ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 305

din 27.06.2018

Privind: Scoaterea la licitație publică în vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, în suprafață totală de 45054,00 mp, din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente, în vederea edificării unui obiectiv economic, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.400/2013.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și 697 Cod civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare, 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 şi art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006, legea cadru a descentralizării, H.C.L.M. Brăila nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 339/18.12.2012;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) şi art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) şi (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, 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 situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, în suprafață totală de 45054,00 mp, din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente, în vederea edificării unui obiectiv economic, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr.400/2013.

Art.2 **(1)** Se aprobă casarea și demolarea construcțiilor C30, C31 și C34.

(2) Casarea construcțiilor prevăzute la alin. (1) a fost aprobată de către Consiliul Local Municipal Brăila conform H.C.L.M. nr. 70/28.02.2013 și nr. 300/11.11.2015, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Desființarea construcțiilor prevăzute la alin. (1), precum și a construcțiilor C17, C32, C33, C45, C46 și C47 se realizează pe cheltuiala adjudecatarului, acesta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării acestora.

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

Art.4 **(1)** Se aprobă ***Caietul de sarcini*** prevăzut în ***anexa nr. 2***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini în cuantum de ***300 lei*** și garanția de participare în cuantum de ***100000 lei***. Adjudecatarul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de superficie să constituie 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.5 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de ***10,47 lei/mp/an***, conform raportului de evaluare prevăzut în ***anexa nr. 3***, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Prețul superficiei se actualizează anual, în funcție de cursul lei/euro.

Art.7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcţia Patrimoniu și Direcţia Finanţelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului o va comunica celor interesaţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

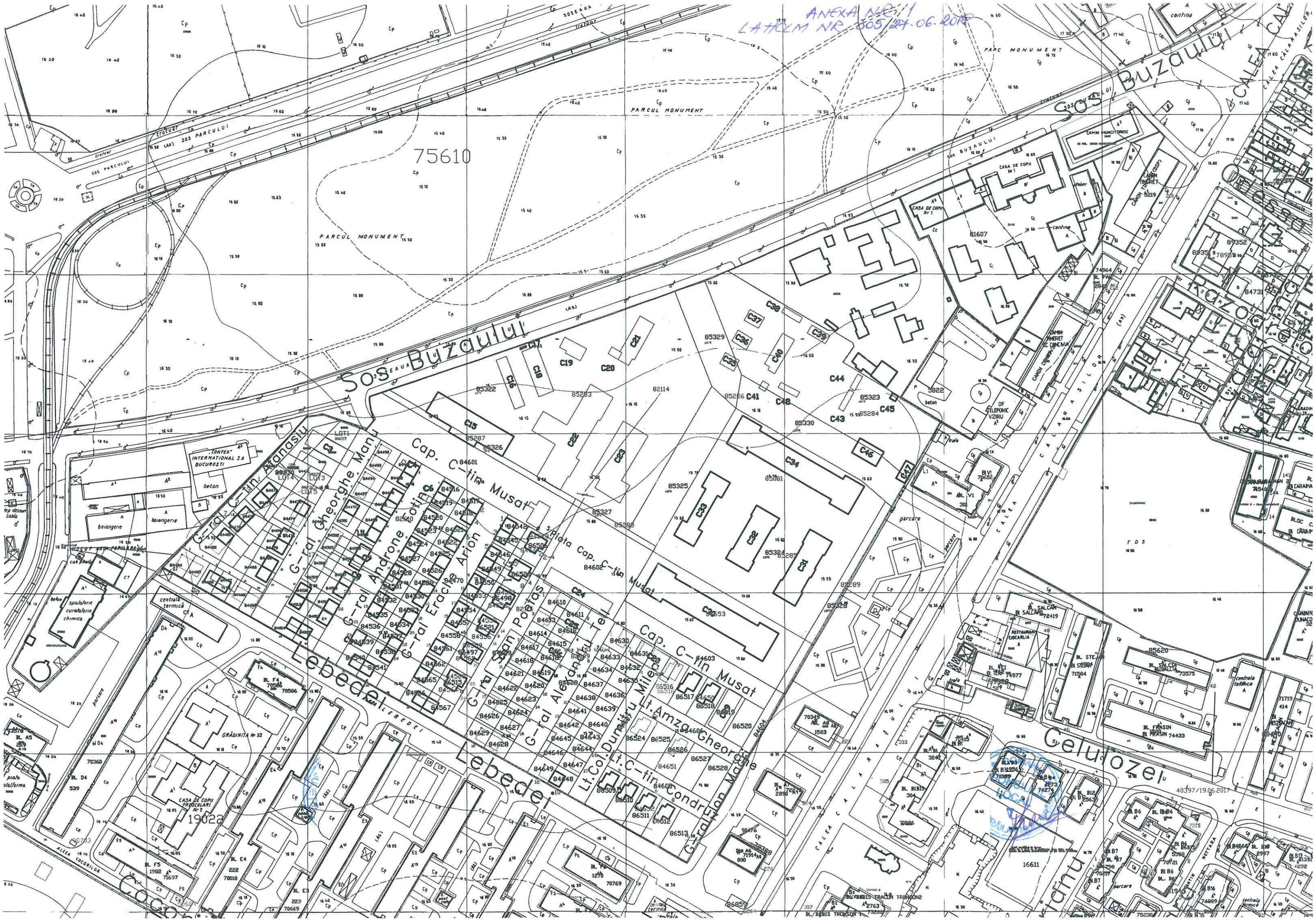
TRAIAN ADRIAN

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUNICIPIUL

CONTRASEMNEAZĂ
S E C R E T A R,

DRĂGAN ION

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 305/27.06.2017

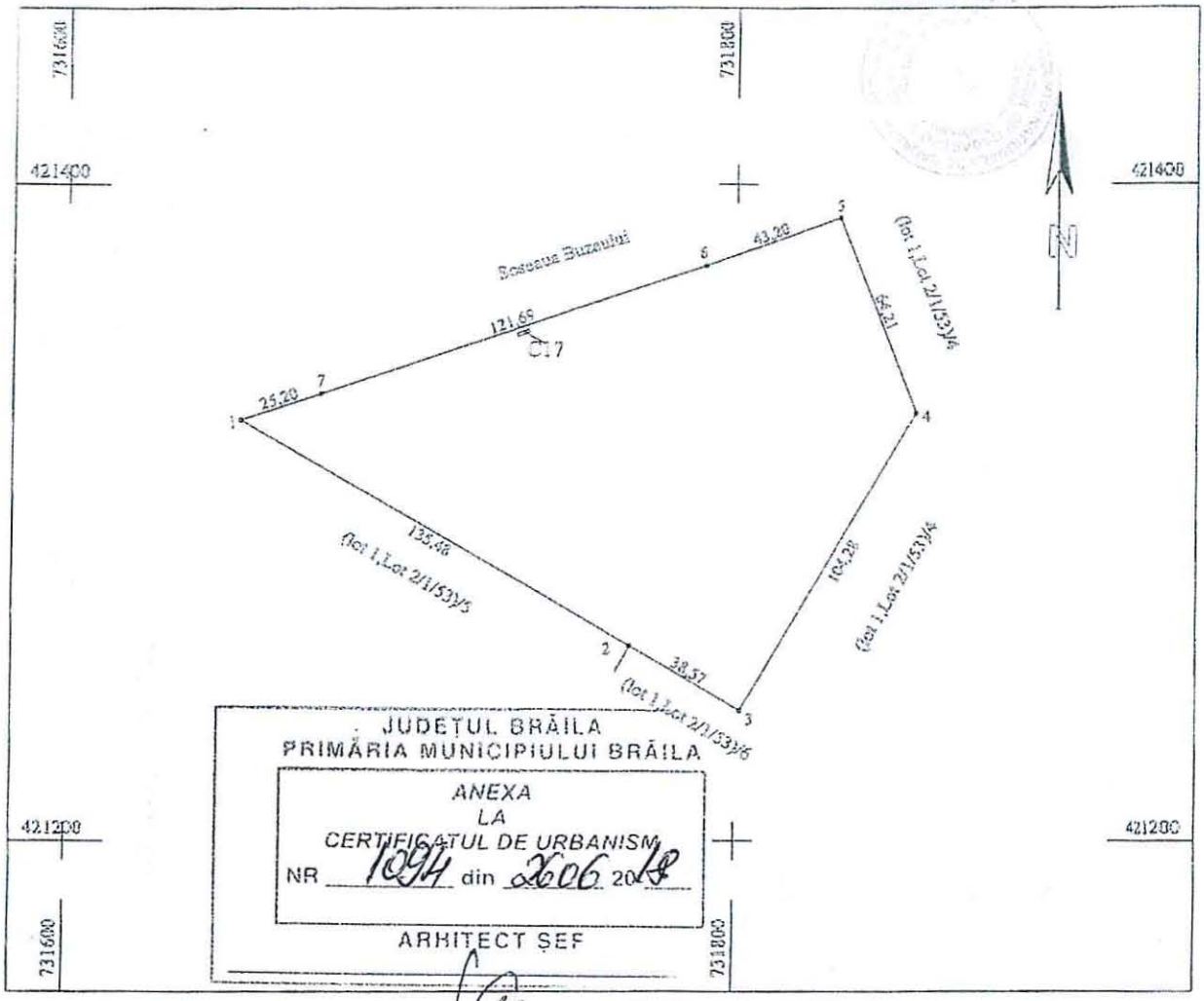


ANEXA NR. 1.1
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:2000

36122/04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85322	15081mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/1
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDETUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06.2018

ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Cc	15081		limite materializate de gard beton pct 5-6-7-1; restul limitelor nematerializate
	Total	15081		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C17	4		anexa
Total	4		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731651.40	421327.72
2	731758.34	421259.30
3	731801.63	421239.81
4	731854.31	421239.81
5	731831.19	421388.59
6	731790.55	421374.80
7	731675.33	421335.64
Suprafata totala masurata = 15081mp		

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

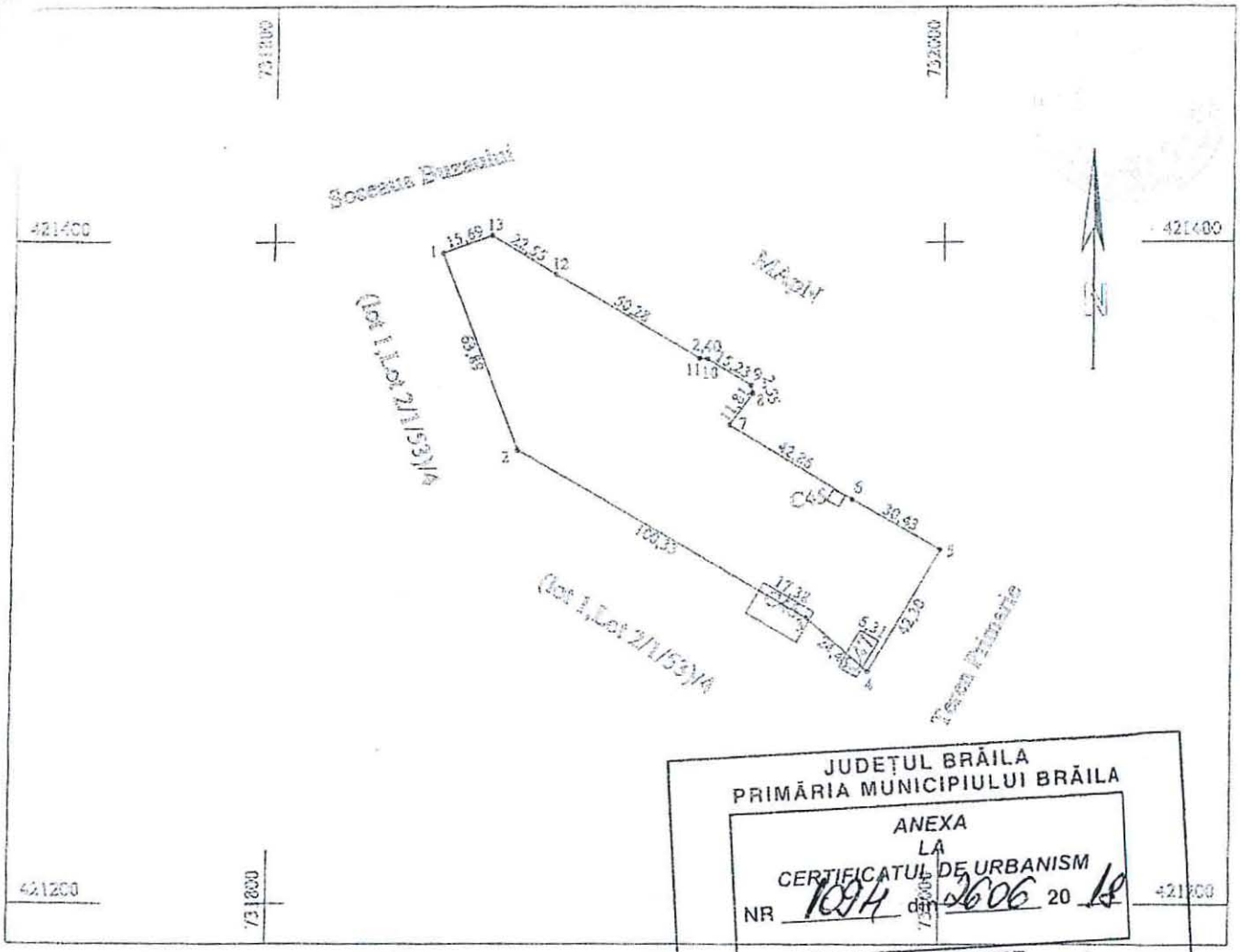
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si stampila

ROMANIA CONSILIUL LOCAL 1 BRAILA - MUN. BRAILA

ANEXA NR. 1.2
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
25323	7002mp	Calea Călărașilor nr 230 (lot 1, Lot 2/1/53)/4
Carte Funciară nr.		UAT Brăila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 20 18
ARHITECT ȘEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
	Cc	7002		limite mat. de gard beton pct 5-6-7-8-9-10-11-12-13-1; restul limitelor nematerializate
	Total	7002		

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C45	15		anexă
C46	181		anexă-parte din construcția C46 se află pe terenul parcelei (lot1,Lot2/1/53)/4,construcție ce va fi destinată ulterior conform Autorizației de desființare 182 din 04.09.2015
C47	80		anexă-parte din construcția C47 se află pe terenul parcelei (lot1,Lot2/1/53)/4,construcție ce va fi destinată ulterior conform Autorizației de desființare 182 din 04.09.2015
Total	276		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție

Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	421396.58	731849.88	8	421354.39	731943.32
2	421337.01	731872.97	9	421356.87	731942.76
3	421286.68	731959.76	10	421354.74	731925.56
4	421270.64	731978.23	11	421364.89	731927.22
5	421307.31	731999.45	12	421390.13	731883.80
6	[illegible]	731973.15	13	421401.99	731884.69
7	[illegible]	731936.53			

