

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 307

din 27.06.2018

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii a obiectivului „Ștrand pentru copii” situat în Municipiul Brăila, str. Fața Portului nr.17 în scopul reamenajării și exploatării.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 861 alin. (3), 867-870 Cod civil, Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d), alin. (5) lit. a), alin. (6) lit. a) pct. 5 și 6 și art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3) coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, pe o perioadă de 5 ani, cu drept de prelungire, de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, în calitate de titular al dreptului de administrare, a bunului imobil „Ștrand pentru copii”, situat în Municipiul Brăila, str. Fața Portului nr.17, înscris în Cartea Funciară nr.86998, în scopul reamenajării și exploatării acestuia.

Art.2 Se aprobă Caietul de sarcini al închirierii, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de 3000 lei/lună, inclusiv TVA, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, să organizeze licitația publică, în vederea închirierii bunului prevăzut la art.1, să încheie contractul de închiriere, să urmărească respectarea clauzelor contractuale și ale caietului de sarcini.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, iar Secretarul Municipiului o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

TRAIAN ADRIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. ____ privind „Aprobarea scoaterii la licitație publică în vederea închirierii obiectivului “Ștrand pentru copii” în scopul reamenajării și exploatării, cu respectarea cerințelor minime prevăzute în caietul de sarcini, imobilul situat în Municipiul Brăila pe Faleza Dunării, str. Fața Portului nr. 17, înscris în Cartea funciară cu nr. Cadastral 86998, și a prevederilor:

- Cod Civil art.867 – 870 și art.1784 alin.3;
- Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCLM nr.223/29.06.2005 privind „Trecera din administrarea Direcției Administrația Portuară Brăila în administrarea Direcției de Administrare și Gospodărire Locală Brăila și a Primăriei Municipiului Brăila a unor obiecte de interes public” ;
- HCLM nr.96/30.03.2017 privind „Aprobarea organigramei a statului de funcții și a regulamentului de organizare și funcționare a S.U.P.A.G.L. Brăila”;
- Regulamentului privind desfășurarea activității teraselor sezoniere pe raza municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. nr. 81/27.03.2014, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de organizare și desfășurare a activităților comerciale și a serviciilor de piață în Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 390/2016 privind operatorii economici care desfășoară activități comerciale, a Legii nr. 7/1996 a

cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 245/2017 privind “Aprobarea Regulamentului privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila”, cu modificările și completările ulterioare,

se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitatia se organizează pentru închirierea obiectivului ”Ștrand pentru copii”, situat în Brăila, str. Fața Portului nr.17, compus din teren în suprafață de 3106 mp din care: bazin de înot în suprafață de 581 mp, respectiv: constructii, platforme bunuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Brăila, conform Carte Funciară nr.86998 și a Raportului de evaluare nr. 2/11.05.2018 întocmit de Romar – CoAudit, în scopul amenajării, întreținerii și exploatării acestuia.

1.2 Prezentarea obiectului licitației

Obiectivul „Strand pentru copii” se afla situat in zona centrala a Municipiului Braila; este o suprafata de teren plana cu forma dreptunghiulara, avand deschiderea la str. Fata Portului; exista acces la rețeaua de utilitati : apa si canal, gaz metan, electricitate (**Anexa 8 - Documentatia Tehnica**).

Descrierea constructiilor (Anexa 8 - Documentatia Cadastrala si Tehnica):

- teren intravilan cu suprafata de 3106 mp;
- bazin inot cu suprafata construita de 581 mp – are structura de rezistenta din beton armat, fundatie din beton, constructie speciala semiingropata; finisajele sunt simple si se compun din pardoseli si pereti tencuiti si acoperiti cu vopsea speciala rezistenta la apa, instalatie de circulare a apei; accesul in si din bazin se face prin 3 scari de inox; bazin pentru copii in suprafata de 28 mp; bazin de apa clorinata cu suprafata de 40 mp; dotare - sistem pompare si filtrare a apei (motoare electrice de 2,2KW) - necesita reparatii, pompa FEKA-900 T-NA 1300W pentru golirea bazinului cand creste Dunarea, instalatie de iluminare subacvatica; starea tehnica – buna;
- grup sanitar cu suprafata construita de 43 mp – are structura de rezistenta

din zidarie de caramida, fundatie din beton, acoperis tip terasa din beton armat ; finisajele sunt simple ; stare tehnica – buna;

- terasa cu structura proprie peste corp existent (grup sanitar) de 67 mp ; stare tehnica – buna;

- construcții cu destinație de servicii alimentație publică (bar si discoteca) cu suprafata construita de 25 mp - au structura de rezistenta din stalpi si grinzi metalice, fara inchideri perimetrare, acoperis tip sarpanta metalica, invelitoare din PVC ; dotari – bar cu structura metalica si blat marmura, chiuveta inox, mobilier tip bar, platforma DJ cu scara de acces, pupitru DJ, masa biliard, instalatie de iluminat, proiectoare cu halogen, alte dotari specifice; stare tehnica – buna;

- chiosc cu suprafata construita de 10 mp – structura de rezistenta din stalpi si grinzi metalice, inchideri perimetrare din panouri de tamplarie PVC, acoperis tip sarpanta metalica, invelitoare din tabla ; dotari – chiuveta inox, aragaz, boiler electric Ariston model SG100R, altele; stare tehnica – buna;

- birou si punct sanitar cu suprafata construita de 25 mp - structura de rezistenta din stalpi si grinzi metalice, inchideri perimetrare din panouri de tamplarie PVC, acoperis tip sarpanta metalica, invelitoare din tabla ; stare tehnica – buna;

- amenajare suprafata pavata cu dale de 795 mp si amenajare pentru sezlonguri, cu pietris margaritar de 570 mp ; stare tehnica – buna;

- zona cu vestiare si dusuri in aer liber;

- zona cu nisip si echipamente de joaca pentru copii pana la 7 ani in suprafata de 1220 mp; stare – buna.

