75.65	54.00	41.08
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		75.65	54.00	41.08
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		75.65	54.00	41.08
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		75.65	54.00	41.08
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		75.65	54.00	41.08
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		75.65	54.00	41.08
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	*Mun. Braila, str.Codrului, nr.76, Jud. Braila*	*Teren zona Chercea Codrului colt cu Magaziilor*	*Teren zona Chercea*	*Teren zona Chercea*
Comparativ cu subiectul		SUPERIOARA	SIMILARA	IINFERIOARA
Cuantum ajustare(%)		-28.62%	0.00%	31.45%
Cuantum ajustare(euro/mp)		-21.64655172	0	12.92
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.00	54.00	54.00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	601	464	250	482
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.00	54.00	54.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL				
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		54.00	54.00	54.00
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA				
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA				
NUMAR AJUSTARI		1	0	1
VALOAREA DE PIATA	54	EURO/MP	32454	EURO
VALOARE FARA TVA	45.38	EURO/MP	27272	EURO

Conf GEV 630b/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic , juridic si economic de prop. imob subiect si asupra car s-aau efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Ajustari:

(comp 2-comp 1)/comp 1

(comp 2-comp 3)/comp 3

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate şi scopul evaluării (informarea clientului),datele gasite in piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplineşte criterial preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.
Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(/MP)	**45**	**225.86**
VALOARE MINIMA REDEVENTA MP/AN	**1.82**	**9.03**
VALOARE MINIMA REDEVENTA MP/LUNA	0.15	**0.75**

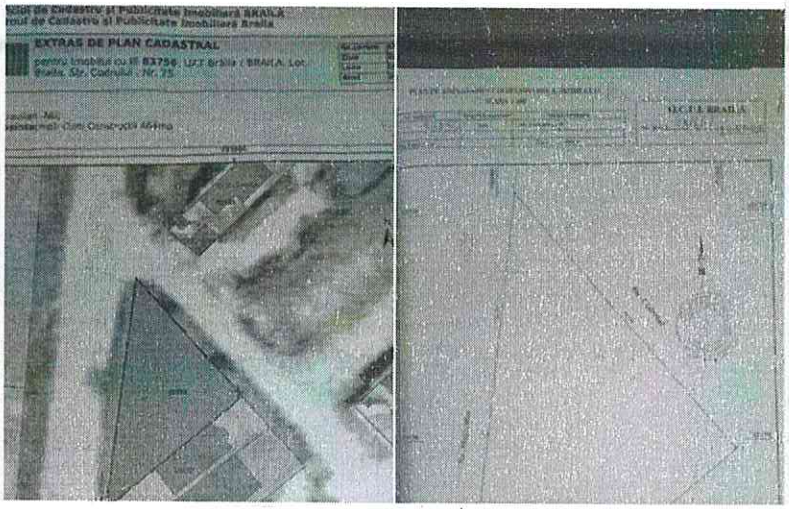
Valoarea minima a redeventei este calculata astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare

Valoarea nu contine TVA(1 euro =4.9772 lei)

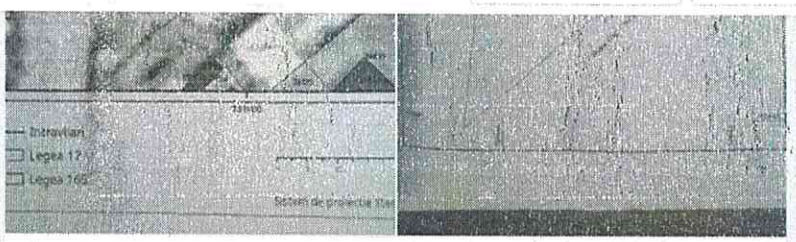
ANEXE

Case de vanzare Braila · Join
Anonymous participant · January 24 ·

Disponibil pentru vânzare, sau închiriere un teren spațios situat într-o locație convenabilă și accesibilă din punct de vedere al transporturilor. Acesta se află mai exact pe strada Codrului colț cu strada Magaziilor, cartier Chercea, Brăila. Suprafață utilă 464 de m pătrați. Utilități foarte aproape de teren. Se pretează foarte bine pentru zonă comercială și zone de locuințe colective.
Persoanele interesate mă pot contacta la numărul de telefon din anunț 0724284331 pentru mai multe detalii!