Suprafața totală măsurată = 7002mp

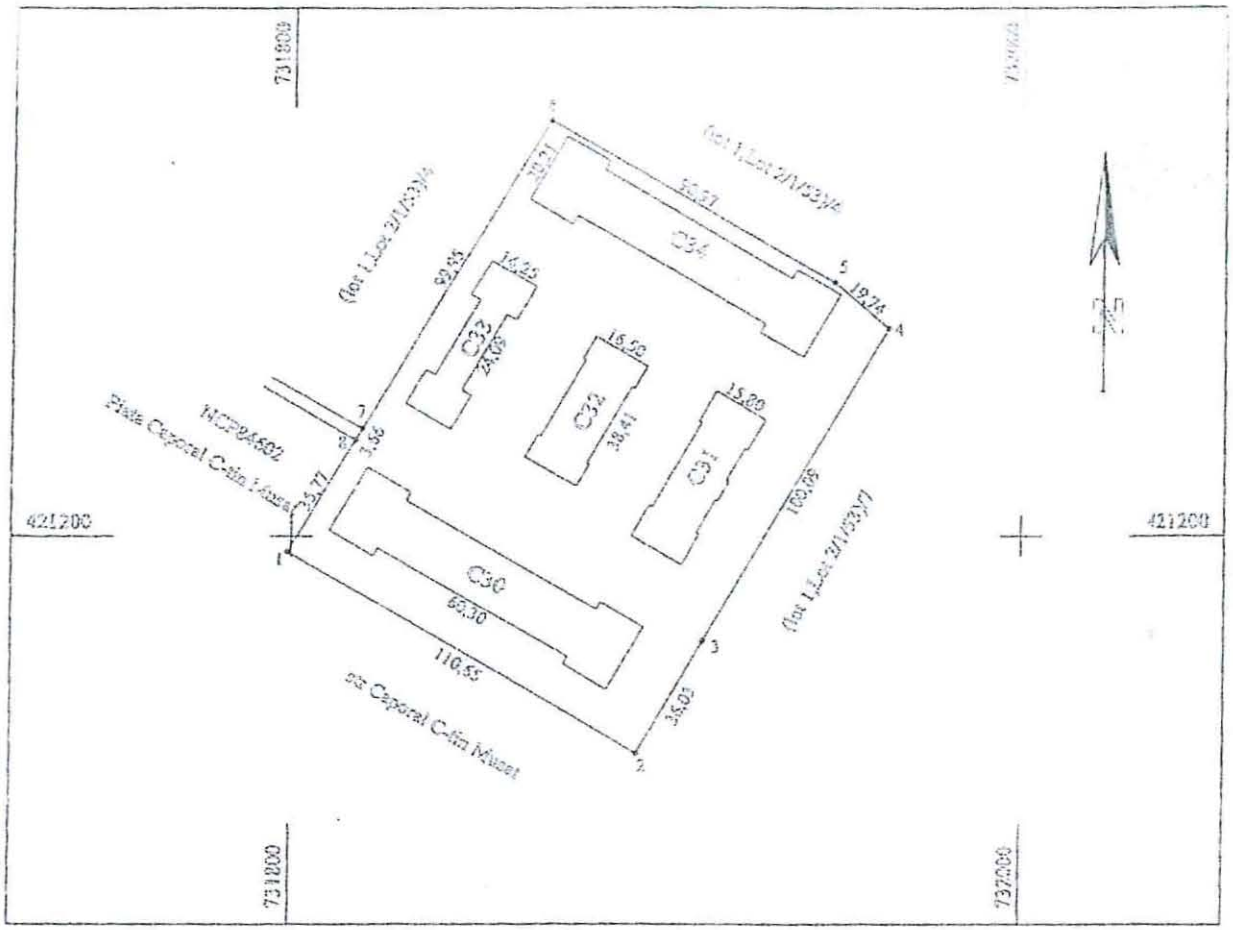
Beneficiar: [illegible]
Data: [illegible]

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN.

ANEXA NR. 1.3
LA HCLM NR. 205/27.06.
2018

PLAN DE AMPLASAMENT AL CONSTRUCȚIEI

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	[illegible]
85324	15392mp	Teren Drumuri [illegible]
Carte Funciară nr.	[illegible]	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Observatii
	Cc	15392		Imobile nematerializate
	Total	15392		

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Observatii
C30	1475		anexa
C31	589		anexa
C32	593		anexa
C33	512		anexa
C34	1449		anexa
Total	4718		

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06.2018
Mentiuni
ARHITECT ȘEF

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731798.57	421195.69
2	731894.45	421139.77
3	731912.50	421170.91
4	731952.99	421257.39
5	731948.09	421270.33
6	731869.39	421315.97
7	731818.89	421225.71
1	731817.04	421226.56

Suprafata totala masurata = 15392mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

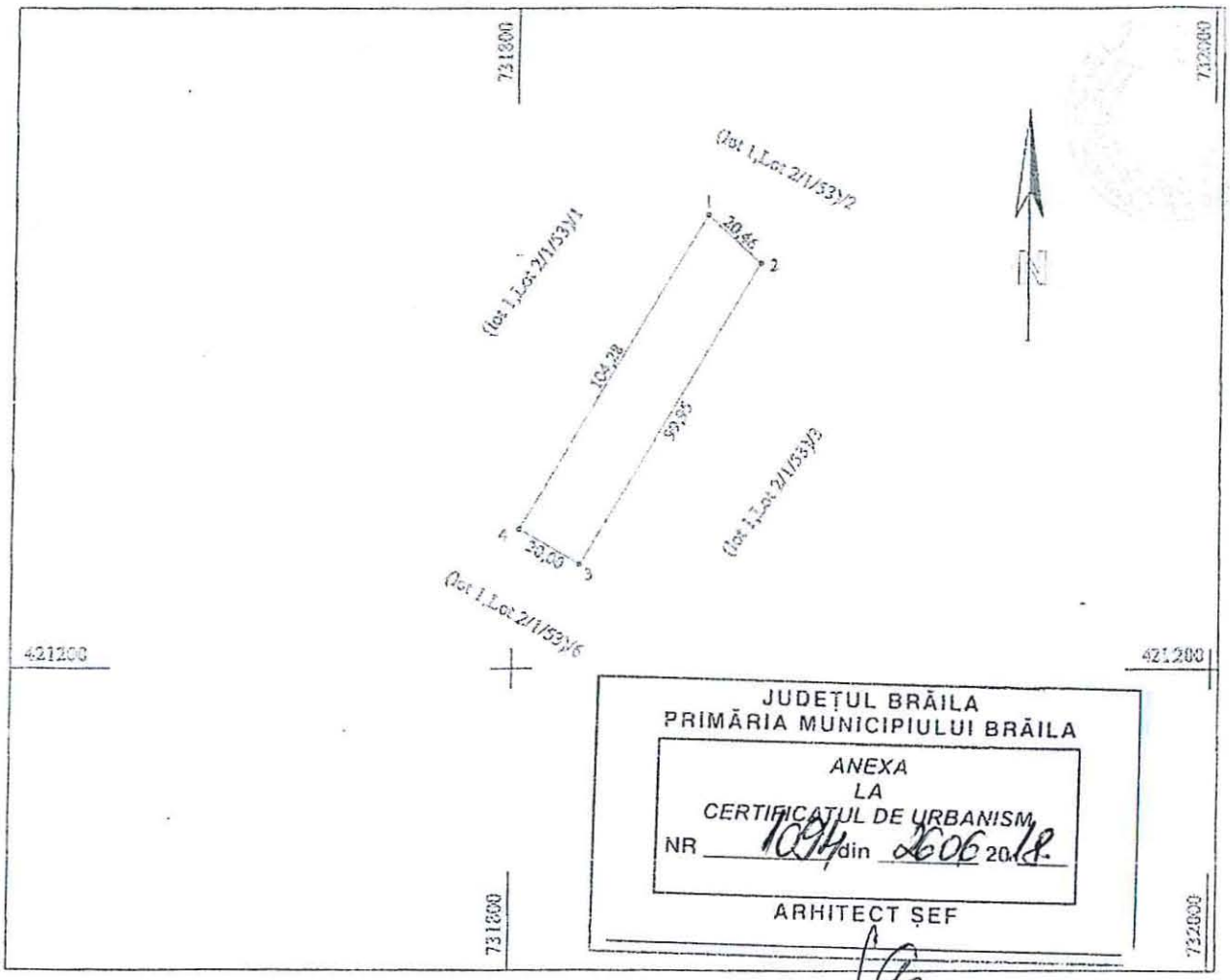
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Functia
Semnatura si data
Compartiment CF

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRAILA - MUN. BRAILA

ANEXĂ NR. 1.4
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85325	2042mp	Calea Calarasilor nr.226 (lot 1, Lot 2/1/53)/4
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 2018
ARHITECT ȘEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	2042		limite nematerializate
	Total	2042		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731854.31	421323.81
2	731859.38	421315.97
3	731818.89	421229.71
4	731801.63	421239.81

Suprafata totala masurata = 2042mp

Executant, SC TRADING 314 SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Perafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

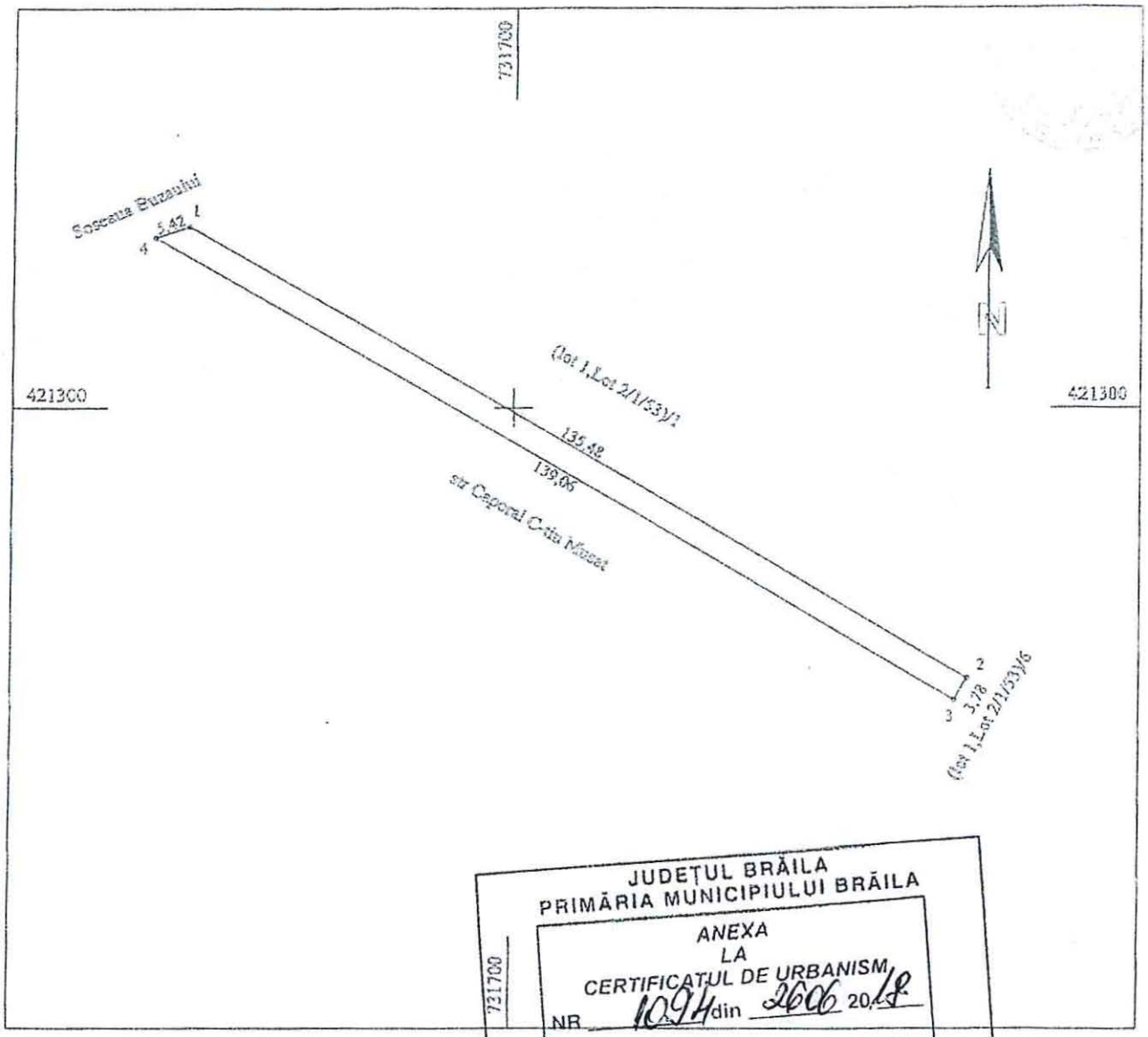
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ANEXA NR. 1.5
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

36428 / 04.06.2018

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85326	538mp	Calea Calarasilor nr 220 (Lot 1, Lot 2/1/53/1)
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 2018
ARHITECT-ŞEF
Montiani

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	538		limite materializate gard beton pct 1-4,restul lim nematerializate
	Total	538		parte din strada Caporal C-tin Musat

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731651.40	421327.72
2	731758.34	421239.30
3	731755.43	421236.03
4	731648.25	421325.02

Suprafata totala masurata = 538mp

Executant, SC TRADEING [illegible]
Semnatura si stampila
Data : 05.06.2018

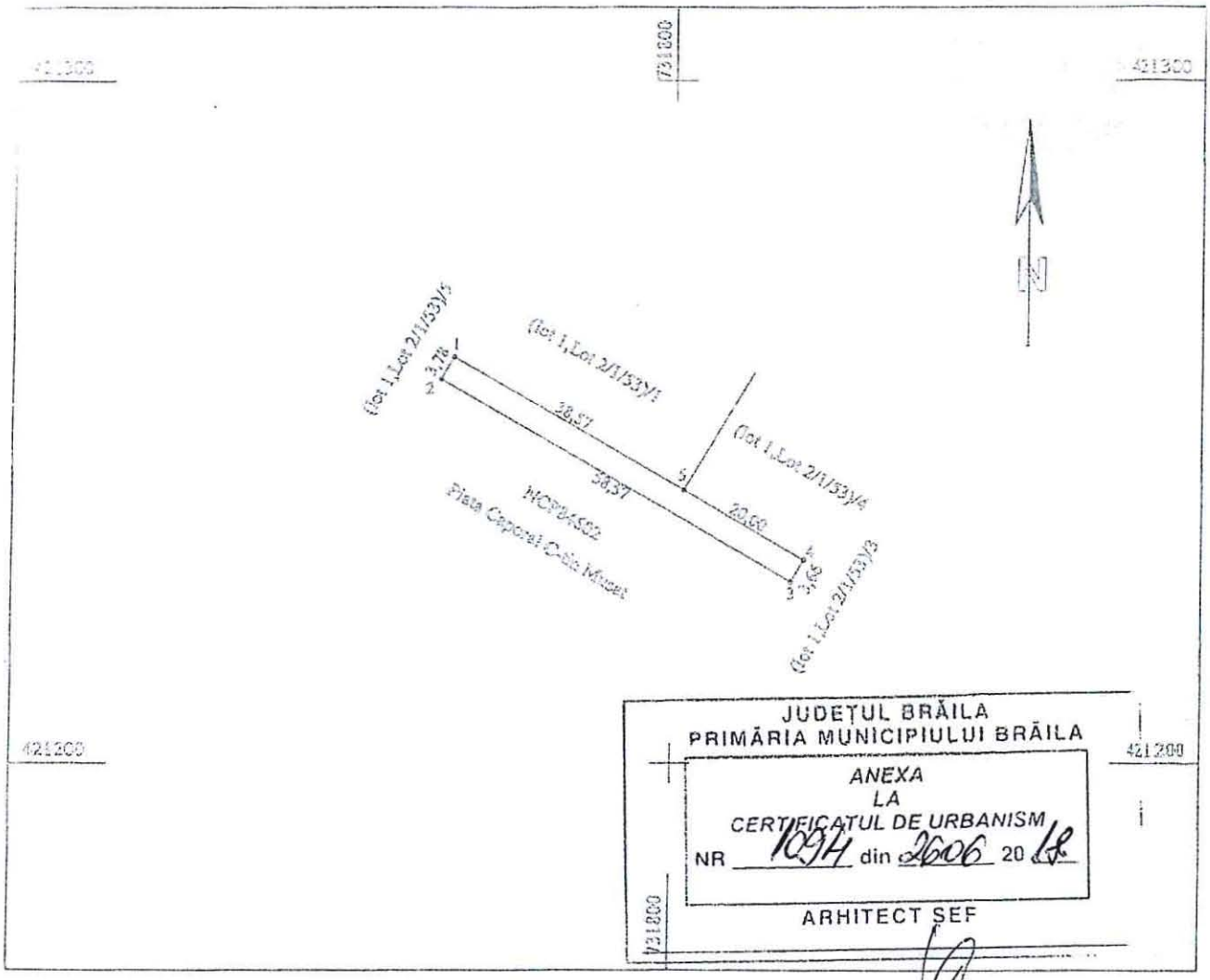
Se confirma suprafata [illegible] ROMANIA
introducerea imobilului [illegible] CONSILIUL LOCAL 1 BRAILA - MUN.
Parafa
Semnatura si parafa
Stampila BCPI