Instalatia hidraulica a strandului – Principiul de functionare

Pentru o functionare corespunzatoare, strandul este dotat cu o instalatie complexa de filtrare – recirculare a apei. Aceasta este impartita in 3 tipuri de repere:

a. Piese de trecere inglobate in bazin – mai sunt denumite piese din ABS (datorita materialului din care sunt fabricate), preaplin cu filtru incorporat, 8 bucati.

b. Instalatie propriu-zisa de **filtrare** / recirculare / tratare / incalzire apa.

c. Conducte de legatura, din PEHD, care asigura transportul apei de la bazin, pana la instalatie de filtrare-pompare.

1. **Piese de trecere** permit evacuarea apei din piscina, in momentul cand apa este recirculata, in vederea filtrarii si tratarii apei, impotriva algelor.

Pentru a filtra apa din piscina, aceasta trebuie introdusa in bazin prin duzele de alimentare, situate in peretele din latura estica si evacuata, partial prin 8 preaplinuri, situate pe peretele opus, care colecteaza apa de la suprafata.

Bazinul este din beton, cu o suprafata de 581mp, de adancime progresiva, de la 1,5m la 2,5m. Golirea se face printr-un racord de golire de 100mm.

Iluminatul bazinului, se face prin lampile, montate incastrat, in peretele estic al bazinului.

2. Instalatia de filtrare, tratare si recirculare a apei, trece apa captata de la preaplinurile amintite, prin cele 4 baterii de filtrare, folosite in caz de debit maxim, toate simultan, sau mai putine, pe rand. Legatura intre ele este facuta prin conducte PVC. Pompele cu racord de 2 toli, trimit apa in robinetele cu 6 cai, pentru a dirija apa spre filtrele cu nisip.

Filtrele tip cu nisip, diametru 900 mm, cu vana multiport, cu 6 cai, inclusa.

Pompele, cu racord de 2 toli, cu debit de 30 mc/h.

Tablourile electrice de automatizare, a filtrarii, in numar de 4, pentru fiecare grup de pompare, filtrare, sincronizeaza si comanda operatia de filtrare.

Materialul filtrant, este nisipul de granulatie 0,4 – 0,8 mm.

Situatia actuala a instalatiei strandului este urmatoarea:

- **preaplinurile**: din 8 bucati, 4 sunt defecte necesitand inlocuirea;
- **tablourile electrice**, cu automatizare, verificare, inlocuire elemente de programare si comanda, aduse la starea de functionare – 3 bucati;
- din cele 4 **pompe**, una este functionala. 3 pompe se vor verifica, dupa remedierea actionarii electrice, si se vor inlocui cele defecte, daca va fi cazul. Momentam, trei pompe nu functioneaza.
- **filtrele cu nisip**, trebuiesc realimentate cu material filtrant (toate patru);
- **vanele cu 6 cai** si functiuni, necesita verificare, si daca este necesar, se vor inlocui.
- **garniturile**, datorita timpului, sunt uzate si nu mai etanseaza.

1.3. Forma licitației

Licitația va fi publică, deschisă. Caietul de sarcini se poate cumpăra numai în urma depunerii unei cereri la Registratura Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, str. Mărășești nr.39 până cel mai târziu în preziua licitației.

1.4. Durata închirierii

Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se închiriază pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia prin acte aditionale daca sunt indeplinite conditiile legale. Din motive exceptionale legate de interesul local sau national, locatorul poate modifica unilateral, cu acordul Consiliului Local al Municipiului Braila si cu notificarea prealabila a locatarului, partea reglementara a contractului de inchiriere.

1.5. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de **3.000lei / lună** inclusiv TVA, conform Raportului de evaluare nr.2/11.05.2018 întocmit de Romar-CoAudit.

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

Prețul chiriei se achită anticipat de pe o lună pe alta, până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice, la serviciul de specialitate al autorității locale.

Plata chiriei cu întârziere dă dreptul locatorului să perceapă majorări de întârziere în coantumul prevazut de lege.

Neachitarea chiriei timp de 3 (trei) luni consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

Plata prețului închirierii se va face prin numerar, la Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală, sau prin OP la:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală

Cont: RO 94TREZ15121G300530XXXX

C.I.F.: 15216313

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1 Ulterior achiziționării caietului de sarcini, participantii pot solicita vizitarea obiectivului, în vederea întocmirii documentației stabilite la pct.2.2 lit. l și m. Vizitarea obiectivului se face prin anunțarea datei și orei de vizitare, la sediul SUPAGL Braila, sau la telefon nr. 0239611682, în prezența unui reprezentant al SUPAGL.

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

- a. - copie după certificatul de înregistrare al societății eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- b. - certificat eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- c. - statutul societății/ Actul constitutiv al societății din care să reiasă că desfășoară inclusiv activități ce se regăsesc în grupele CAEN 561 – Restaurante, 563 – Baruri și alte activități inclusiv de servire a băuturilor și 932 –Alte activități recreative (copie xerox)
- d. - certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- e. - certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f. - ultimul bilanț contabil, vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- g. - formular de participare la licitație (model anexa 1);
- h. - declarație privind eligibilitatea (model anexa 2);
- i. - formular privind informațiile generale despre activitatea societății (model anexa 3);
- j. - dovada achitării garanției de participare la licitație (copie), în valoare de 3000 lei;
- k. - dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de **300 lei** (copie);
- l. - schița obiectivului ce urmează a fi amenajat pe terenul închiriat, executată

de un proiectant autorizat, *înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr. 50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, semnat și parafat de către acesta (original sau copie conformă);

m. - detalii cu privire la proiect (memoriu tehnic și economic) pe suport de hartie, precum și o prezentare 3D;

n. - prezentarea fundamentării tarifului de acces pentru utilizatori și modalitatea de ajustare a acestuia;

o. - declarație privind asumările legate de proiect (model anexa 4);

p. - declarație a participantului că a luat la cunoștință cu privire la starea tehnică și de funcționalitate, a obiectului ce urmează a fi licitat (anexa 5);

r. - să nu se afle în litigiu cu proprietarul sau titularul dreptului de administrare (anexa 7).