trocan_alexandru@yahc ••••••••••



1 2 comments

Like Comment Share

Most relevant

Frigioiu Tiberiu Daniel
Salut,ce preț ?
14w

Anonymous participant Author
Frigioiu Tiberiu Daniel 39000e neg
14w

VÂNZARE Terenuri, Braila ID: 3620099

60Euro/mp PRET FOARTE MIC Teren 250 mp Chercea

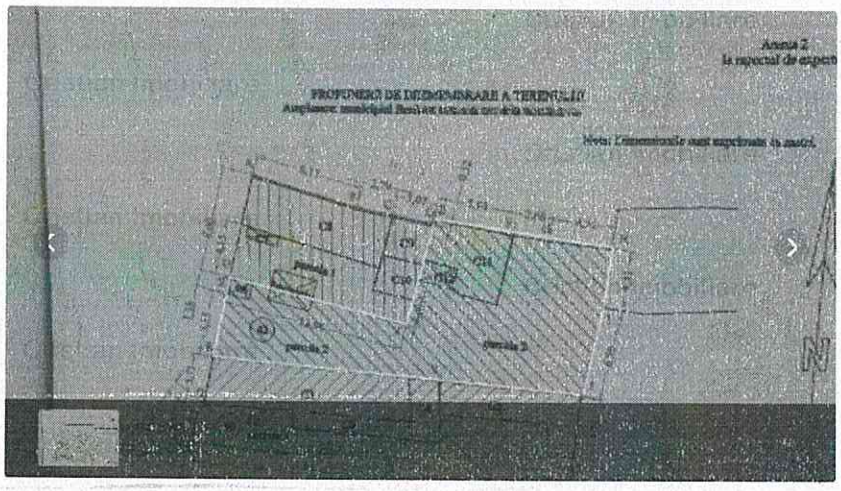
Braila / Braila

15.000 €

Rată estimată	Avans (15%)	Perioada împrumutului
332 Lei/lună	11.183 lei	30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro



Specificații

Suprafață teren	250 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	12 m
Construcție pe teren	Nu	Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

Se vinde teren intravilan de constructii
* Zona Chercea
* Suprafata teren 250 mp
* Deschidere stradal de aprox 5,5m si se lateste la 12 m
* Liber de sarcini
* Posibilitate utilitati precum: apa, curent electric, gaze si canalizare

ID 17113

Cristian Imobiliare
CONSULTANT IMOBILIAR
Vezi toate anunturile

VÂNZARE Teren/ur Braila ID: 3846132

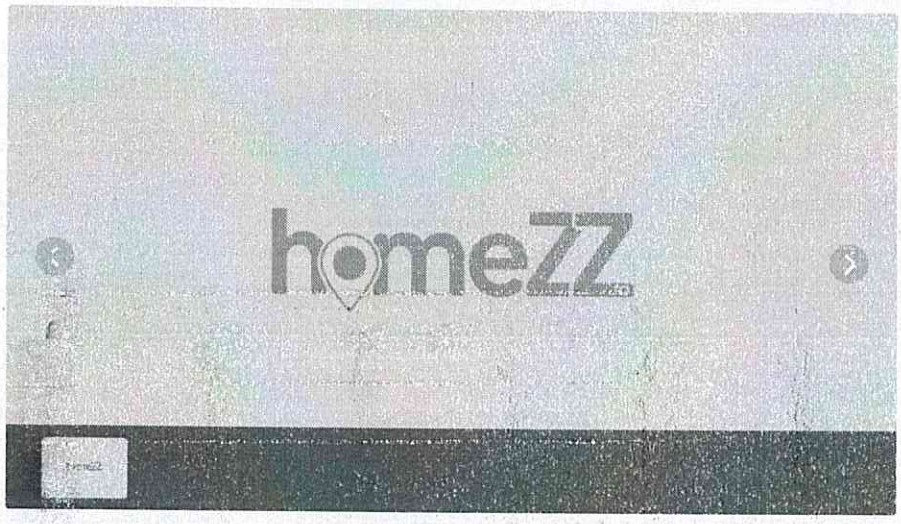
Teren 482 mp - curs constructii Chercea

Braila / Braila

22.000 €

Rată estimată	Avans (15%)	Perioada împrumutului	
487 Lei/lună	16.401 lei	30 ani	Simulează credit

ipotecare.ro



Specificații

Suprafață teren	482 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

Agentia imobiliara Coaltini Solution ,va ofera spre vanzare teren curs constructii in zona Chercea in suprafata de 482 mp ,deschidere 19 m. Utilitati :canalizare ,apa. Pret 22000 euro .