ANEXA NR. 1.6
LA HCLM NR. 305/27.06.2016

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
85327	218mp	Calea Călărașilor nr 220 (fost ... 1 ... 10)
Carte Funciară nr.		UAT Brăila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	218		limite nematerializate - parte din Piata Caporal C-tin Musat
	Total	218		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731758.34	421259.30
2	731766.43	421256.03
3	731817.04	421236.56
4	731815.89	421235.71
5	731801.63	421239.81
Suprafata totala masurata = 218 mp		

Executant, SC TRADING SRL [illegible]
Semnatura si ștampila
Data : 02.05.2014

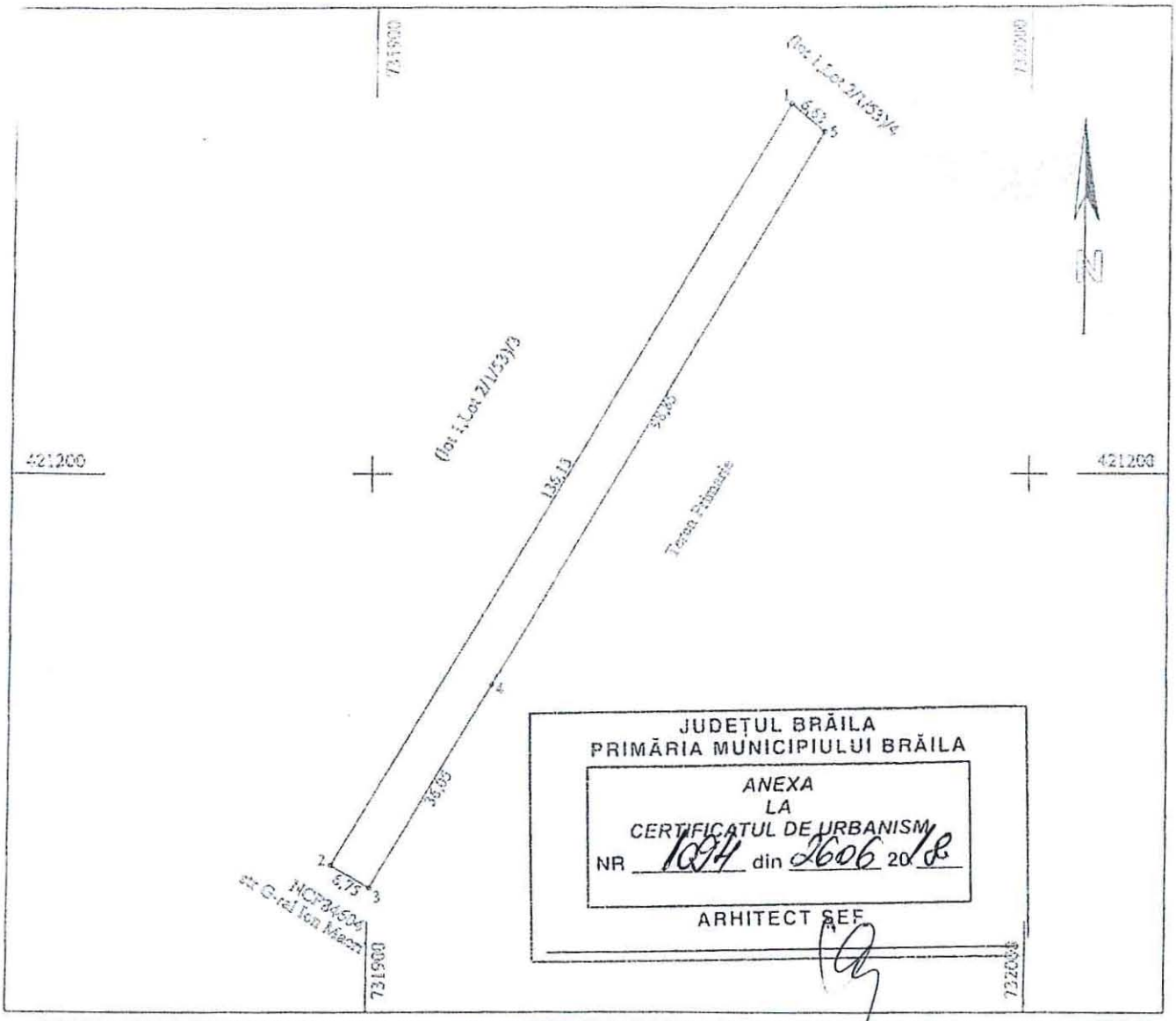
Se confirma suprafata din masuratori la introducerea imobilului la kadastru
Parafa
Semnatura [illegible]
Scaun [illegible]

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRAILA - MUN. BRAILA

ANEXA NR. 1.7
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

PLANUL DE ÎNCADRARE ÎNTR-O ZONĂ DELIMITATĂ A TERENULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
89328	895mp	Calea Călărașilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/4
Carte Funciară nr.		UAT Brăila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 2018
ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	895		limite nematerializate - parte din strada G-ral Ion Macri
	Total	895		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731962.99	421267.29
3	731934.45	421139.77
4	731933.37	421136.37
2	731918.38	421167.37
5	731969.03	421263.64

Suprafața totală măsurată = 895mp

Executant, SC TRADING 31 SRL
Semnatura si ștampila
Data : 03.05.2014

Se confirma suprafata din masuratori la introducerea imobilului la Teren la sol
Parafa
Semnatura si ștampila

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

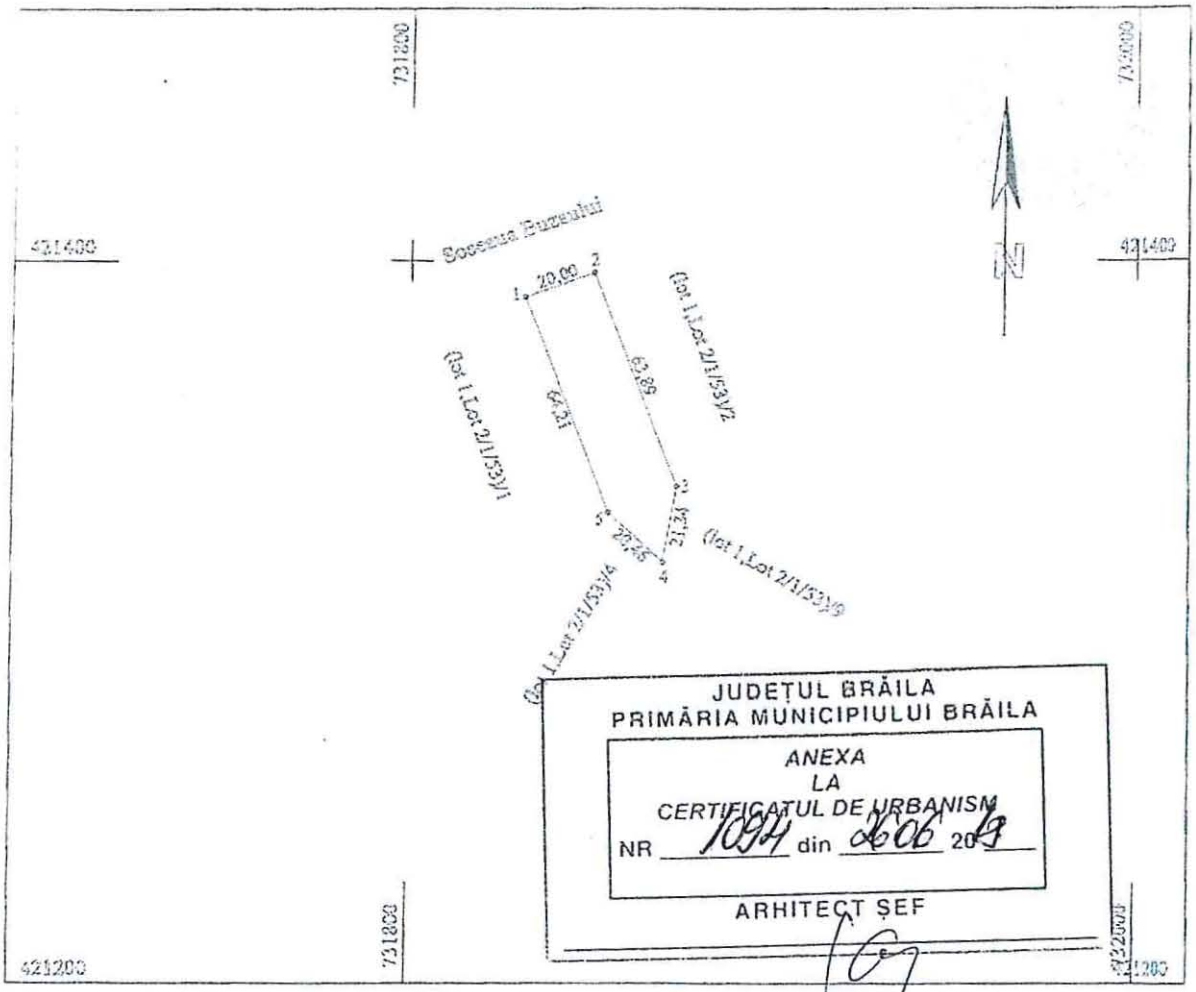
ANEXA NR 1.8
LA HCLM NR. 305/27.06.201

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A PARCELEI

SCARA 1:2000

36128/04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85329	1464mp	Calea Calarasilor nr 220 (Lot 1, Lot 2/1/53)/6
Carte Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinte	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	1464		limite nematerializate
	Total	1464		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731831.10	421389.68
2	731843.82	421396.58
3	731872.97	421337.01
4	731869.39	421315.97
5	731854.31	421329.81
Suprafata totala masurata = 1464mp		

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data :03.06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila OCPI

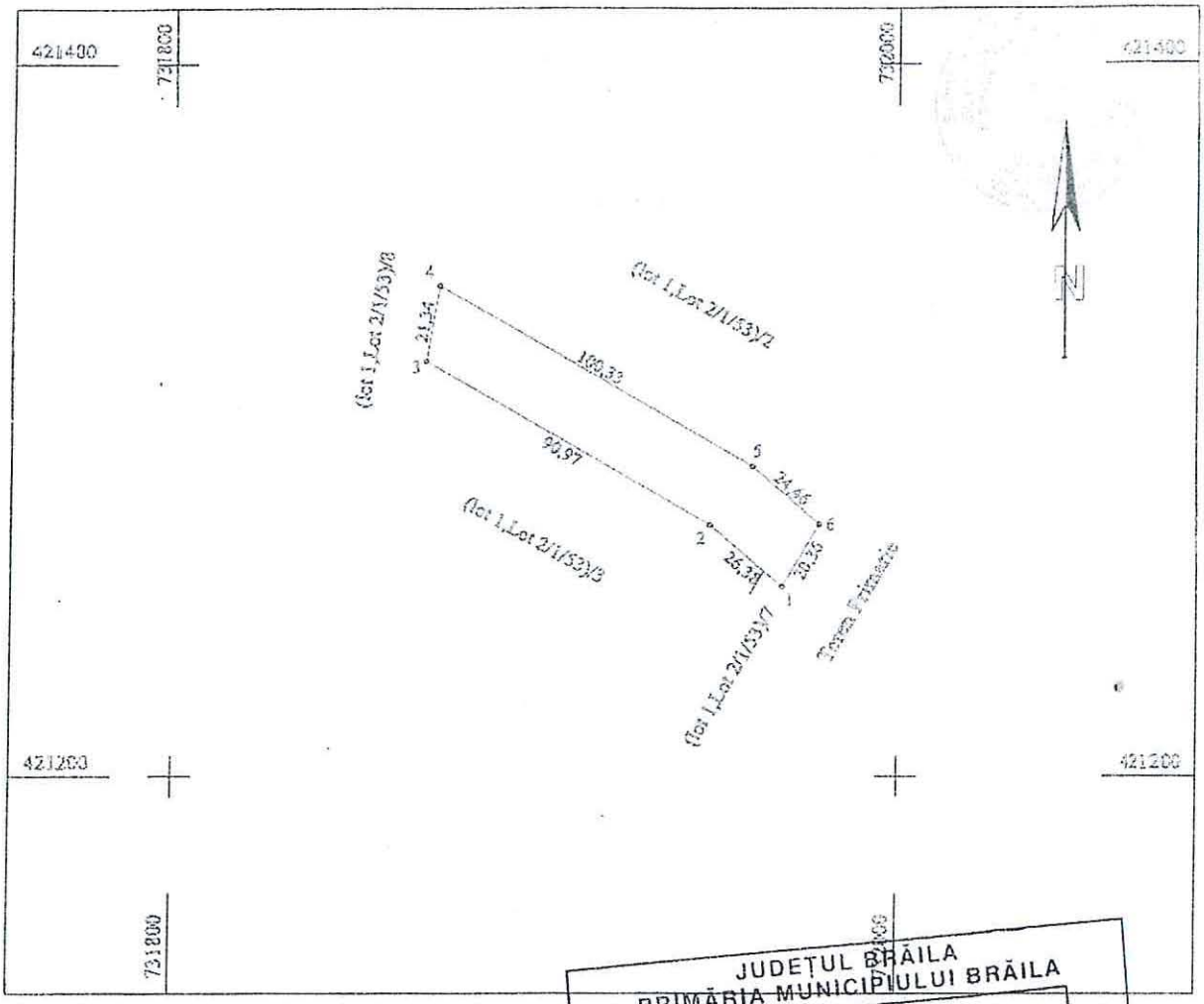
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 BRAILA-MUNICIPIU

ANEXA NR. 1.9
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILELOR
SCARA 1:2000

36132/04.06.2018

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25330	2422mp	Calea Calarasilor nr 220 (Lot 1, Lot 2/1/53) 9
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06.2018
ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	2422		Limite nematerializate
	Total	2422		Pe teren se afla parte din C46 si C47 ce vor fi desfiintate ulterior conform Autorizatiei de Desfiintare 152 din 04.09.2013

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731968.00	421253.04
2	731948.08	421270.33
3	731869.39	421315.97
4	731872.97	421337.01
5	731959.76	421286.68
6	731978.23	421270.54
Suprafata totala masurata = 2422mp		

Executant, SC TRADING BIA S.R.L.
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

Se confirma suprafata din masurarea si introducerea in [illegible] facut de [illegible]
Peretu
Semnatura si stampila
Data : [illegible]

ROMANIA JUDEȚUL BRAILA CONSILIUL LOCAL MUN. BRAILA 1

ANEXA NR. 2
LA H.C.L.M. NR. 305/27.06.2018

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila ..... privind scoaterea la licitaţie publică în vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, a terenului în suprafaţă de **45054,00 mp** situat în Brăila, **Calea Călăraşilor nr. 220**, teren ce aparţine domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării unui obiectiv economic.**

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, a Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările şi completările ulterioare, se organizează licitaţia publică în data de _____20___.