2.3. La licitație nu poate participa persoana fizică autorizată sau juridică care se afla în una din situațiile:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic, activitățile sale comerciale sunt suspendate / fac obiectul unui angajament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

c) a avut litigii cu Autoritățile Administrației Publice Locale Braila și i s-a dovedit culpa prin hotărâre judecătorească;

d) a constituit obiectul unui act administrativ de evacuare sau a unui titlu executoriu, pentru recuperarea unor sume;

e) a prezentat documente falsificate pentru înscrierea la licitațiile anterioare organizate de Primăria municipiului Brăila;

f) a participat la alte licitații publice pentru închiriere spații comerciale sau terenuri, a adjudecat, dar a refuzat încheierea contractului de închiriere;

g) a detinut un contract de închiriere sau concesiune pentru terenul supus licitației publice și a renunțat la acesta sau înregistrează creanțe bugetare de plată către bugetul local rezultate din închirieri sau concesiuni;

h) administratorul / asociatul unic, în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și / sau pentru spălare de bani;

La licitație nu sunt admise persoanele juridice al caror administrator / asociat unic reprezintă sau deține societăți ce se încadrează la punctele a - h precizate mai sus.

La licitatie publica, pentru inchirierea acestui obiectiv, nu pot participa societati reprezentate de acelasi administrator sau asociat.

Neprezentarea unui document din cele menționate anterior (conf punctelor 2.2.), precum si prezentarea certificatelor cu debite, conduce la descalificarea ofertanților.

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica adresa organizatorului licitației, nominalizarea obiectivului si mențiunea "A nu se deschide înainte de data _____, ora _____".

Acest plic va contine:

- 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 însoțit de documentele de calificare;
- Documentatia tehnica – propunerea tehnica cu toate modernizările/investițiile propuse de ofertant;
- Oferta financiara in baza celor 2 criterii de evaluare propuse conform pct 3.3

fiecare dintre acestea, cu exceptia opisului vor fi introduse in cate un plic, deasemeni sigilat si cu specificarea continutului.

Plicul se va depune la Registratura Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, str. Mărășești nr.39, doar în data licitației, respectiv în data de _____, până la ora _____, înainte cu cel puțin 60 minute, de ora începerii licitației.

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

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire vor fi înapoiate nedeschise, pe bază de solicitare scrisă și depusă la Registratura Serviciului de Utilitate Publica de Administare si Gospodarie Locala Braila.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de Termenul limită de depunere a ofertelor, ora, la **REGISTRATURA** Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, str. Mărășești nr.39.

Termenul de depunere a ofertelor este de 15 zile de la data publicării anunțului.

Ofertele depuse la o altă adresă, precum și cele care sunt depuse după data și ora limită se consideră respinse și se returnează nedeschise pe baza de solicitare scrisă depusă la Registratura locatorului.

Deschiderea licitației se va face în data de _____, ora ____, la sediul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, str. Mărășești nr.39.

În ziua de _____, ora ____, precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală în baza actului de identitate și a împuternicirii, după caz. Licităția este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**. Licităția se continuă numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin Decizia nr. _____. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența 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 ofertanți de la licitație dacă aceștia sunt dovediți că dețin informații asupra valorilor oferite de către alți ofertanți, au stabilit înțelegeri între ei, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

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

Președintele comisiei dă citire încunoaștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată

îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de licitație va proceda la inventarierea documentelor de calificare, a ofertelor tehnice și prezentarea ofertelor financiare; va întocmi procesul verbal la deschiderea ofertelor în care va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, proces verbal pe care-l va înmâna celor prezenți și comunica celorlalți participanți care au depus oferte și nu au fost prezenți. Acest Proces verbal se va semna de către comisia de licitație și va fi însoțit de către ofertanții prezenți prin semnătură și aplicarea ștampilei.

În continuare, în termen de maxim 5 zile lucrătoare Comisia va evalua și va comunica tuturor participanților la licitație rezultatul licitației.

Contractul de închiriere se va încheia în termen de 5 zile calendaristice de la finalizarea licitației.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul revocă oferta înregistrată înainte de desfășurarea licitației, în timpul acesteia sau după adjudecare;
2. adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 5 zile de la data desfășurării licitației.

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 5 zile de la data desfășurării licitației se constituie venit la bugetul Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila prin grija Serviciului Financiar Contabilitate.

Prin grija Serviciului Financiar Contabilitate, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila.

Prin grija Serviciului Financiar Contabilitate, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se poate constitui drept plată în avans din chiria pe care o are de achitat, în urma cererii depuse în acest sens la Registratura Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila.

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

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

- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă;

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant.

În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, organizarea următoarei licitații se va desfășura la intervale de maxim 5 de zile. Modul de desfășurare al următoarei licitații este guvernat de aceleași condiții ca și prima, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de licitație va întocmi un proces verbal.

Publicarea și afișarea anunțurilor va fi în sarcina președintelui comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentația de licitație.

Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și contractul de închiriere precum și data și ora desfășurării licitației.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este de **3000,00 lei** și se poate plăti, la casieria Serviciului de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, sau în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală

Cont: RO 79TREZ1515006XXX000235

C.I.F.: 15216313

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării proprietarului sau titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

3.3. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care obține cel mai mare punctaj, funcție de valoarea investiției și prețul de închiriere ofertat.

Criterii de evaluare :

Pret de inchiriere ofertat (minim 3000lei inclusiv TVA/lună)

Notă-SUPAGL Brăila este instituție publică neplătitoare de TVA

40 puncte

Valoare investitie

60 puncte.

Total punctaj maxim

100 puncte

Punctajul maxim acordat este pentru cea mai mare valoare ofertata.

Toate celelalte oferte vor fi raportate la punctajul maxim.

Formula de calcul punctaj oferta = punctaj obtinut pentru pretul ofertat+ punctaj obtinut pentru valoarea investitiei.