Restrânge descrierea ^

Sc Coaltini Solution Srl

CONSULTANT IMOBILIAR

Vezi toate anunțurile

0743 ••• •••

afișează tot numărul

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

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

Nr. cerere	14708
Ziua	25
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
10018 6610881

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101965 Brăila

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str CODRULUI , Nr. 76

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	101965	601	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14708 / 25/02/2025		
Act Administrativ nr. 781, din 19/12/2024 emis de PRIMARIA BRAILA; Act Administrativ nr. 228080, din 11/02/2025 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRAILA**, CIF:4205670, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

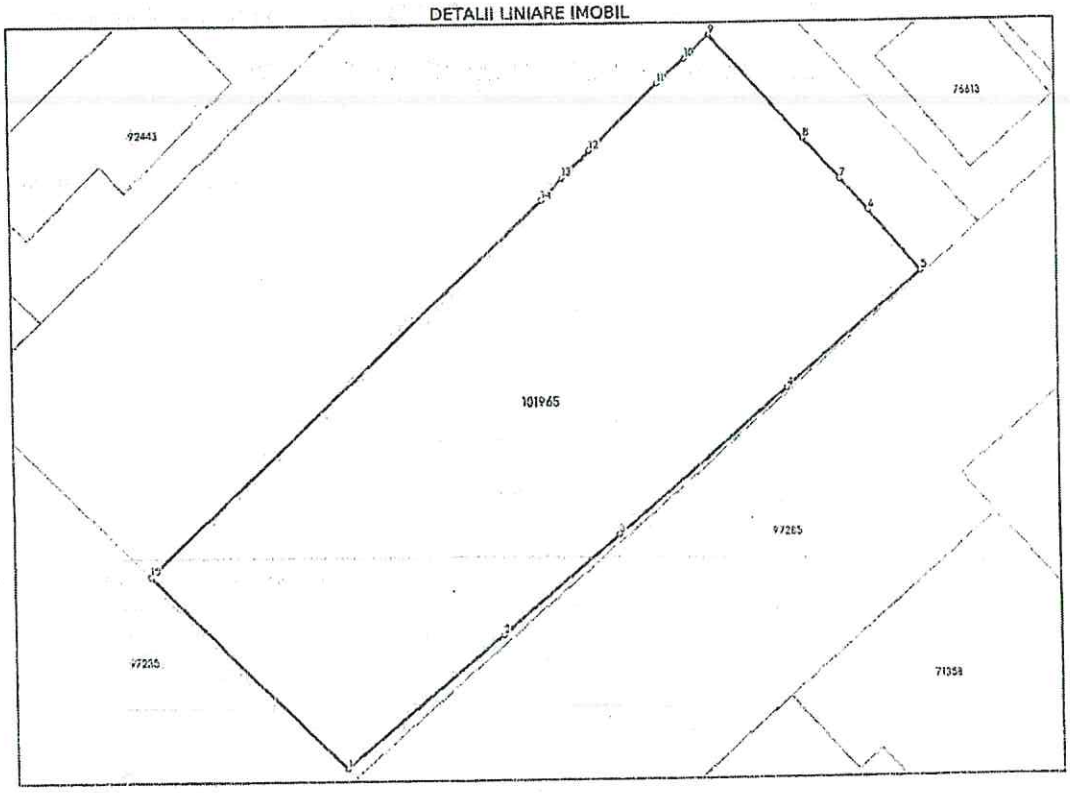
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
101965	601	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	601	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.576
2	3	7.923
3	4	11.453
4	5	9.145
5	6	4.137
6	7	2.133

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	2.828
8	9	7.326
9	10	1.781
10	11	1.935
11	12	4.91
12	13	2.01
13	14	1.586
14	15	27.958
15	1	13.977

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.5206/25-02-2025 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