CAP. I. DATELE LICITAŢIEI

1.1 Obiectul licitaţiei

Licitaţia se organizează pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros a terenului în suprafaţă de **45054,00 mp mp**, situat în Brăila **Calea Călăraşilor nr. 220, NCP** ....., teren ce aparţine domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării unui obiectiv economic. Pe teren există construcțiile notate cu C17, C30, C31 C32, C33, C34, C45, C46, C47, cu o suprafață de 4998,00 mp, vor fii desființate pe cheltuiala adjudecatarului, aceasta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării acestora.**

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.

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 **10,47 lei/mp/an**, conform H.C.L.M. Brăila ..... pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitaţie este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv **0,52 lei**. 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 (original sau copie legalizată);
h) dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie, în sumă de 4000,00 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);*
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 unui document din cele menţionate mai sus conduce la descalificarea ofertanţilor.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitaţie se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "Pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitaţie publică deschisă, cu strigare, asupra terenului în suprafaţă de **45054,00 mp**, situat în Brăila, **Calea Călăraşilor nr. 220,** aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila". Pe plic se va menţiona, de asemenea, "A nu se deschide înainte de data _____20____, ora _____".

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

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

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

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

CAP. III. DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitaţiei

Lansarea anunţului publicitar la data de _____. Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piaţa Independenţei, nr. 1.

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.

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

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 împuteniciri după caz. Licitaţia este valabilă dacă s-au depus cel puţin **2 oferte**. Licitaţia poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condiţiile de calificare de către cel puţin 2 ofertanţi.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitaţie numită prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. _____. Comisia de licitaţie, în prezenţa ofertanţilor sau a reprezentanţilor împuterniciţi ai acestora, verifică existenţa tuturor documentelor de participare solicitate.

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

Organizatorul poate exclude unii ofertanţi de la licitaţie dacă acestia 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.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentaţia completă şi îndeplineşte cerinţele de calificare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

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 încunoştinţărilor şi publicaţiilor, condiţiilor constituirii dreptului de superficie, a listei participanţilor, modului de desfăşurare a licitaţiei şi constată îndeplinirea condiţiilor legale de desfăşurare.

Comisia de licitaţie întocmeşte procesul verbal de verificare şi analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanţi, în care se va menţiona rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanţii prezenţi, ofertanţii respinşi, ofertanţii acceptaţi, respectiv observaţii ale ofertanţilor respinşi.

Procesul verbal de verificare şi analizare a documentelor de calificare se va semna de către comisia de licitaţie şi va fi însuşit de către ofertanţi prin semnătură şi aplicarea ştampilei. O copie a acestuia va fi înmânată fiecărui ofertant.

Lista ofertanţilor declaraţi calificaţi, care vor fi invitaţi la etapa a 2-a a licitaţiei precum şi data şi ora desfăşurării acesteia se aduce la cunoştinţa participanţilor prezenţi verbal de către preşedintele comisiei, ori prin afişarea acestei liste pe uşa sălii de licitaţie.

Etapa a 2-a a licitaţiei se va desfăşura la un interval de maximum 10 zile lucrătoare de la data finalizării primei etape.

Ofertanţii descalificaţi/respinşi pot depune contestaţie împotriva deciziei comisiei de licitaţie ori a modului de organizare şi desfăşurare a acestei prime etape a licitaţiei în condiţiile prevăzute la Capitolul V CONTESTAŢII.

În data şi la ora precizată în Procesul verbal de verificare şi analizare a documentelor de calificare încheiat urmare desfăşurării 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 2-a etape a licitaţiei.

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

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.

Preşedintele comisiei de licitaţie conduce licitaţia astfel:

- se anunţă preţul de pornire la licitaţie de **10,47 lei/mp/an**, acceptat de ofertanţi prin declaraţia depusă;
- anunţă pasul de licitaţie de **0,52 lei** 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 participant;
- adjudecarea licitaţiei se va face în favoarea ofertantului care oferă suma cea mai mare;

– preşedintele comisiei de licitaţie anunţă adjudecatarul, declară închisă şedinţa de licitaţie şi întocmeşte procesul verbal de licitaţie, semnat de către comisie şi de către ofertanţi;

– în termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitaţiei, comisia de licitaţie va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite. Ulterior se va proceda la informarea ofertanţilor.

Contractul de superficie se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitaţiei.

În termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a procesului verbal de adjudecare, se va proceda la semnarea contractului dreptului de superficie. În caz contrar licitaţia va fi reluată în vederea stabilirii unui nou adjudecatar.

Procedura pentru semnarea contractului atât în cazul licitaţiilor, nu poate depăşi termenul de 30 de zile de la data luării la cunoştinţă a acestei situaţii şi conţine urmatoarele etape:

a. după desemnarea definitivă a adjudecatarului pentru licitatii cu strigare superficiarul are obligaţia ca în termen de maximum 5 zile să comunice Municipiului Brăila, în scris, biroul notarial unde urmeaza a se perfecta contractul în forma autentică. În caz contrar, pentru situaţia licitaţiei publice, aceasta se va relua, iar în cazul atribuirilor directe beneficiarii hotărârilor Consiliului Local Municipal vor fi acţionaţi în instanţă pentru obligarea la plata preţului superficiei prin semnarea contractului dreptului de superficie;

b. În termen de maximum 7 zile Municipiul Brăila, prin reprezentanţii săi, va proceda la transmiterea către notarul ales a contractului de superficie şi a hotărârii Consiliului Local Municipal, pentru obţinerea documentelor necesare în vederea autentificării contractului de superficie;

c. După întocmirea formalităţilor, dacă persoanele fizice beneficiare nu se prezintă în termenul stabilit anterior pentru semnarea contractului sau solicită modificarea contractului de superficie drept motiv pentru refuzul de semnare, reprezentantul Municipiului Brăila va perfecta o încheiere de certificare la biroul notarului public cu situaţia respectivă. În cazul licitaţiilor publice întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitaţia se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

Anunţul pentru organizarea unei licitaţii 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. Condiţiile în care licitaţia va fi susţinută vor fi similare cu cele de la prima licitaţie.

Publicarea şi afişarea anunţurilor 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 și data și ora desfășurării celor 2 etape ale licitației.*

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

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

Garanţia de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul îşi retrage oferta după ce a fost declarat calificat;
2. adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a procesului verbal de adjudecare.

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

Amânarea licitaţiei are loc şi se comunică celor interesaţi în cazurile în care:

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

Organizarea următoarelor etape de licitaţie se va desfăşura la intervale de minimum 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfăşurare al următoarelor etape de licitaţie este guvernat de aceleaşi condiţii ca şi prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârşitul fiecărei etape de licitaţie comisia de licitaţie va întocmi un proces verbal în care se vor preciza şi eventualele contestaţii.

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

3.2. Garanţia de participare

3.2.1. 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) 100000 lei - pentru o investiţie de peste 10000,00 mp;

3.2.2. Garanţia de participare este de **100000,00** 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. Garanţia de bună execuţie

Participantul declarat adjudecatar are obligaţia ca până la data semnării contractului de superficie cu titlu oneros să constituie în favoarea Municipiului echivalentul preţului superficiei plătibil pentru un an în contul municipiului deschis la trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de superficie în condiţiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanţie nu va fi constituită astfel încât contractul de superficie să fie semnat în termen de 30 de zile, licitaţia se reia, iar garanţia de participare depusă de adjudecatar se pierde de către acesta şi se constituie venit la bugetul local.

După constitiurea acestei garanții, semnarea contractului de superficie cu titlu oneros 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 avens 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, superficiarul are obligaţia să întregească garanţia, în caz contrar contractul de superficie considerându-se reziliat de drept.

3.4. Adjudecarea licitaţiei

Adjudecarea licitaţiei se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preţ.

3.5. Condiţii impuse privind edificarea obiectivului economic propus la ANEXA 4.

Pe terenul pe care se constituie dreptul de superficie cu titlu oneros, ofertantul declarat câştigător are obligaţia de a executa:

a) sistematizarea terenului şi construirea căilor de acces necesare, precum şi a racordurilor şi instalaţiilor aferente obiectivului economic;

b) desfiinţarea, pe cheltuiala proprie, a construcţiilor aprobate spre casare de Consiliul Local Municipal Brăila şi/sau împrejmuirilor / platformelor şi a reţelelor existente pe lotul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini. Pentru bunurile rezultate din demolare şi care pot fi valorificate, se va respecta procedura prevăzută de H.G. 841/2005 cu modificările şi completările ulterioare, iar eventualele sume rezultate vor fi virate la bugetul local al municipiului Brăila. Proiectul tehnic ce va sta la baza emiterii autorizaţiei de desfiinţare a bunurilor aprobate spre casare, va fi realizat de către adjudecatar pe cheltuiala acestuia, şi va fi depus la Primăria Municipiului Brăila în termen de maximum 6 luni de la data semnării contractului de superficie în forma autentică.

c) Desfiinţarea construcţiilor pentru care se va obţine autorizaţie de desfiinţare şi eliberarea terenului de resturile provenite din demolare se va realiza în termen de maximum 6 luni de la obţinerea autorizaţiei de desfiinţare.

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

e) Adjudecatarul are obligaţia ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de superficie, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile şi documentele necesare care să permită eliberarea autorizaţiei de construire cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării autorizaţiei de construire.

f) Adjudecatarul 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.

g) Adjudecatarul are obligația respectării Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, așa cum rezultă și din certificatul de urbanism nr. 1094/26.06.2018

CAP. IV. SITUATIA TERENULUI SI OBLIGATIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini il constituie suprafata de teren, proprietatea privată a Municipiului Braila, situată in **Calea Călărașilor nr. 220,** avand urmatoarele caracteristici:

- suprafata terenului : **45054,00 mp**

-amplasarea : teren intravilan, situat in Braila **Calea Călărașilor nr. 220**

-vecinatati si intinderi:

- NORD - Centrul militr zonal Brăila
- EST - domeniul public Calea Călărașilor
- SUD - SC. WELT DUNIA ESTATE S.R.L. și DEZVOLTARE
- și VÂNZĂRI IMOBILIARE S.R.L.
- VEST - Șos. Buzăului

Racordarea şi branşarea la utilităţi cade în sarcina superficiarului ;

4.2. Adjudecatarul are obligatia sa pregateasca terenul prin realizarea nivelarilor, inlaturarea oricarui obstacol si al oricarui alt impediment in vederea executarii obiectivului propus in termenii si conditiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la primirea 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 deciziei comisiei de licitație ori a modului de organizare și desfășurare a primei etape a licitației, respectiv etapa de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse, ofertanții descalificați/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. Decizia comisiei de

soluţionare a contestaţiilor va fi comunicată 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 obligaţia de a înştiinţa de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

Împotriva modului de organizare şi desfăşurare a celei de a 2-a etape a licitaţiei se poate face contestaţie în termen de 5 (cinci) zile de la data desfăşurării acesteia, respectiv 5(cinci) zile de la data primirii înştiinţării cu privire la decizia comisiei de licitaţie, sub sancţiunea decăderii şi va fi soluţionată în termen de *5 (cinci)* zile de la depunere de către comisia special instituită pentru soluţionarea contestaţiilor. ***Decizia comisiei de soluţionare a contestaţiilor va fi comunicată de către aceasta atât contestatarului cât şi 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* secţiei de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, ***cu obligaţia de a înştiinţa de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.***

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ŞI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Modelul contractului de superficie cu titlu oneros este prevăzut în anexa nr. 6 la prezentul caiet de sarcini.

În termen de 30 (treizeci) de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitaţiei, adjudecatarul are obligaţia să se prezinte la Direcţia Juridic Contencios Administraţie Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării şi semnarii contractului de superficie, în formă autentică.

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, un reprezentant al Primăriei Municipiului Brăila, împreună cu adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului adjudecat. Neprezentarea adjudecatarului atrage rezilierea contractului.

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 licitaţie
- Anexa nr. 2 – Declaraţie privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 – Informaţii generale
- Anexa nr. 4 – Declaraţie privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declaraţie privind asumarea stadiului fizic şi tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Model contract superficie
- Anexa nr. 7 – certificat de urbanism nr. 1094/26.06.2018.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Anexa nr. 1
LA CAIETUL DE SARCINI

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE
pentru

_____

_____

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

2. Solicit înscrierea la licitaţia din data de _____, în vederea constituirii 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 pe 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 juridice
nume şi prenume reprezentant, semnătură)

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

Anexa nr. 2
LA CAIETUL DE SARCINI

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____
(denumirea persoanei 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 ....., 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 incălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

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

PREŞEDINTELE DE ŞEDINŢĂ
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEŢUL BRĂILA - MUNICIPIUL BRĂILA

Anexa nr. 3
LA CAIETUL DE SARCINI

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____
(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare
   CUÎ .....
   J .....

3. Numele și prenumele administratorului .....
4. Sediul .....

5. Telefon.....

   Fax .....

   E-mail.....

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 MUNICIPIUL BRĂILA - MUN. BR

ANEXA 4

LA CAIETUL DE SARCINI

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____

(denumirea persoanei 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 ....., CUI ....., 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 obiectivului 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_____

_____

(denumirea persoanei juridice
nume şi prenume reprezentant, semnătură)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ANEXA 5

LA CAIETUL DE SARCINI

DECLARAȚIE

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

_____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRAILA - MUN. BRAILA

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 suprafaţa de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **Calea Călăraşilor nr. 220**, având următoarele caracteristici:

- **Suprafaţa terenului: 45054,00 mp, din care suprafaţa de 37475,00 mp loturi construibile, iar suprafaţa de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces şi a utilităţilor aferente**

– Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, **Calea Călăraşilor nr. 220**
– Vecinatăţi şi întinderi:
  - NORD- Centrul militr zonal Brăila
  - EST domeniul public Calea Călăraşilor
  - SUD SC. WELT DUNIA ESTATE S.R.L. şi DEZVOLTARE şi VÂNZĂRI IMOBILIARE S.R.L.
  - VEST Şos. Buzăului

Extrasul de Carte Funciară a terenului este anexat la prezentul contract – Anexa 3.

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 supericie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila **Calea Călărașilor nr. 220**, pe o durata de 49 de ani, începand 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 incheiat 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._____ 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.** _____, permite exercitarea folosinţei asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului şi anume: **edificarea unui 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.

5.4. Plata superficiei şi a garanţiei se va face prin transfer bancar în contul proprietarului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Cont: RO 47TREZ15121A300530XXXX
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. Garanția de bună execuție a fost constituită prin O.P.....

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 cotravaloarea folosinţei terenului stabilită la art. 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 propus în termenii şi condiţiile prezentului contract de superficie, în termen de 12 luni de la primirea autorizaţiei de construire.

7.1.8. Adjudecatarul are obligaţia ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de superficie, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile şi documentele necesare, în vederea eliberării autorizaţiei de construire.

7.1.9. Adjudecatarul 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. Superficiarul nu poate modifica construcţia existentă pe teren la data încheierii contractului şi nici adăuga alte construcţii utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului şi numai cu respectarea condiţiilor legii nr. 50/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare. În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desfiinţarea construcţiilor utile adăugate, repunerea imobilului în situaţia anterioară şi plata de daune de interese.

7.1.11. Adjudecatarul are obligaţia de a valorifica eventualele bunuri rezultate din desfiinţarea construcţiilor, cu respectarea H.G. nr. 841/1995, iar eventualele sume rezultate să fie virate la bugetul local al municipiului Brăila.

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 perfectarea procesului verbal de punere în posesie a terenului în termenul stabilit la art. 7.2.2, contractul se reziliază.