Punctaj obtinut pentru pretul ofertat = Pretul ofertat x 40 puncte : pretul maxim ofertat.

Punctaj obtinut pentru valoarea investitiei ofertata = valoarea investitiei ofertata x 60 puncte : valoarea maxima ofertata

3.4. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 5 zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 3 luni sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor acestuia.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul să fie semnat în termen de maxim 5 zile de la constituirea garanției de buna executie, licitația se anulează urmând a se relua o nouă procedură de licitație, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde și se constituie venit la bugetul local.

3.5. Condiții impuse privind închirierea obiectivului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

3.5.1. Adjudecatarul are obligația ca, în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini, să finalizeze lucrările de execuție a obiectivului, în caz contrar, contractul de închiriere se reziliază de drept unilateral. Toate investițiile realizate în perioada contractuală rămân în proprietatea locatorului. Obiectivul se va realiza numai după semnarea contractului de închiriere, a procesului verbal de punere în posesie și obținerea autorizației de construire.

Adjudecatarul are obligația să realizeze investițiile propuse în maxim două etape dar minim 50% din valoarea investitiei in prima etapa, după cum urmează : etapa I - până la data de 30 aprilie 2019 și etapa a II – a - până la 30 aprilie 2020.

În perioada contractuală, locatarul are următoarele obligații:

- să respecte limitele amplasamentului adjudecat conform documentației

cadastrale anexă la procesul verbal de predare primire a obiectivului;

- sa obtina toate avizele si autorizatiile necesare functionarii in conditii legale;
- sa asigure functionarea obiectivului , pentru sezonul estival 2018, in termen de max. 30 zile de la semnarea contractului;
- efectuarea tuturor reparațiilor necesare pentru menținerea în funcțiune instalației de alimentare și filtrare a apei bazinului de înot, conform normelor în vigoare. Dacă la efectuarea reparațiilor se constată că este necesară înlocuirea unor subansamble, echipamente, etc... cu altele noi, înlocuirea cade în sarcina locatarului cu acordul locatorului.
- bazinul de înot se va menține în stare de funcționare în tot sezonul estival menținându-i caracteristicile de funcționare cerute de organismele igienico-sanitare (conform avizelor eliberate în conformitate cu legislația în vigoare). Apa din bazin va fi tratată conform normelor sanitare în vigoare, pentru piscine;
- spațiul de joacă pentru nisip, cuprins în partea dreaptă a bazinului de înot nu va fi afectat de nicio construcție. Va fi reamenajat locul de joaca pentru copii cu echipamente de joaca, alte dotari specifice;
- refacere suprafata platforma dalata pentru activitati specifice de strand si dotarea acestora (sezlonguri, umbrele, dusuri) precum si completarea suprafetei cu pietris margaritar.
- zona verde va fi pastrata si ingrijita conform prevederilor actuale pentru intretinerea acesteia;
- organizarea conform Anexă nr. 98 din H.C.L.M. nr. 73/2018 a Programului cadru al Manifestărilor cultural educative a activitatilor si includerea acestora in programul evenimentelor culturale ale Municipiului Braila; programul activitatilor va fi anexa la contractul de inchiriere;
- acordarea unor facilitati utilizatorilor in cadrul evenimentelor organizate de municipalitate;
- spatiile de vanzare a produselor alimentare vor fi menținute în stare de funcționare cu obligativitatea de a fi amenjate, modernizate conform specificului zonei;
- celelalte construcții (punct sanitar, birou, grup sanitar, vestiar, terasă și platform dale) se vor menține în funcțiune și vor fi modernizate și îmbunătățite cu obligația de a fi revizuite anual. Spațiul liber din perimetrul ștrandului nu poate fi utilizat în alte scopuri decât cu acordul locatorului;

- locatarul are obligația de a respecta Regulamentul privind desfășurarea activității teraselor sezoniere pe raza municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. nr. 81/27.03.2014, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul de organizare și desfășurare a activităților comerciale și a serviciilor de piață în Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 390/2016 privind operatorii economici care desfășoară activități ce se regăsesc în grupele CAEN 561 – Restaurante, 563 – Baruri și alte activități de servire a băuturilor și 932 – Alte activități recreative;
- Interdicția subînchirierii sau cesionării obiectivului respectiv.

3.6. Amplasamentul licitat va fi predat pe bază de proces verbal de către reprezentanții Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, în termen de 5 zile de la semnarea contractului.

3.7. Locatarul are dreptul la prelungirea duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional, cu 60 de zile înainte de expirarea perioadei initiale, cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

3.8. Adjudecatarul are obligația ca, în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini, să finalizeze lucrările de execuție a obiectivului până cel târziu la data de **30 aprilie 2020**, în caz contrar, contractul de închiriere se reziliază de drept unilateral. Toate investițiile realizate în perioada contractuală rămân în proprietatea locatorului. Obiectivul se va realiza numai după semnarea contractului de închiriere și a procesului verbal de punere în posesie .

CAP. IV. CONTESTAȚII

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 soluționare a contestațiilor în termen de 24h de la depunere. Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicată contestatarului în termen de 24h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

În cazul în care nici hotărârea comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de

îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

Împotriva modului de organizare și desfășurare a celei de a 2-a etape a licitației se poate face contestație în termen de 5 (cinci) zile de la data desfășurării acesteia, respectiv 5(cinci) zile de la data primirii înștiințării cu privire la decizia comisiei de licitație, sub sancțiunea decăderii și va fi soluționată în termen de 5 (cinci) zile de la depunere de către comisia special instituită pentru soluționarea contestațiilor. *Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicată de către aceasta atât contestatarului cât și adjudecatarului în termen de 24h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.*

În cazul în care nici hotărârea comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, *cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens..*

CAP. V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA OBIECTIVULUI

În termen de 5 zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală în vederea perfectării și semnării contractului de închiriere.

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

În cazul în care locatarul nu se prezintă în termen de 5 zile de la semnarea contractului, pentru perfectarea procesului verbal de predare primire, Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală va notifica locatarul, iar predarea va fi considerată ca fiind în vigoare odată cu momentul notificării.