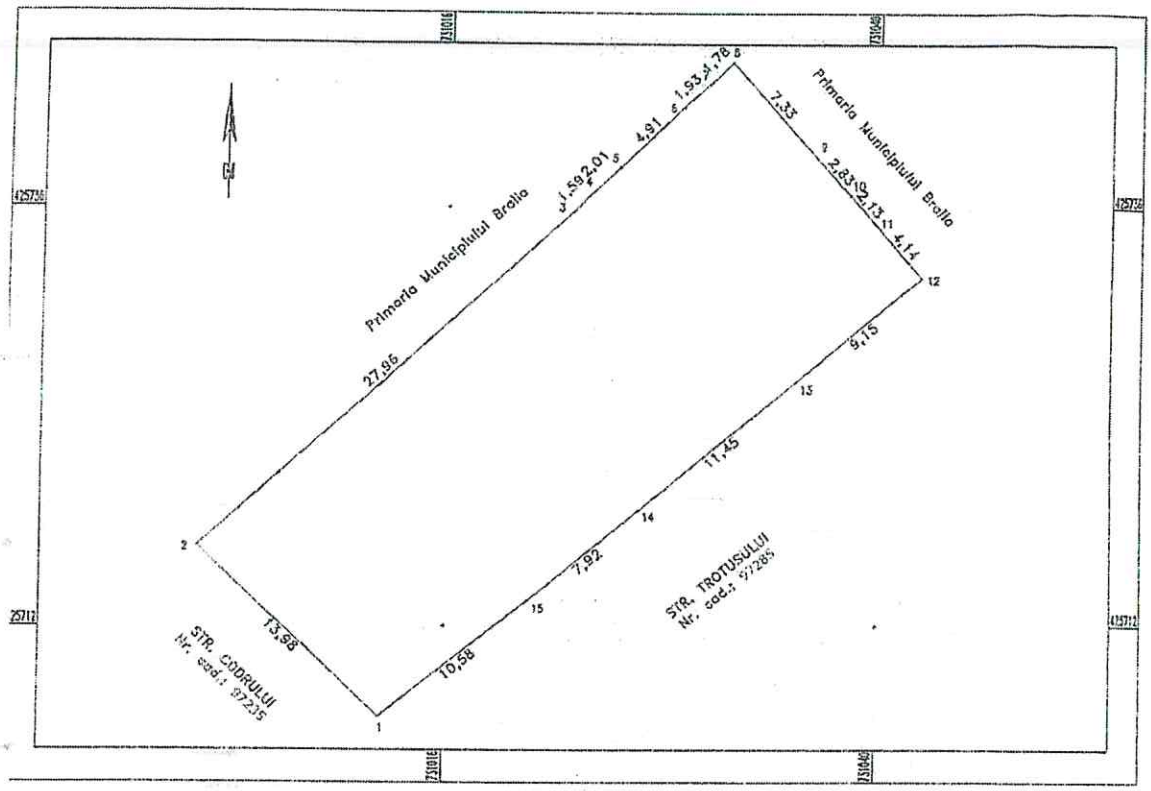
Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
21-03-2025	PETRUTA TURIAC	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

RGI 14708/2025

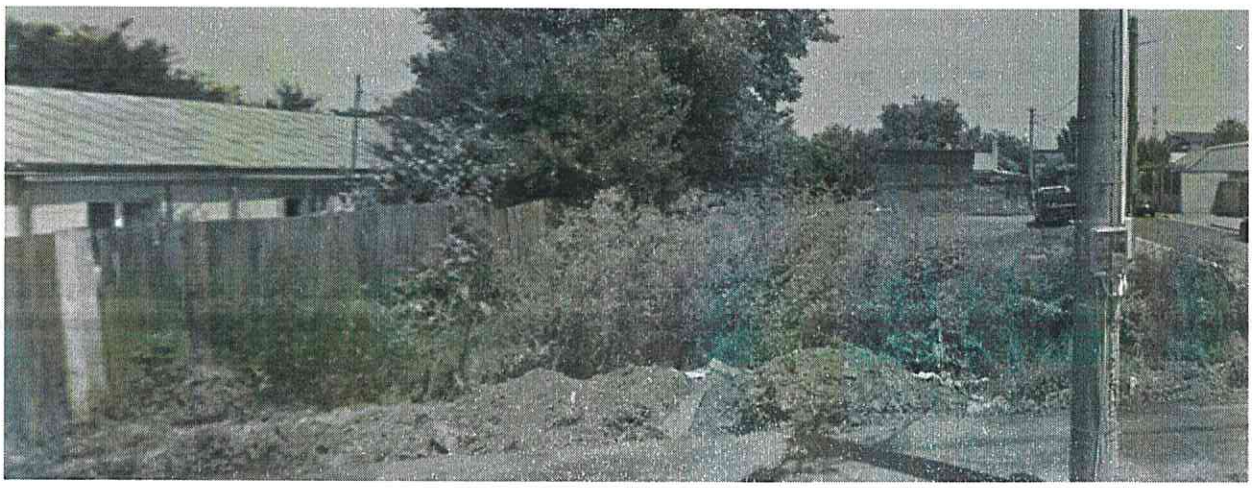
Scara 1:200

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101965	601	Intravilan Braila, str. Codrului, nr. 76
Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Ce	601	Intre punctele: 1-2 nematerializat, 2-8 gard metal, 8-12 gard metal, 12-1 nematerializat
TOTAL		601	

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 601 mp
Suprafata conform acte = 601 mp

Executant: P.F.A. Sandulescu Vasile	Inspector
Confirm executarea lucrarilor la teren, corectitudinea introducerii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila:	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa
Vasile Sandulescu Semnat digital de Vasile Sandulescu Data: 2025.02.25 15:13:15 +02'00' Data: 20.08.2024	Data: ..... Fanica Geangos Semnat digital de Fanica Geangos Data: 2025.02.25 15:40:22 +02'00' Stampila B.C.P.I.