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 intra 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 raspundere. 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 ramane 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 funciara
- 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

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. *Superficia* 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 JUDEŢUL BRĂILA

ROMÂNIA
Judeţul Braila
Primaria Municipiului Braila
Nr. 24271 din 26.06.2018

ANEXA NR. 7
LA CAIETUL DE SARCINI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1094 din 26.06.2018

În scopul: SCOATEREA LA LICITATIE PUBLICA IN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI SITUAT IN BRAILA, CALEA CALARASILOR, NR.220, IN SUPRAFATA DE 45054 MP DIN CARE SUPRAFATA DE 37475 MP LOTURI CONSTRUIBILE IAR SUPRAFATA DE 7579 MP PENTRU CAI DE ACCES

Ca urmare a cererii adresate de[1) PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
cu ~~domiciliul~~[2])/sediul în judeţul Braila municipiul/oraşul/comuna Braila
satul _____ sectorul _____ cod poştal _____
Str. P-ta Independentei nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată
la nr. 24271 din 22.06.2018 pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în
judeţul Brăila, municipiul Brăila, cod poştal _____ Str. Calea Calarasilor
nr. 220 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin[3]) _____
Calea Calarasilor, nr. 220, (Lot 1,Lot 2/1/53)/3; (Lot 1,Lot 2/1/53)/5; (Lot 1,Lot 2/1/53)/9; (Lot 1,Lot 2/1/53)/8;
(Lot 1,Lot 2/1/ 53)/2; (Lot 1,Lot 2/1/53)/4; (Lot 1,Lot 2/1/53)/7; (Lot 1,Lot 2/1/53)/6; (Lot 1,Lot 2/1/53)/1;
în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 3900/2/99 faza PUG/~~PUZ/PUD,~~ aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2/2001,
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):- imobile formate din:
- teren cu St = 15.392 mp si constructiile C30, C31, C32, C33, C34 conf. Extras CF nr.85324/2018;
- teren cu St = 538 mp conf. Extras CF nr. 85326/2018; - teren cu St =2.422 mp conf. Extras CF nr. 85330/2018; - teren cu St =1.464 mp conf. Extras CF nr. 85329/2018; - teren cu St =2.042 mp conf. Extras CF nr. nr.85325/2018; - teren cu St = 895 mp conf. Extras CF nr. 85328/2018;
- teren cu St =218 mp conf. Extras CF nr. 85327/2018; - teren cu St =15.081 mp si constructia C17 situata pe acesta conf. Extras CF nr. 85322/2018; - teren cu St =7.002 mp şi constructiile C45, C46 ,C47, conf. Extras CF nr. 85323/2018;
- imobilele apartin domeniului privat al MunicipiuluiBraila, cu drept de administrare Consiliul Local Municipal Braila;

servituţi/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- teren situat in intravilanul municipiului;

documentaţii de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - PUZ „Ansamblu caporal Musat" aprobat prin HCLM Braila nr.400/05.12.2013 ;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosinţa actuală : - teren curti constructii şi drum ;

destinaţii admise : -hypermarket, institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - servicii sociale si medicale, colective si personale; - sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- comert cu amanuntul; -hoteluri, agentii de turism; - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; - sport si recreere in spatii acoperite; - parcaje la sol si multietajate; - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

destinatii admise cu conditionari: -toate cladirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public (marcat in plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament) functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admite activitatea in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii marcate in plansa de reglementari.

destinaţii neadmise :- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei existentei santierului ;- depozitare en gros;"- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice; - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;- depozitari de materiale refolosibile;- statii de intretinere auto;- statii de comercializare a carburantilor - spalatorii chlmice;- platforme de precolectare a deseurilor urbane;- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si construtiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau *care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.*

reglementări fiscale specifice : - nu este cazul ;

[1]) Numele şi prenumele solicitantului.
[2]) Adresa solicitantului.
[3]) Date de identificare a imobilului- teren şi construcţii- conform cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicatorii urbanistici avizati prin PUG (~~PUZ / PUD~~) :

- amplasamentul este situat conform PUZ, in UTR nr. 8, cu POTmax= 60 % cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8m) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc. şi CUTmax=2,5 care poate fi majorat prin cumulare dupa cum urmeaza :
  - cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp.
  - cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul stazii care nu se mai continua)
- se solicita certificat de urbanism pentru scoaterea la licitatie publica in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Braila, Calea Calarasilor, nr.220, in suprafata de 45.054,00 mp, din care suprafata de 37.475,00 mp loturi construibile iar suprafata de 7.579,00 mp pentru cai de acces;
- pentru Autorizatia de Construire se va prezenta Extras de Carte Funciara asa cum va fi prevazut in documentatiile de urbanism aprobate;
- se vor respecta prevederile HCLM Nr. 76/28.02.2013 privind: „ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de catre beneficiarii terenurilor aflate in proprietatea Municipiului Braila."
- se va respecta art. 613 Cod Civil privind plantarea arborilor;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate;
- materialele folosite vor asigura rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor în timp şi vor fi agrementate tehnic;
- cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de utilitati trebuie introduse in subteran conform H.G. Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525/1996;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor şi Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanţa energetică a clădirilor;
- documentatia va cuprinde si lucrarile pentru organizarea de santier, fara afectarea domeniului public, drumuri de acces sau alte terenuri;
- certificatul de urbanism poate fi utilizat doar pentru scoatere la licitatie; în cazul construirii/desfiintarii se va obţine un alt certificat de urbanism.

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

SCOATEREA LA LICITATIE PUBLICA IN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI SITUAT IN BRAILA, CALEA CALARASILOR, NR.220, IN SUPRATA FATA DE 45054,00 MP DIN CARE SUPRAFATA DE 37475,00 MP LOTURI CONSTRUIBILE IAR SUPRAFA DE 7579,00 MP PENTRU CAI DE ACCES

[4]) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/~~desfiintare~~ si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/~~de desfiintare~~ - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia mediului-Braila, B-dul Independentei nr. 14 bl. B5, tel. 0239/616899

(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza prin grija autoritatii administratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/~~DESFIINŢARE~~ va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

c) documentaţia 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 utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[ ] alimentare cu apă
[ ] canalizare
[ ] alimentare cu energie electrică
[ ] alimentare cu energie termică
[ ] gaze naturale
[ ] telefonizare
[ ] salubritate
[ ] transport urban

Alte avize/acorduri: [ ] .....

d.2) avize si acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu
[ ] sanatatea populaţiei
[ ] protecţia civilă

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

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar,

Viorel Marian Dragomir

L.S.

Secretar,

Ion Dragan

Arhitect-Şef

Anton Emil Gherman

Achitat taxa de: Scutit taxa lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.06.2017

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar, **Secretar,**

L.S.

Arhitect-Şef

Data prelungirii valabilităţii: .....

Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poştă.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUNICIPIUL BRĂILA

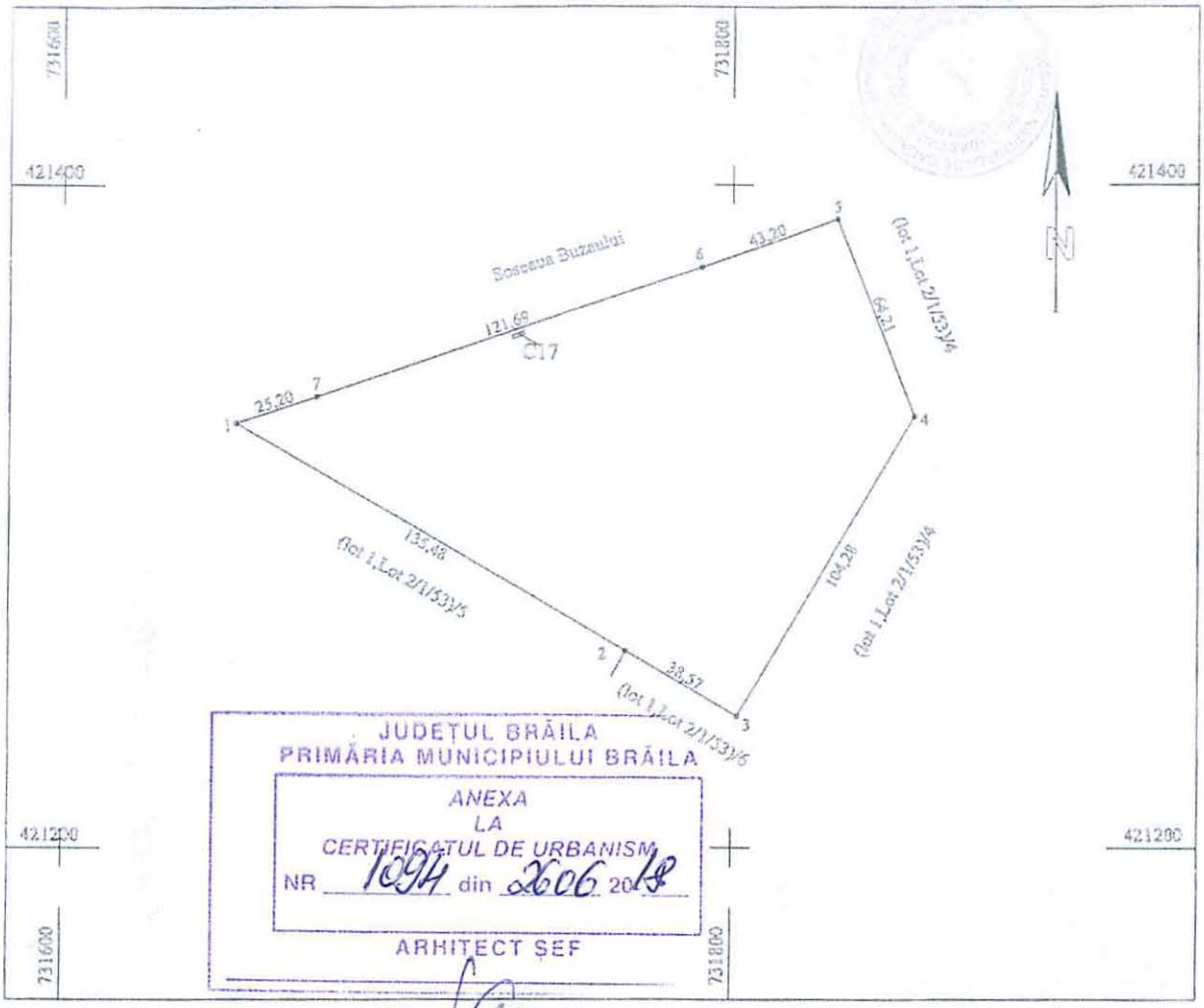
*) Se completează : Primaria Municipiului Braila;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
***) Se completeaza : Primarul Municipiului Brăila.
****) Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-şef sau "pentru arhitectul-şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

36122 / 04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85322	15081mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/1
Carte Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Co	15081		limite materializate de gard beton pct 5-6-7-1; restul limitelor nematerializate
	Total	15081		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C17	4		anexa
Total	4		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731651.40	421327.72
2	731768.34	421259.30
3	731801.63	421239.81
4	731854.31	421329.81
5	731831.10	421389.58
6	731790.55	421374.80
7	731675.33	421[illegible]
Suprafata totala masurata = 15081 mp		

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

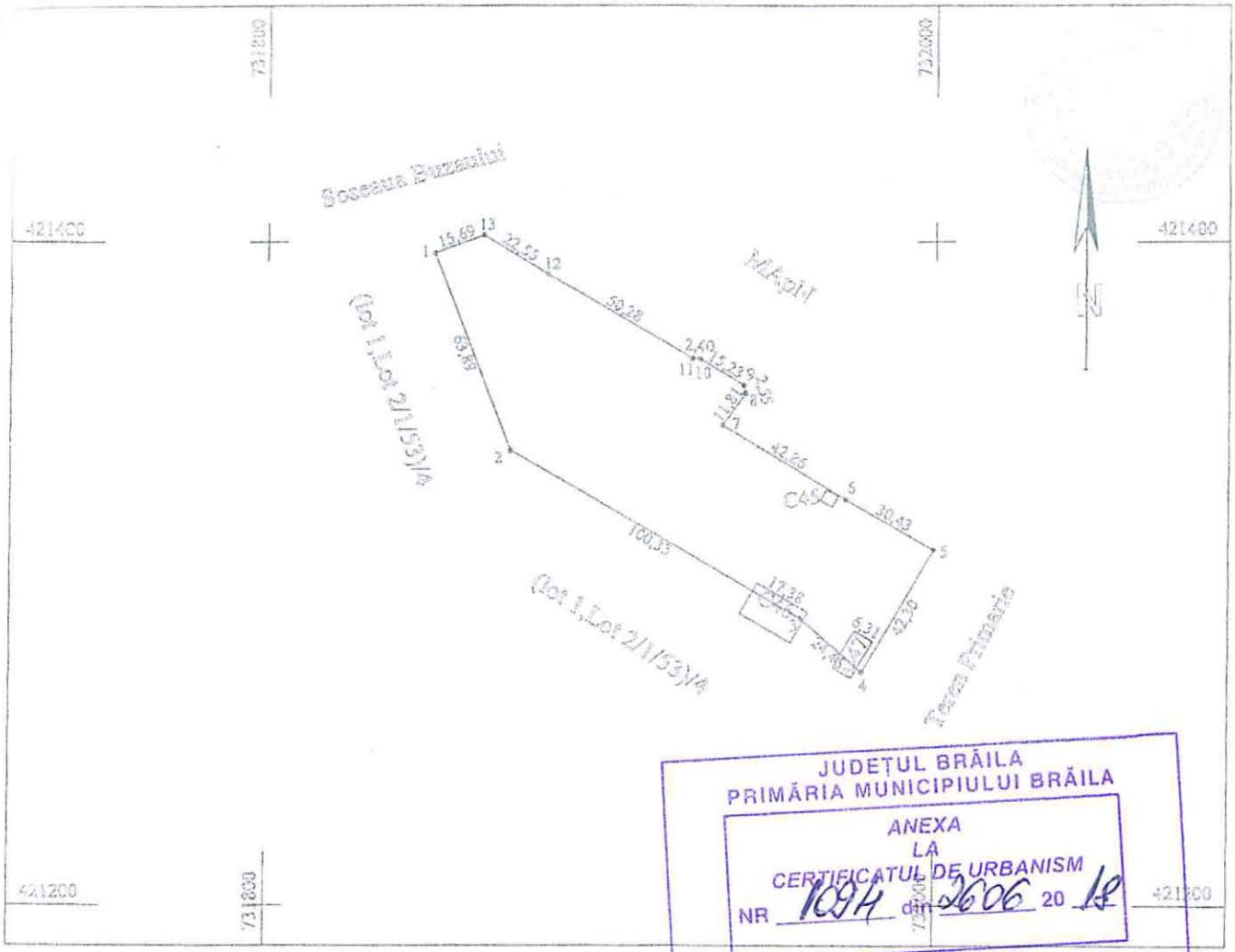
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila OCPI

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL 1
JUDETUL BRAILA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:2000

36122/04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25523	7002mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/4
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 20 18
ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Cc	7002		limite mat. de gard beton pct 5-6-7-8-9-10-11-12-13-1; restul limitelor nematerializate
	Total	7002		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C45	15		anexa
C46	181		anexa-parte din constructia C45 se afla pe terenul parcelei (lot1,Lot2/1/53)/4,constructie ce va fi desfiintata ulterior conform Autorizatiei de desfiintare 152 din 04.07.2013
C47	80		anexa-parte din constructia C47 se afla pe terenul parcelei (lot1,Lot2/1/53)/4,constructie ce va fi desfiintata ulterior conform Autorizatiei de desfiintare 152 din 04.07.2013
Total	276		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	421396.58	731849.88	8	421354.39	731943.32
2	421337.01	731872.97	9	421358.87	731942.72
3	421286.58	731958.76	10	421364.74	731925.58
4	421270.64	731978.23	11	421364.89	731924.[illegible]
5	421307.21	731999.49	12	421390.15	731[illegible].80
6	421322.45	731973.16	13	421401.59	731[illegible]
7	421344.73	731936.53			