În termen de 5 zile de la semnarea contractului, un reprezentant al Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală, împreună cu adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe bază de proces verbal a obiectivului adjudecat.

Procesul verbal de predare-primire se va încheia după semnarea contractului de închiriere.

Perfectarea contractului de închiriere se va face numai după constituirea în contul de garanție al Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală, a unei sume egale cu valoarea chiriei adjudecate pe 3 (trei) luni de zile, de către adjudecatar.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 - Informații generale
- Anexa nr. 4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 - Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al imobilului
- Anexa nr. 6 - Model Contract de închiriere
- Anexa nr.7- Declarație pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu proprietarul sau titularul dreptului de administrare
- Anexa 8 – Documentatia cadastrala si documentatia tehnica a obiectivului „Strand pentru copii”.

D-na Cochino Mădălina-președinte,

D-na Marinescu Andra-membru;

Dl. Pîrlea Cătălin Romulus-membru;

D-na Gheorghiu Mioara-membru;

D-na Mocanu Rodica-membru;

D-na Gușu Elena-membru;

D-na Zaharia Florina-membru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice:.....,
– sediul în localitatea, str.,
nr., bl....., ap....., județul....., telefon.....,
fax.....
– reprezentată prin, cu delegația (procura)
....., posesor al BI/CI, seria....., nr.....
– nr. ORC....., cod fiscal.....,
cont bancar.....deschis la.....

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
închirierii unui teren în suprafață demp, situat Brăila, Str., în vederea
edificării și mă angajez să respect clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini și
am luat la cunoștință forma contractului de închiriere Anexă la Caietul de sarcini, pe care
urmează să îl semnez, în cazul în care voi fi declarat adjudecatar.

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

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- accept modelul de contract de închiriere.

Operator economic,
.....
(semnătura autorizată)



OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., reprezentant al
S.C., în calitate de ofertant la licitația
publică deschisă din data de.....pentru închirierea terenului din Brăila,
Str., declar pe proprie răspundere că:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un
administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul
unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare,
reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile
prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de
asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate
cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit.

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

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

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

Operator economic,

.....
(semnătură autorizată)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele.....
2. Codul fiscal.....
3. Adresa sediului central.....
4. Telefon.....
Fax.....
E-mail.....
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul _____

(adrese complete, telefon, fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piață a afacerilor _____

Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)



DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a) reprezentant al SC.....
SRL/SA, cu sediul social în, strada....., având CUI.....și
J.../...../..... în calitate de ofertant al terenului în suprafață de mp situat în
Brăila, Str....., declar pe propria răspundere că:

- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței închiriate și voi executa racordurile
branșamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele
contractului de închiriere.

- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:

1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
2. Corelarea cu specificul zonei _____
3. Descrierea succintă a obiectivului _____
4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
5. Suprafața ocupată (orientativ) _____
6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
7. Planșă desenată cu amplasarea obiectivului asumat prin prezenta declarație _____
8. Costul estimativ al proiectului _____

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....



ANEXA 5
la Caietul de Sarcini

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), reprezentant al S.C.
....., în calitate de ofertant la licitația domiciliat
în Brăila, strada....., nr..... bl....., sc....., et....., ap..... în calitate de
ofertant al terenului în suprafață de mp situat în Brăila, Str....., declar pe
propria răspundere că am luat la cunoștință stadiu fizic și tehnic al imobilului – teren si
construcții - ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum participarea la licitație.

SC.....SRL/SA
Reprezentant.....



CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. / /

I. Părțile contractante.

- Serviciul de Utilitate Publică și Gospodărire Locală Brăila cu sediu în Brăila, str. Mărășești nr. 39 reprezentat legal prin Director _____ și Director Economico administrativ _____
C.I.F.;15216313, Cont: RO 94TREZ15121G300530XXXX, în calitate de LOCATOR, pe de o parte, și

S.C. S.R.L,
cu sediul în Brăila, str , .. , , nr. , bl... .. , sc et , ap
..... , CUI
..... , reprezentată de , în calitate de
LOCATAR.

În temeiul art. 867-870 și art. 1784 alin.3 Cod Civil , Legii nr. 50/1991, republicată, Legii nr. 215/2001, republicată, Legii nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.554/2004, Legii nr.213/1998, și a H.C.L.M. Brăila nr. 223/29.06.2005, H.C.L.M. nr.96/30.03.2017, au procedat la încheierea prezentului

II. Obiectul contractului.

a) Obiectul contractului este închirierea unui obiectiv în suprafață de 3106 mp, situat în Brăila, str. Fața Portului, nr. 17 imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila, în termen de 5 zile de la data semnării Contractului de închiriere, conform declarației solicitantului (anexa nr. 3 la prezentul contract de închiriere).

III. Termenul contractului.

3. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data semnării procesului verbal de punere în posesie a obiectivului, cu dreptul de prelungire, la solicitarea locatorului, cu minim 60 de zile înainte de expirarea perioadei inițiale și cu acordul CLM Brăila.

IV. Pretul închirierii.

4. 1. a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea obiectivului închiriat este delei/lună, conform ofertei adjudecate la licitația din data de

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

V. Plata chiriei

5.1. Chiria se achită la valoarea adjudecată, anticipat de pe o luna pe alta, până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice, cu excepția lunii ianuarie, care se va plăti în cursul lunii ianuarie.

Neachitarea chiriei timp de 3 (trei) luni consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate din contul garanției de buna execuție.

5.2 . Plata chiriei se va face, prin numerar, la Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală cu sediul în Brăila, str. Mărășești nr.39, sau prin virament în Contul Locatorului RO 94TREZ15121G300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Brăila prin Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală are următoarele obligații:

6.1.1. Să predea obiectivul în starea prevăzută la art. II, pct. a) din prezentul contract cel târziu în 5 de zile de la data semnării contractului. La data predării obiectivului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, prin care se va consemna starea fizică și tehnică a obiectivului.