Suprafata totala masurata = 7002mp

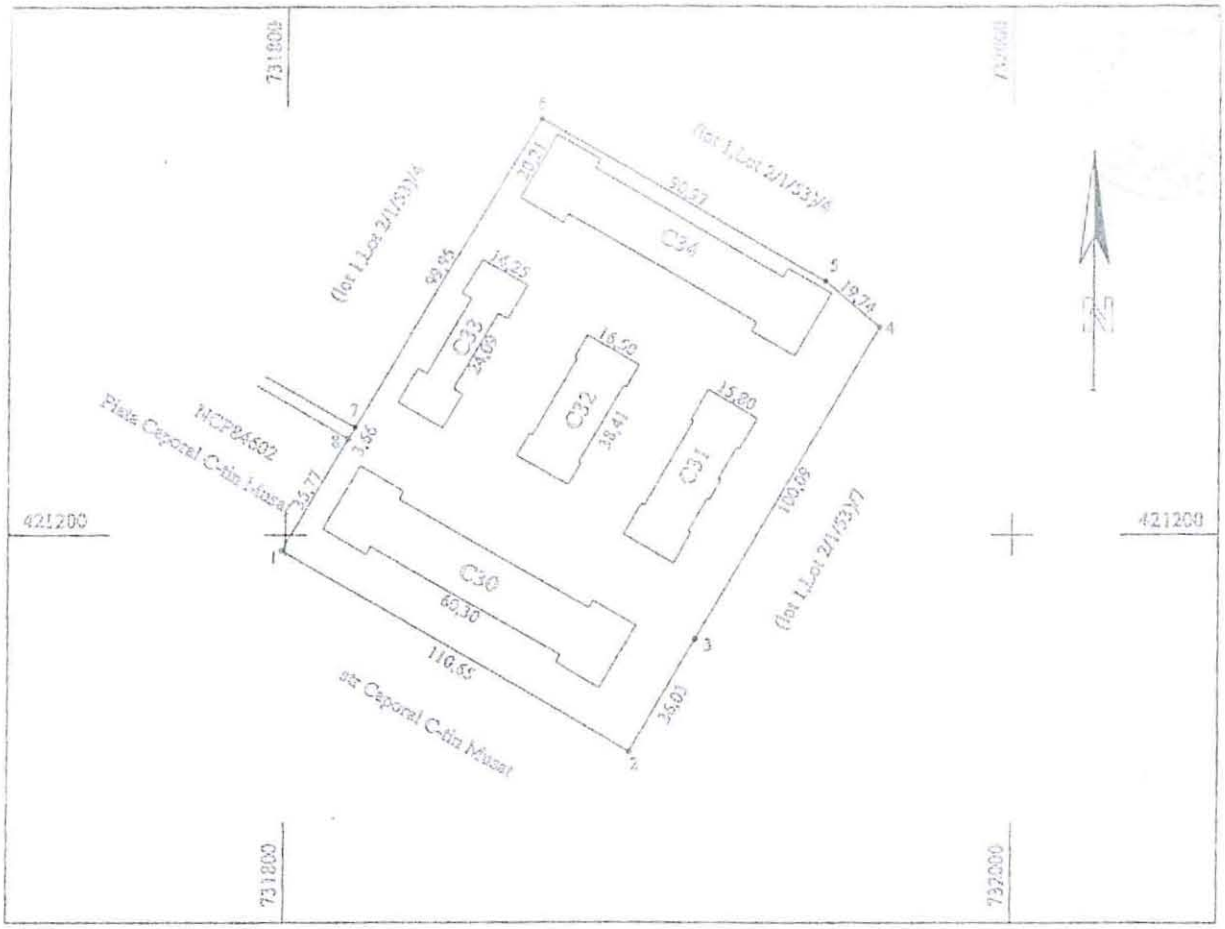
Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

Suprafata masurata din masuratori si [illegible] la baza de date [illegible]

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA

PLAN DE AMPLASAMENT PE DESFĂȘURARE A IMOBILELOR

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85324	15392mp	Calea Calarasilor nr 520 (lot 1, Lot 2/1/53/3)
Carte Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)
	Cc	15392	
	Total	15392	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C30	1475		Imobile nematerializate
C31	689		anexa
C32	593		anexa
C33	512		anexa
C34	1449		anexa
Total	4718		

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06.2014
ARHITECT ȘEF

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731798.97	421195.69
2	731894.45	421139.77
3	731912.60	421170.91
4	731952.99	421257.39
5	731948.09	421270.[illegible]
6	731869.39	421[illegible]
7	731818.89	421[illegible]
8	731817.04	421[illegible]

Suprafata totala masurata = 15392mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

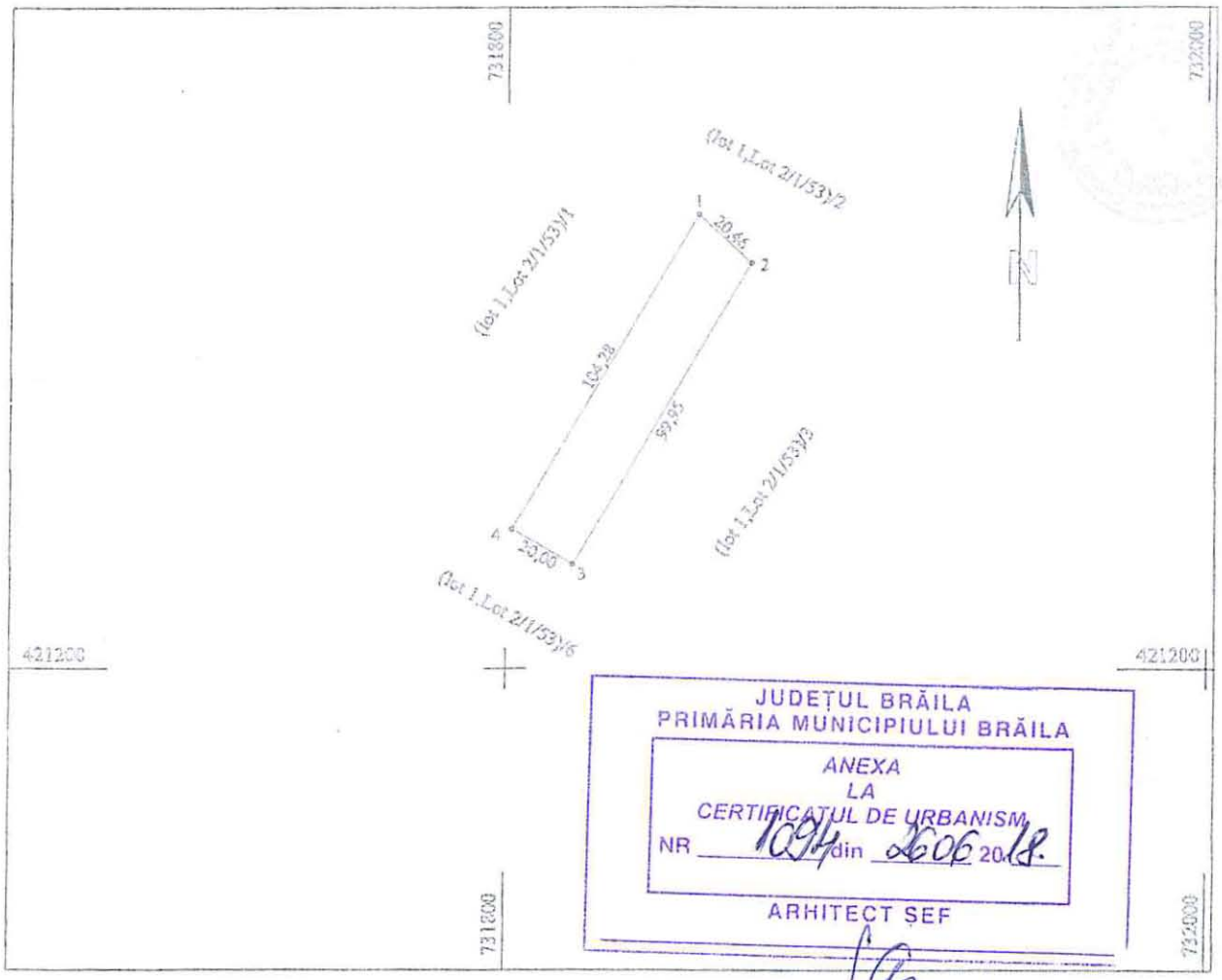
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Pecete
Semnatura si data
Stampila BCPI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:2000

36122/04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85325	2042mp	Calea Calarasilor nr 330 (lot 1, Lot 2/1/53)/4
Carte Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	2042		limite nematerializate
	Total	2042		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731854.31	421329.81
2	731859.39	421315.97
3	731818.89	421229.71
4	731801.63	421235.81

Suprafata totala masurata = 2042mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 02.06.2014

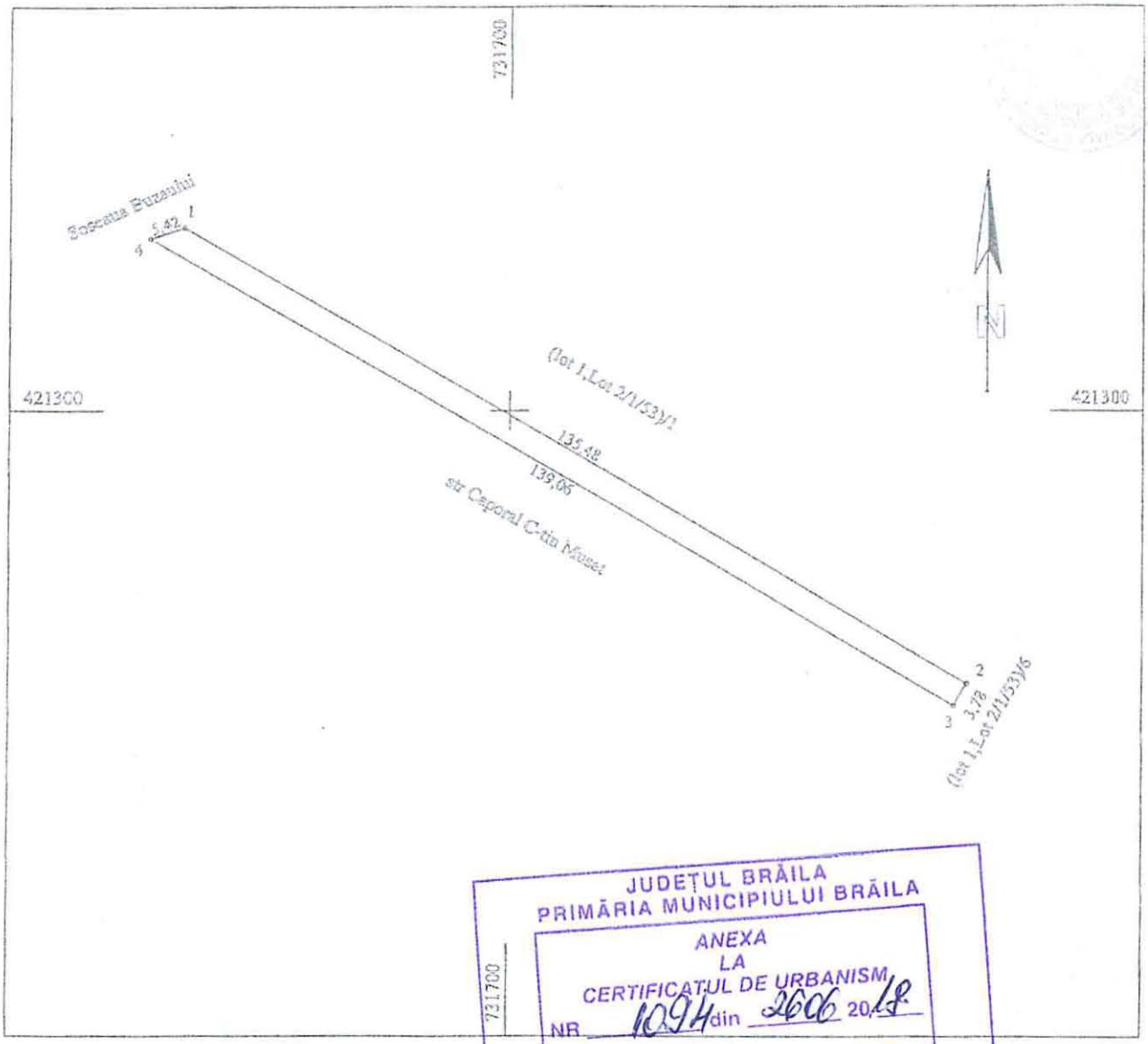
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL 1
JUDEȚUL BRĂILA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

36022 / 04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85326	538mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/5
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 2018
ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	538		limite materializate gard beton pct 1-4,restul lim nematerializate
	Total	538		parte din strada Caporal C-tin Musat

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731651.40	421327.72
2	731758.34	421259.30
3	731755.43	421256.03
4	731646.26	421326.02

Suprafata totala masurata = 538mp

Executant, SC TRADING 3/4 SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

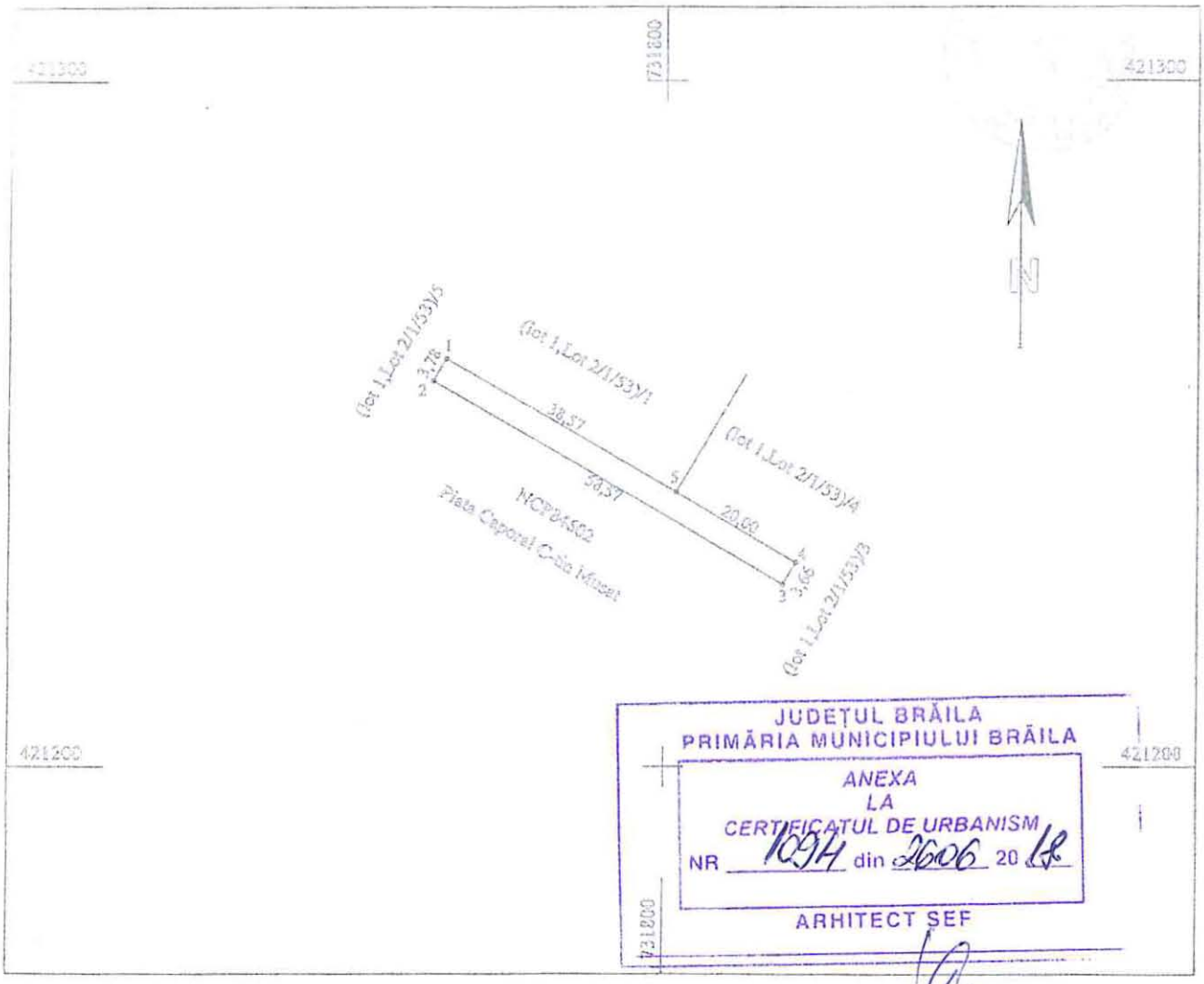
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL 1
JUDEȚUL BRĂILA-MUNICIPIUL BRĂILA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