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

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

7.1.1. Locatarul are obligația de a realiza, obiectivul propus în urma licitației, în conformitate cu oferta transmisă și asumată în cadrul licitației, respectiv

(se vor specifica lucrările asumate prin oferta, cu valoarea investiției ofertată, în conformitate cu graficul asumat în baza prevederilor din Caietul de sarcini al închirierii)

7.1.2. Să exploateze obiectivul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.

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

7.1.4. Să respecte limitele amplasamentului adjudecat conform documentației cadastrale anexă la procesul verbal de predare primire a obiectivului;

7.1.5 Să folosească imobilul închiriat conform destinației de obiectiv de uz și interes public;

7.1.6.Să obțină toate avizele și autorizațiile necesare funcționării în condițiile legale;

7.1.7.Să asigure funcționarea obiectivului, pentru sezonul estival 2018, în termen de max. 30 zile de la semnarea contractului;

7.1.8.Să efectueze toate reparațiile necesare pentru menținerea în stare de funcționare a instalațiilor de alimentare și filtrare a apei bazinului de înot, conform normelor în vigoare. Dacă la efectuarea reparațiilor se constată că este necesară înlocuirea unor subansamble, echipamente, etc... cu altele noi, locatarul va proceda la înlocuirea acestora cu acordul locatorului;

7.1.9. Bazinul de înot se va menține în stare de funcționare în tot sezonul estival menținându-i caracteristicile de funcționare cerute de normele igienico-sanitare (conform avizelor eliberate în conformitate cu legislația în vigoare). Apa din bazin va fi tratată conform normelor sanitare în vigoare, pentru piscine;

7.1.10. Spațiul de joacă pentru nisip, cuprins în partea dreaptă a bazinului de înot nu va fi afectat de nicio construcție. Va fi reamenajat locul de joacă pentru copii cu echipamente de joacă, alte dotări specifice;

7.1.11.Refacere suprafață platformă dalată pentru activități specifice de ștrand și dotarea acestora (sezlonguri, umbrele, dușuri, etc) precum și completarea suprafeței cu pietriș mărgăritar;

7.1.12.Zona verde va fi păstrată și îngrijită conform prevederilor actuale pentru întreținerea acesteia;

- 7.1.13. Organizarea conform anexă nr.98 din H.C.L.M. nr.73/2018 a Programului cadru al manifestărilor culturale educative a activităților și includerea acestora în programul evenimentelor culturale ale Municipiului Brăila; programul activităților va fi anexat la contractul de închiriere;
- 7.1.13.1. Organizarea de activități pentru copii/tineret în corelare cu Programul cadru anual al manifestărilor culturale educative ale Municipiului Brăila (program aprobat pentru anul 2018 prin HCLM nr.73/2018); programul activităților va fi anexat la contractul de închiriere;
- 7.1.13.2. Toate activitățile desfășurate de locator nu vor perturba fonic și/ sau olfactiv activitățile pe care Primăria Municipiului Brăila le desfășoară în această zonă de agrement.
- 7.1.14. Acordarea unor facilități utilizatorilor în cadrul evenimentelor organizate de municipalitate;
- 7.1.15. Spațiile de vânzare a produselor alimentare vor fi menținute în stare de funcționare cu obligativitatea de a fi amenajate, modernizate conform specificului zonei;
- 7.1.16. Celelalte construcții (punct sanitar, birou, grup sanitar, vestiar, terasă și platforme) se vor menține în funcțiune și vor fi modernizate și îmbunătățite cu obligația de a fi revizuite anual. Spațiul liber din perimetrul ștrandului nu poate fi utilizat în alte scopuri decât cu acordul locatorului;
- 7.1.17. Locatarul are obligația de a respecta Regulamentul privind desfășurarea activității teraselor sezoniere pe raza Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. nr.81/27.03.2014, cu modificările și completările ulterioare și Regulamentul de organizare și desfășurare a activităților comerciale și a serviciilor de piață în Municipiul Brăila aprobat prin H.C.L.M. nr.390/2016 privind operatorii economici care desfășoară activități ce se găsesc în grupele CAEN 561-Restaurante, 563-Baruri și alte activități de servire a băuturilor și 932-Alte activități recreative;
- 7.1.18. Interdicția subînchirierii sau cesionării obiectivului respectiv.
- 7.1.19. Să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.
- 7.1.20. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 2, a prezentului contract.

- 7.1.21. Să depuna toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire/funcționare până la data de 30 aprilie 2019, în condițiile prevăzute de prezentul contract.
- 7.1.22. Sa prezinte spre avizare SUPAGL, anticipat aplicării, fundamentarea tarifului de acces pentru utilizatori și modalitatea de ajustare a acestuia;
- 7.1.23. La sfârșitul contractului să restituie obiectivul închiriat în starea funcțională (inclusiv investițiile realizate).

VIII. Garanția de bună execuție

8.1 . În conformitate cu prevederile caietului de sarcini, a fost depusă în contul Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală, suma de (3 luni chirie la valoarea adjudecată) drept garanție de bună execuție a contractului de închiriere.

8.2. În cazul în care locatarul nu-și respectă obligația asumată în contract, Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care locatarul le are înregistrate.

8.3. Garanția de bună execuție constituită conform pct.8.1. va fi restituită locatarului la data finalizării prezentului contract, sub condiția respectării tuturor clauzelor contractuale asumate.

8.4. Nerespectarea clauzelor contractuale va atrage reținerea garanției de bună execuție, de către locator, proporțional cu prejudicial creat, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, locatarul are obligația să întregască suma în termen de 15 zile de la data notificării acestei situații.

IX. Subînchirierea și cesiunea

9.1. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte a obiectivului închiriat.

X. Modificarea, rezilierea contractului de închiriere

10.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional, cu acordul prealabil al Consiliului Local Municipal Braila, cu excepția actualizării anuale a chiriei, conform art.4.1. b).