36422 / 04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85327	218mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/6
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06 20 14
ARHITECT SEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	218		limite nematerializate - parte din Piata Caporal C-tin Musat
	Total	218		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731768.34	421259.30
2	731766.43	421256.03
3	731817.04	421226.56
4	731818.89	421226.71
5	731801.63	421235.81

Suprafata totala masurata = 218mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

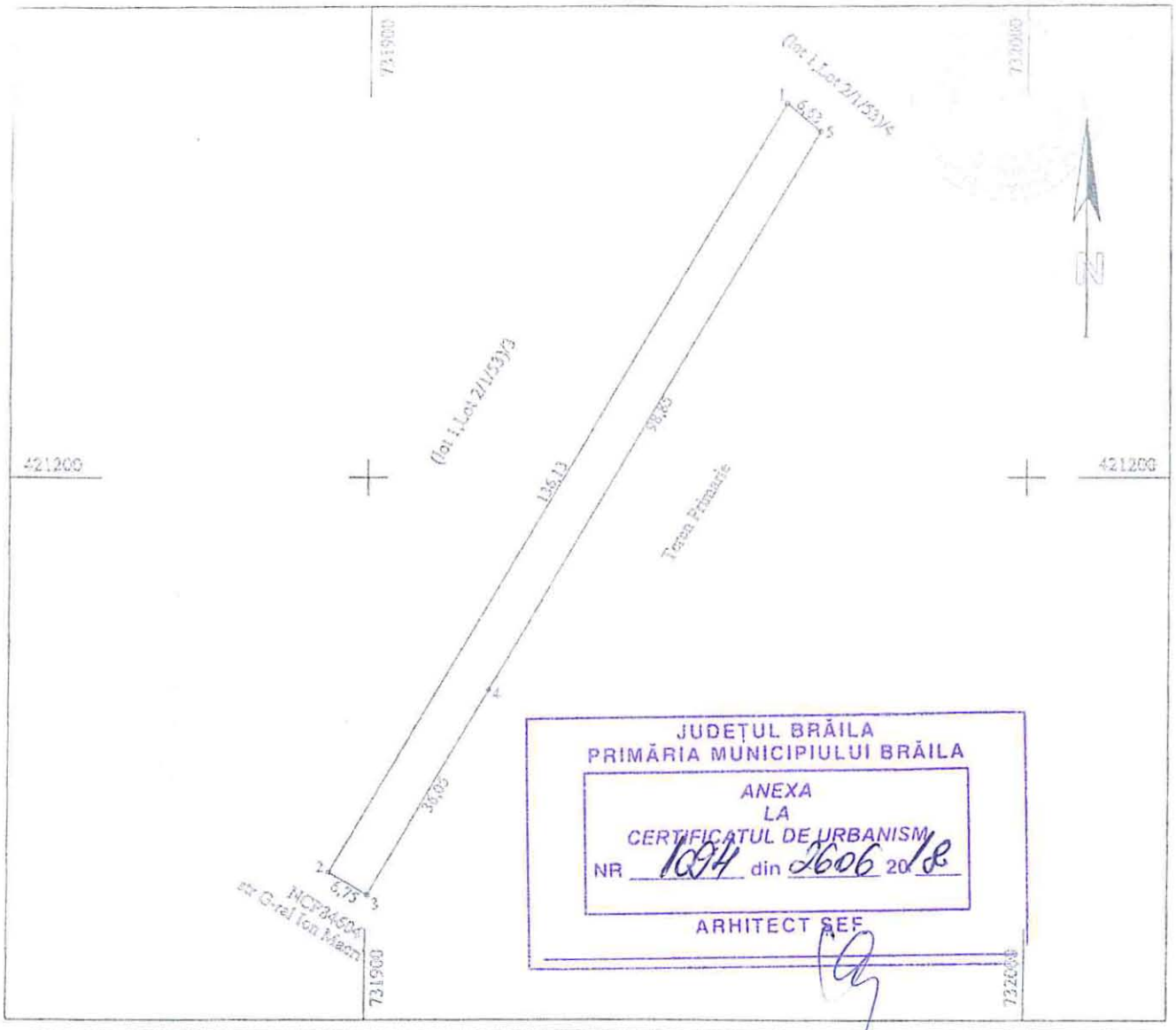
Se confirma suprafata din masuratorile
introducerea imobilului in baza de date
a cadastrului
Semnatura si data
(Oficiul de Cadastru)

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
JUDEȚUL BRAILA - MUN. BRAILA

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

36192 / 04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
89328	895mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/7
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 2606 2018
ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	895		limite nematerializate - parte din strada G-ral Ion Macri
	Total	895		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731952.99	421257.39
2	731954.45	421139.77
3	731900.27	421136.37
4	731918.32	421167.57
5	731968.00	421253.04

Suprafata totala masurata = 895mp

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

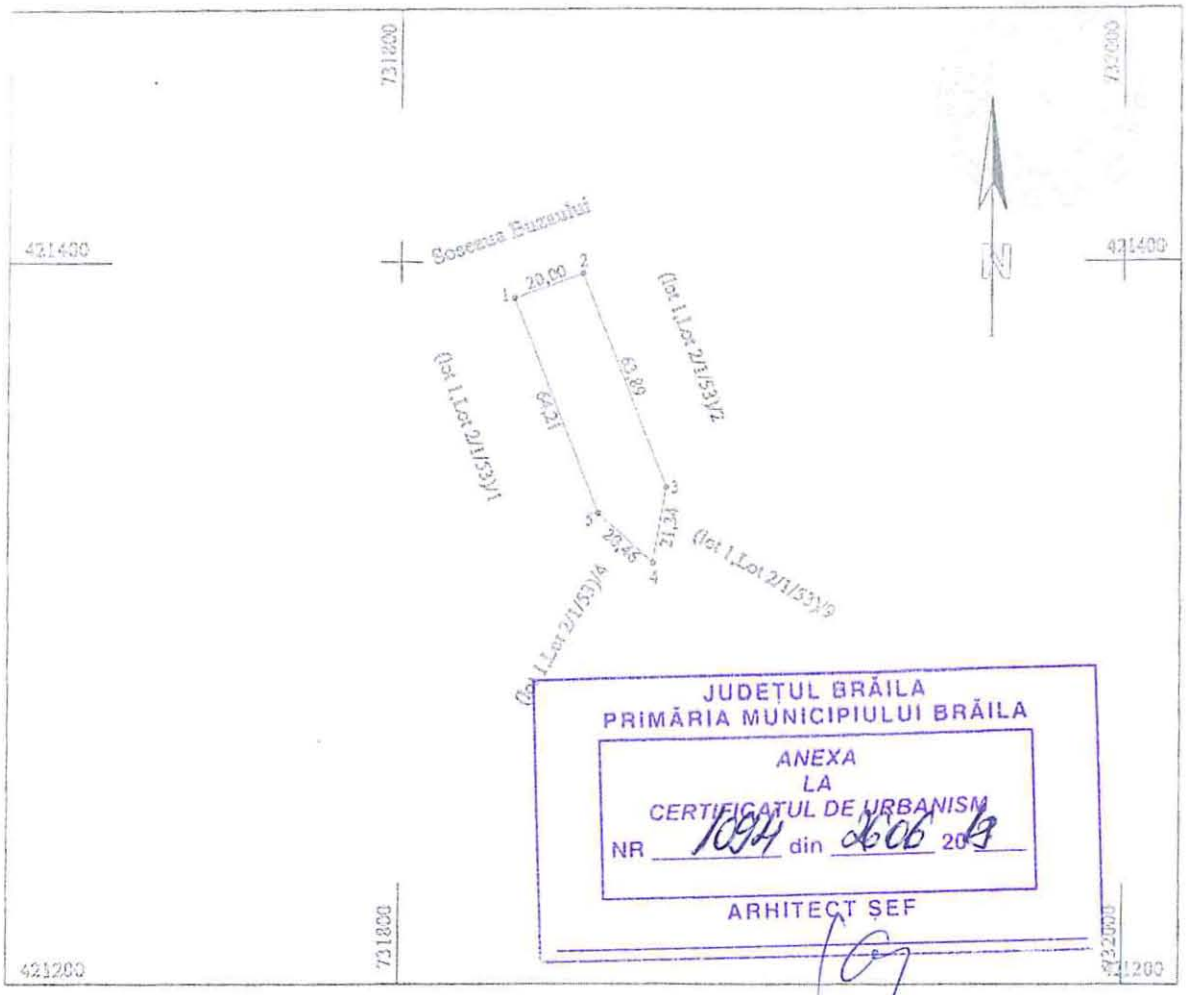
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila OCPI

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL 1
JUDEȚUL BRĂILA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:2000

36122/04.06.2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
85329	1464mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53)/2
Carte Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	1464		limite nematerializate
	Total	1464		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731831.10	421389.68
2	731849.88	421396.58
3	731872.97	421337.01
4	731869.39	421315.97
5	731854.31	421329.81
Suprafata totala masurata = 1464mp		

Executant, SC TRADING 3M SRL
Semnatura si stampila
Data :03.06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

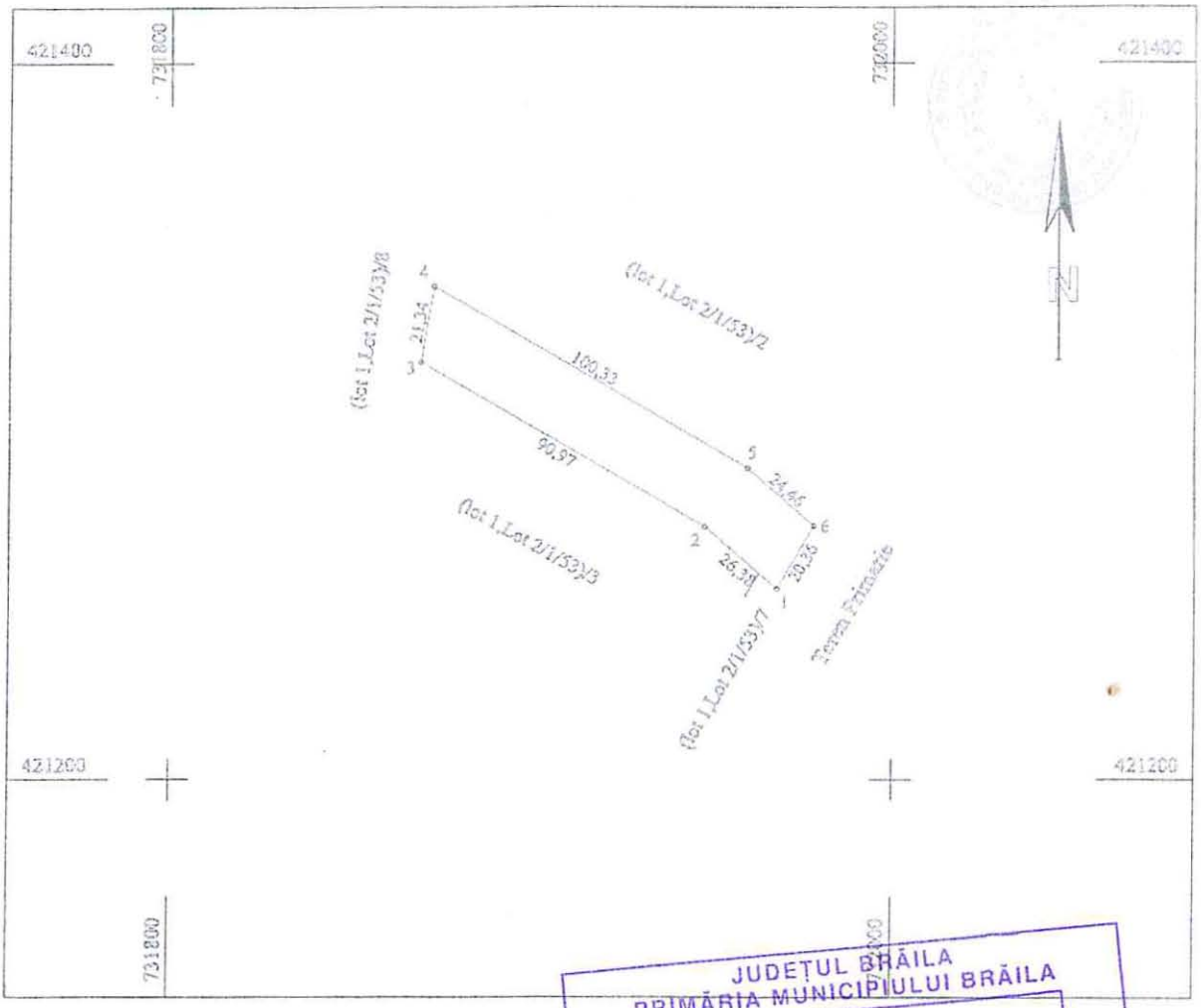
ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

36.122/104.CG.2012

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25330	2422mp	Calea Calarasilor nr 220 (lot 1, Lot 2/1/53) 9
Carte Funciara nr.		UAT Braila



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1094 din 26.06.2018
ARHITECT ŞEF

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	Dr	2422		Limite nematerializate
	Total	2422		Pe teren se afla parte din C46 si C47 pe vor fi desfiintate ulterior conform Autorizatie de desfiintare 162 din 04.09.2013

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-	-		-
Total	-		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie

Pct.	E (m)	N (m)
1	731968.00	421253.04
2	731948.08	421270.33
3	731869.39	421315.97
4	731872.97	421337.01
5	731959.76	421286.68
6	731978.23	421270.64

Suprafata totala masurata = 2422mp

Executant, SC TRADING 31 S.R.L.
Semnatura si stampila
Data : 03.06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Pecetea
Semnatura si data
Stampila BCPI

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL 1 JUDEȚUL BRĂILA-MUNICIPIUL

ANEXA NR. 3
LA HCLM NR. 305/27.06.2018

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU CORPORATIV AL UNIUNII NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA – 0109
str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001

RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 148 / 03.05.2018

TEREN INTRAVILAN + SUPERFICIE
CALEA CALARASILOR, NR. 220
MUN. BRAILA, JUD. BRAILA

PROPRIETAR: C.L.M. BRAILA
DESTINATAR: C.L.M. BRAILA

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MAI 2018

SOCIETATEA COMERCIALĂ SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACĂU - ROMÂNIA

Catre,
C.L.M. BRAILA

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al terenului aflat in patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA, situat pe Calea Calarasilor, nr. 220, mun. Braila, jud. Braila.

Scopul lucrarii este estimarea valorii terenului mai sus mentionat, precum si a superficiei, la data de 03.05.2018, in vederea scoaterii la licitatie si cedarii dreptului de folosinta (superficie).

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat în perioada 04.04.2018 ÷ 03.05.2018. Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 03.05.2018. Valoarea este raportata în lei, în conditiile unei plati integrale cash.

In conditiile efectuarii unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluarii

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea estimata a terenului supus evaluarii, la data de 03.05.2018, este de:

V_{TEREN} = 13.921.686 lei - 309 lei/mp

$V_{SUPERFICIE\ /\ AN}$ = 10.47 lei/mp/an

$V_{SUPERFICIE\ /\ LUNA}$ = 0.87 lei/mp/luna

Nota : Valoarile de mai sus nu contin T.V.A.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Dan Anghel – Presedinte C.A., Expert Evaluator

SOCIETATEA COMERCIALA SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA

CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel in calitate de Presedinte, declar ca evaluarea a fost facuta în in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – editia 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatilor evaluate;
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului ;
- evaluatorul îndeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta în ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- evaluatorul a inspecat personal proprietatea;
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

PRESEDINTE C.A.
EXPERT EVALUATOR
Ing. DAN ANGHEL

SOCIETATEA COMERCIALA SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA

CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii
Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan situat pe Calea Calarasilor, nr. 220, mun. Braila, jud. Braila din patrimoniul CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL BRAILA.

1.2. Scopul evaluării
Scopul lucrarii este estimarea valorii terenului mai sus mentionat, precum si a superficiei, la data de 03.05.2018, in vederea scoaterii la licitatie si cedarii dreptului de folosinta (superficie).

1.3. Definirea valorii şi data estimării
Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 03.05.2018.
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.
Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de întrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

În estimarea valorii de piata s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2018:
- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2018 se pot preciza următoarele:
VALOAREA DE PIATA (conform Standardelor ANEVAR ediția 2018) *este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare,dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin comparații de piata pentru estimarea valorii terenului. In principiu acestea se refera la:
In abordarea prin comparatia vanzarilor se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin analiza pietei pentru proprietati similare si prin compararea acestor proprietati cu proprietatea supusa evaluarii. In metoda comparatiei directe, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare subiect cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare a valorii
Valoarea este raportata in lei, în conditiile unei plati integrale cash si nu cuprinde taxa pe valoare adaugata.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate
În condiţiile efectuării unei tranzacţii cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deţinute de actualul proprietar. În consecinţă, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze si condiţii limitative
Evaluatorul a examinat concordanta cu schitele si planurile cadastrale ale proprietatii, vizate de O.C.P.I., a identificat si a inspectat personal proprietatea supusa evaluarii. Locatia proprietatii si limitele precizate se considera a fi corecte, evaluatorul nefiind topograf / topometrist / geodez si in consecinta nu are capacitatea de a masura si garanta ca informatiile asa cum au fost indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate si cu cele cadastrale.

Acest raport are ca obiect estimarea valorii de piata a terenului identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de catre proprietar. Orice

SOCIETATEA COMERCIALĂ SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU BR.02

neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.
Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.6.1. Ipoteze:

- Valoarea opinată in 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 in 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;
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Aspectele juridice si cele legate de posibilitatea de utilizare in continuare a imobilelor se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiilor, solului sau structurilor care sa influenteze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a imobilelor a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii acestora in conditiile tipului valorii selectate, prezentata anterior;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul şi cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea proprietăţilor analizate sau proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţiilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantiilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii imobiliare, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Evaluatorul nu are nicio informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a facut nicio investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.

SOCIETATEA COMERCIALA SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA

- 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.
- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- 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;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

1.6.2. Conditii limitative:

- Nu ne asumam raspunderea pentru evolutia pietei specifice, se recomanda sa se tina cont de tipul proprietatii, de cererea curenta pentru astfel de proprietati, de piata specifica precum si de nevoia de expunere mai indelungata pe piata;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data intocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- 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.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- 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;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată
- 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;
- 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.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluarii

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv "*estimarea valorii de piata a terenului mentionat precum si a superficiei, la data de 03.05.2018, in vederea scoaterii la licitatie si cedarii dreptului de folosinta (superficie).*"
Evaluatorul a utilizat urmatoarele informatii culese de pe piata imobiliara locala:

- Informatii despre proprietati si bunuri similare care s-au tranzactionat sau sunt in curs de tranzactionare obtinute din surse considerate sigure. Informatiile se considera cu un grad relativ mare de realism.

SOCIETATEA COMERCIALA SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA

- Evaluatorul a analizat oferta si cererea de proprietati similare la nivelul zonei in care este amplasata proprietatea si gradul de vandabilitate al zonei.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţilor, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre C.L.M. Braila. Proprietatea supusa evaluarii este amplasata pe Calea Calarasilor, nr. 220, mun. Braila, jud. Braila.
Beneficiarului a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1739 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1741 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1742 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1743 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1744 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1745 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1747 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1748 din data de 13.01.2017;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1749 din data de 13.01.2017;

Prin menţionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora şi nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietăţii; definirea pieţii

2.2.1. Considerente generale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor :

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc..
- In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru.
- Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu sunt intocmite in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Putine proprietati sunt cumparate cu lichiditati, de obicei in cazul finantarii externe procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.
In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in

SOCIETATEA COMERCIALA SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA

piete mai mici.

2.2.2. Piaţa terenurilor intravilane– analiza cererii
In cazul proprietatii subiect piata imobiliara specifica este cea a terenurilor intravilane situate in municipiul Braila, o piata relativ activa, cu tranzactii moderate numeric.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.
In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chiriasii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoanele fizice dar si persoanele juridice.
La momentul actual cererea in ceea ce priveşte terenurile intravilane, este orientata către terenurile aflate în zone uşor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public şi accesului auto sa fie principalele criterii de selectie.
Piata specifica a proprietatii de evaluat este cea a terenurilor intravilane pentru locuinte si dezvoltare, amplasate în municipiul Braila, o piaţă relativ moderata, dar cu o crestere usoara a preturilor.

2.2.3 . Piaţa terenurilor intravilane – analiza ofertei
Cu toate ca piata imobiliara cunoaste o revigorare in ultima perioada. oferta ramane in continuare mult superioara cererii. Terenurile similare proprietatii subiect stau foarte mult pe piata inaintea unei tranzactionarii, unele chiar si sase sau peste sase luni, de aceea proprietatile comparabile folosite in prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzator.

Oferta de proprietati similare pentru vanzare in zona analizată – municipiul Braila – este la acest moment peste nivelul cererii.
Ofertantii se impart in trei categorii:
a) Societati comerciale private;
b) Societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit;
c) Persoane fizice.

2.3. Informaţii despre zonă si amplasament
Terenul intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat in zona mediana a municipiului Braila la limita cartierului Viziru III. Acesta face parte din fosta unitate militara Caporal Musat si are deschidere atat la Calea Calarasilor (Sos. Vizirului) cat si la Sos. Buzaului. Accesul pe proprietate se poate face din Calea Calarasilor si din Sos. Buzaului. Traficul rutier in zona este intens, sistemul rutier si pietonal este asfaltat.

Utilitatile amplasamentului:
- Energie electrica – la gard
- Apa curenta – la gard
- Canalizare – la gard
- Gaze naturale – la gard

SOCIETATE COMERCIALĂ SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACĂU - ROMÂNIA

2.4. Descrierea terenului

Terenul intravilan din categoria terenurilor de tipul curti-constructii are o suprafata totala de 45.054 mp, este in cota exclusiva si este format din mai multe loturi dupa cum urmeaza:

- Lot 1, lot 2/1/53 / 1 = suprafata 15.081 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 2 = suprafata 7.002 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 3 = suprafata 15.392 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 4 = suprafata 2.042 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 5 = suprafata 538 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 6 = suprafata 218 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 7 = suprafata 895 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 8 = suprafata 1.464 mp;
- Lot 1, lot 2/1/53 / 9 = suprafata 2.422 mp;

In urma inspectiei facuta la fata locului, evaluatorul a constatat ca terenul este in mare parte liber, cladirile ramase fiind in curs de demolare.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

Tinand seama de faptul ca analiza si evaluarea se face asupra doar a terenului nu a intregii proprietati

SOCIETATEA COMERCIALĂ SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACĂU - ROMÂNIA

(teren+constructii) deoarece constructiile nu apartin proprietarului terenului, cea mai buna utilizare se va estima in situatia terenului considerat liber.
Practic, ţinând cont de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia cea mai buna alternativa de utilizare pentru proprietatea analizată este cea existentă (utilizarea actuală).

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplineşte condiţia de fizic posibilă, este fezabilă financiar şi este maxim productivă.

3.2. Modul de abordare a valorii
Pornind de la premisele prezentate anterior Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii bunului din patrimoniul societatii, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparatiei de piata.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei directe
Premiza majoră a abordării prin comparaţie directe este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
În cazul de faţă, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă şi anume – analiza comparaţiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară şi ajustează oferte şi tranzacţii pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale faţă de cele ale proprietăţii subiect.

Avand in vedere suprafata totala foarte mare a terenului evaluat si pozitionarea acestuia, practic prorietati comparabile aflate in aceeasi zona cu proprietatea subiect nu exista, singurele proprietati de o asemenea anvergura existente in acceasi zona cu proprietatea subiect apartin Primariei Braila. Avand in vedere cele mentionate mai sus nu toate proprietatile comparabile folosite se regasesc in aceeasi zona cu proprietatea subiect.

In estimarea valorii terenului din patrimoniul C.L.M. BRAILA au fost utilizate urmatoarele proprietăţi comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in Braila pe str. Pietrei, in suprafata de 5.500 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 510 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.

SOCIETATEA COMERCIALĂ SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACĂU - ROMÂNIA

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in Braila pe str. G-ral Gh. Avramescu, in suprafata de 20.000 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 325 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.
Aceasta comparabila este considerata cu un grad mare de realism din mai multe motive.
Suprafata de teren este asemanatoare, terenul face parte dintr-un lot mai mare de cca. 110.000 mp care a aprtinut fostei fabrici PAL Braila si ulterior a fost scos la licitatie in cadrul procedurii de lichidare.
Vanzatorul a demolat si curatat terenul, acesta fiind vandut ca teren neconstruit, liber de sarcini, tranzactia de vanzare cumparare fiind incheiata recent.
Pozitionarea in aceeasi parte a orasului. Proprietatea subiect este amplasata la limita cartierului Viziru III iar proprietatea comparabila este amplasata la limita cartierului Viziru II.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in Braila pe Bd. Dorobantilor, in suprafata de 3.434 mp, teren normal, fara restrictii de constructie sau de utilizare, este la vanzare la data evaluarii cu 510 lei/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de la proprietar.

Explicitarea corectiilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor comparabile s-a corectat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara, evaluatorul a tinut cont si de faptul ca ofertele desi sunt actuale stau de mult in piata fara ca posesorii terenurilor sa fie de acord cu scaderea semnificativa a preturilor.
2. In functie de localizarea terenurilor pretul unitar sufera modificari semnificative. Astfel, in urma analizei evolutiei pietei imobiliare, diferenta de localizare dintre locatiile comparabile si subiect a fost corectata conform pietei imobiliare.
3. In functie de forma, deschidere la strada, suprafata, utilitati pretul terenurilor sufera modificari semnificative, diferentele dintre comparabile si subiect au fost corectate corespunzator.

SOCIETATEA COMERCIALA SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 2.
Desfasurarea calculelor este prezentata in anexele prezentului raport.

3.2.2. Stabilirea superficiei
Avand in vedere caracterul de drept al cedarii superficiei cu titlu oneros (cu plata) care reprezinta de fapt cedarea folosintei terenului, in vederea edificarii unei constructii sau catre proprietarul constructiei deja edificate, pentru o perioada de pana la 49 de ani evaluatorul a calculat contravaloarea acesteia nu ca si suma fixa, ci conform solicitarii clientului ca o suma platibila lunar pe care o vom denumi in cele ce urmeaza superficie.
In conditiile date, limita minimă a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.
Pentru aceasta este necesara estimarea factorului de anuitate constanta (valoarea actualizata a unei plati de 1 leu pe o perioada de timp) - a_n, factor ce se calculeaza avand la baza rata medie a dobanzii pe piata monetara , i = 2.25% , pentru n = 49 de ani dupa cum urmeaza:

$$a_n = (1 - 1/S^n)/i$$

unde i = 2.25% - rata medie a dobanzii pe piata monetara
n = 49 - perioada de recuperare
$1/S^n = 1/(1+i)^n$ - factorul de actualizare

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:
$V = R \times f_a$ unde R = redeventa (superficia) si a_n = factor de anuitate din aceasta rezultand valoarea anuala a redeventei respectiv superficiei.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodei de evaluare alese si a analizei rezultatelor obtinute, Evaluatorul propune ca valoare de piata, a terenului supus evaluarii la data de 03.05.2018 urmatoarea valoare :

V_{TEREN} = 13.921.686 lei - 309 lei/mp

$V_{SUPERFICIE / AN}$ = 10.47 lei/mp/an

$V_{SUPERFICIE / LUNA}$ = 0.87 lei/mp/luna

Notă 1: Valoarea de mai sus nu contine TVA.
Notă 2: Valoarea propusa este valabila astazi 03.05.2018, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Str.Calarasilor 220 (Lot 1, Lot 2/1/53)	Str.ImparatulTraian	Str.G-ral Gh Avramescu in spate la lidl	Str.Dorobantilor in Bariera linga lidl
Provenienta informatii comparabile		Vanzator	OLX - PROPRIETAR	OLX - PROPRIETAR
Pret de vanzare (lei/mp)		510.00	325.00	510.00
Conditii ale pietei	azi	la oferta	tranzactie in curs	la oferta supraofertat
Corectie *		-10.00%	0.00%	-20.00%
Pret corectat		459.00	325.00	408.00
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		459.00	325.00	408.00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		459.00	325.00	408.00
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		459.00	325.00	408.00
Restrictii de utilizare	fara	fara	fara	fara
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		459.00	325.00	408.00
Cheltuieli dupa cumparare		0.00	0.00	0.00
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		459.00	325.00	408.00
		Corectii pentru:		
Amplasament		mai bun	mai slab	la fel
Corectie		-10.00%	5.00%	0.00%
Valoare corectie		-45.90	16.25	0.00
Suprafata teren proprietate (mp)	45,054.00	5,500.00	20,000.00	3,434.00
Corectie		-10%	0%	-10%
Valoare corectie		-45.90	0.00	-40.80
Utilitati	la gard	la gard	la gard	la gard
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Destinatie teren	rezidential/comercial	comercial/rezidential	comercial/rezidential	comercial
Corectie		0.00%	-5.00%	-10.00%
Valoare corectie		0.00	-16.25	-40.80
Alte caracteristici	relativ neregulat 1/1 deschidere 190 m	regulat 1/1 desch 11,23 m	regulat 1/3 desch 80 m	regulat 1/4 desch 28
Corectie		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Valoare corectie		-22.95	-16.25	-20.40
NUMAR TOTAL DE CORECTII		3.00	2.00	1.00
TOTAL CORECTIE BRUTA		**114.75**	**48.75**	**102.00**
TOTAL CORECTIE NETA		**-114.75**	**-16.25**	**-102.00**
PRET CORECTAT		**344.25**	**308.75**	**306.00**
Valoare teren (lei/mp)_rotunjit	***309.00***			
Valoare totala teren	***13,921,686***			

* corectiile s-au stabilit in urma discutarii cu agentia a marjei de negociere stabilita cu vanzatorul
Celelalte corectii s-au stabilit prin analiza perechilor de date

Calculul chiriei	
durata normala de recuparare a investitiei	49
rata medie a dobanzii pe piata monetara	2.25%
factorul de actualizare	0.34
factorul de anuitate constanta	29.51
redeventa anuala	10.47
redeventa lunara/mp	0.87

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BR.02 BACAU - ROMANIA