10.2. De asemenea, contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în următoarele cazuri:

- a) prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata despăgubirilor din partea locatarului, transmisă de locator pentru motive excepționale legate de interesul local sau național și cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila;
- b) în cazul în care adjudecatarul nu plătește prețul închirierii pentru 3 luni consecutive de la data scadentă, stabilită prin contract;
- c) în cazul în care adjudecatarul nu folosește obiectivul conform destinației stabilite în art. II, pct. a) și nu remediază această situație într-un termen de 10 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală;
- d) în cazul în care adjudecatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute la art. 7., respective 7.1.1. până la 7.1.23, din prezentul contract.

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

10.4. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, obiectivul revine locatorului gratuit, inclusiv cu îmbunătățirile efectuate.

10.5. Executarea altor lucrări decât cele prevăzute în autorizația de construire sau executarea unor lucrări fără autorizație de construire, atrage rezilierea prezentului contract prin simpla notificare de către locator, iar locatarul este obligat la plata unor despăgubiri în cuantum egal cu contravaloarea chiriei pe 3 (trei) luni.

10.6. În cazul în care locatarul nu respectă una sau mai multe obligații asumate la pct. 7.1.1.-7.1.22., este obligat indiferent de obligația nerespectată la plata unor despăgubiri în cuantum egal cu contravaloarea chiriei pe 3 (trei) luni.

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

XI. Răspunderea contractuală

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

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

XII. Forta majoră

12.1. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 30 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

XIII. Clauze speciale

13. a) Obiectivul închiriat nu poate fi înstrăinat prin vânzare.

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

XIV. Litigii

14.1. Acest contract este guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice litigiu (dacă nu este rezolvat pe cale amiabilă), va fi soluționat în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

XV. Dispoziții finale.

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

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

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

15.4. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Schiță cadastrală obiectiv;

- Anexa 2 – Caiet de sarcini;
- Anexa 3- Oferta tehnică și oferta financiară;
- Anexa 4- Document privind constituirea garanției de bună execuție.

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,



Anexa nr. 7
la Caietul de Sarcini

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) reprezentant al
SC..... SRL/SA,cu sediul social în, strada.....,
având CUI.....și J.../...../..... în calitate de ofertant al obiectivului “Strand de copii”
în suprafață de mp situat în Brăila, Str....., declar pe propria
răspundere că nu sunt în litigiu cu proprietarul sau titularul dreptului de administrare.

Data:

Semnatura,



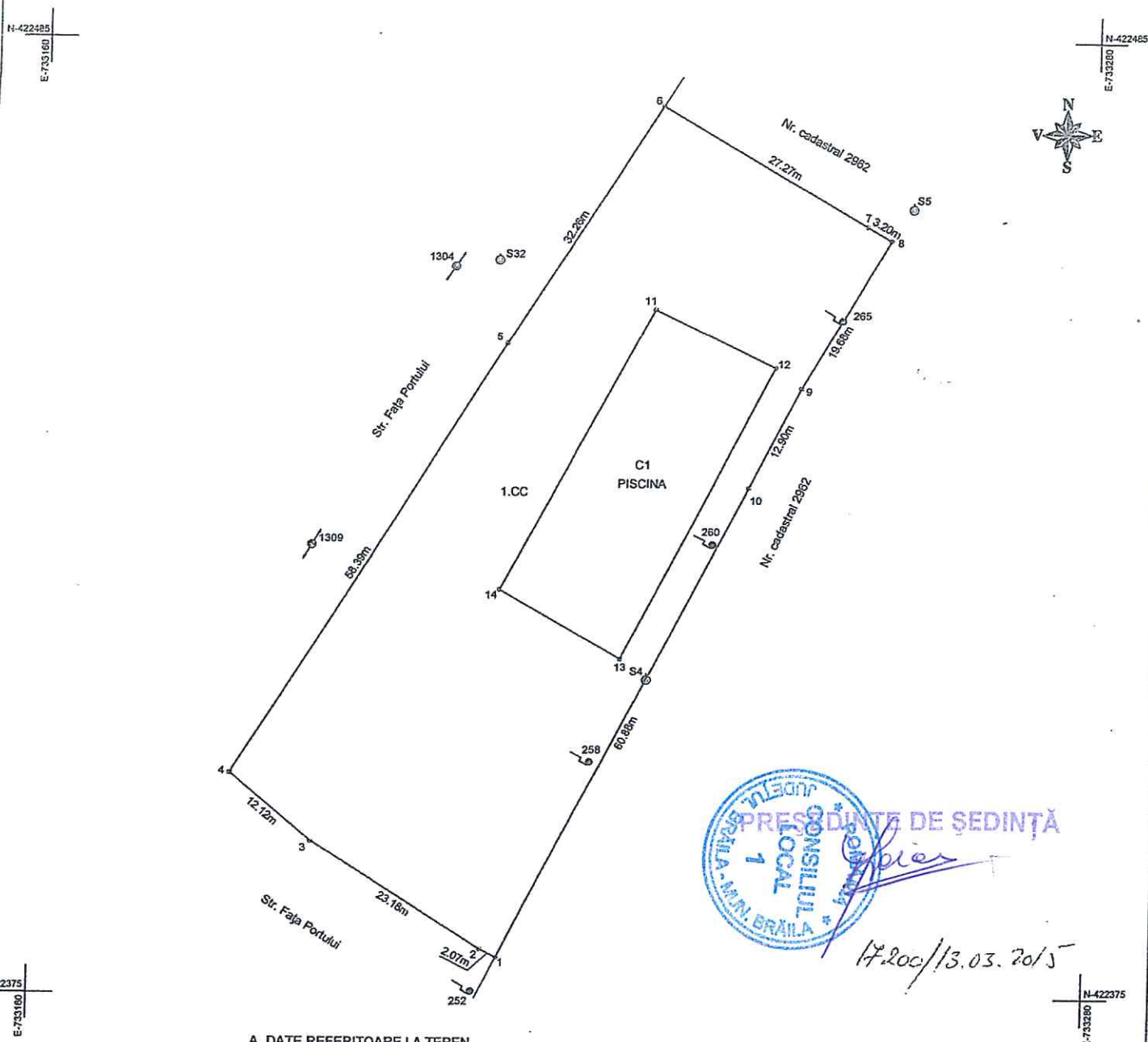
ANEXA 8
la Caietul Sarcini

DOCUMENTATIA CADASTRALA si TEHNICA a STRANDULUI PENTRU COPII

ANEXA NR. 1.35

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului	Adresa imobilului
X/2018	3105 mp	mun. Brăila, str. Fața Portului, nr. 17; "Faleza Brăila"; Județul Brăila; Intravilan
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)	
	Mun. BRĂILA; Cod SIRUTA 42682	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

A. DATE REFERITORARE LA TEREN			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	3106	Faleza Brăila; Tronsonut 2; Imobil împrejmuit parțial pe limită.
TOTAL		3106	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	581	Construcție piscină betonată fără acoperiș; Suprafața construită desfășurată = 581 mp.
TOTAL		581	

Suprafata totală măsurată a imobilului = 3106 mp

Suprafața din act = 3106 mp

S.C. GEO PROFESSIONAL SERVICES S.R.L.

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

ing. SÎRGHIE LILIANA
CONSILIER

Semnătura și ștampila

Data: 21.01.2015

Data.....

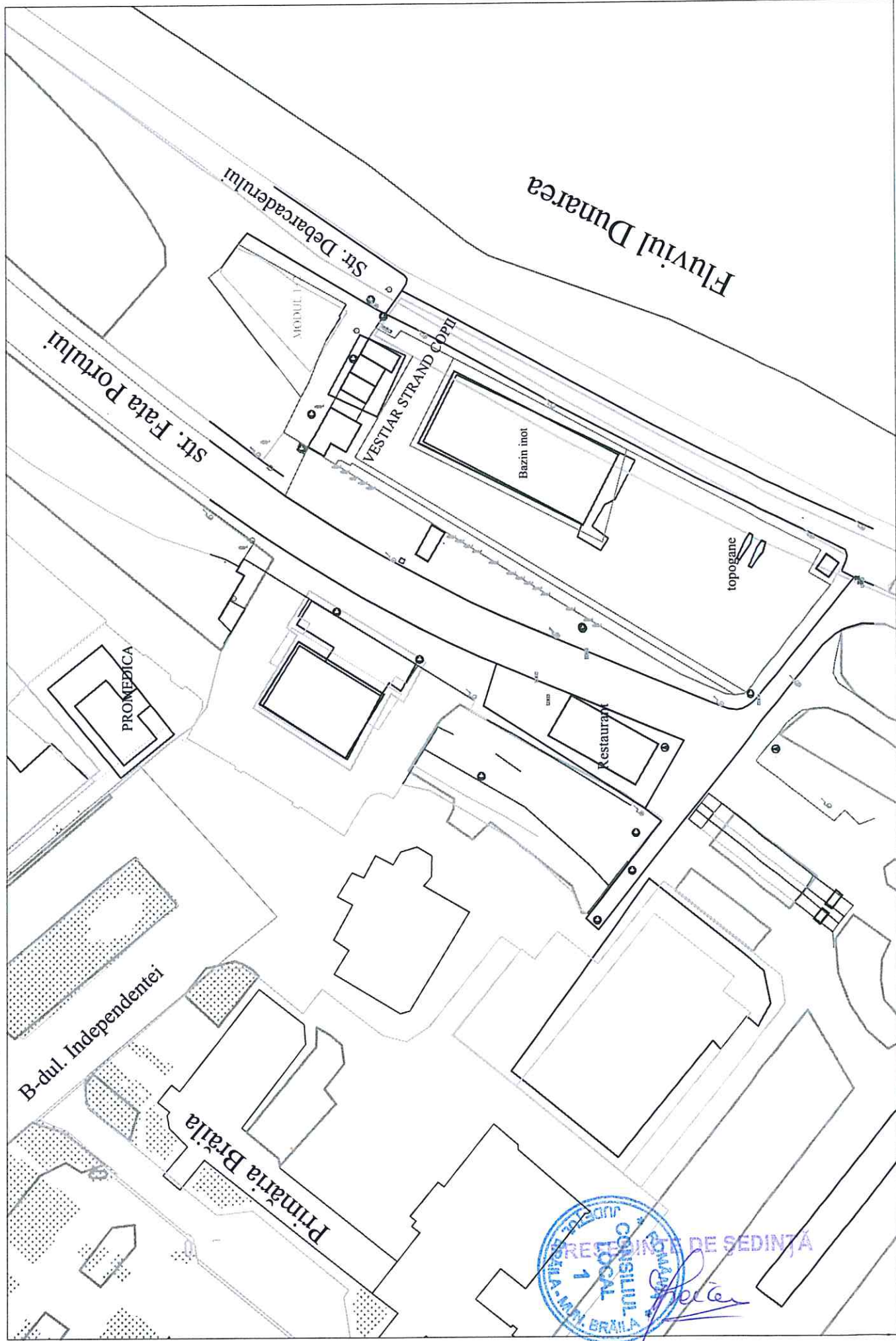
Ştampila BCPI

05 APR 2015

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:1000

Judetul Braila
Teritoriul administrativ: Municipiul Braila
Str. Fata Portului - zona strand copii



Montarea instalatiilor piscinei

Instalarea grupului de filtrare se face cu ajutorul elementelor si conductelor PVC presiune 16 bar si 50 mm diametru. Pentru montarea colectorului de aspiratie, se distanteaza suficient supapele in asa fel incat sa poata fi deschise si inchise in mod corect. La instalarea pompei, este indicat ca la intrare si la iesire, pentru demontarea mai usoara, sa aveti legaturi demontabile. Conectati ietirea la vana cu 6 cai pe iesirea numita pompa. Prevedeti o scurgere catre canal sau o varsare, racordand un tub de 50 mm la vana cu 6 cai pe iesirea numita -waste si echipata cu un vizor.

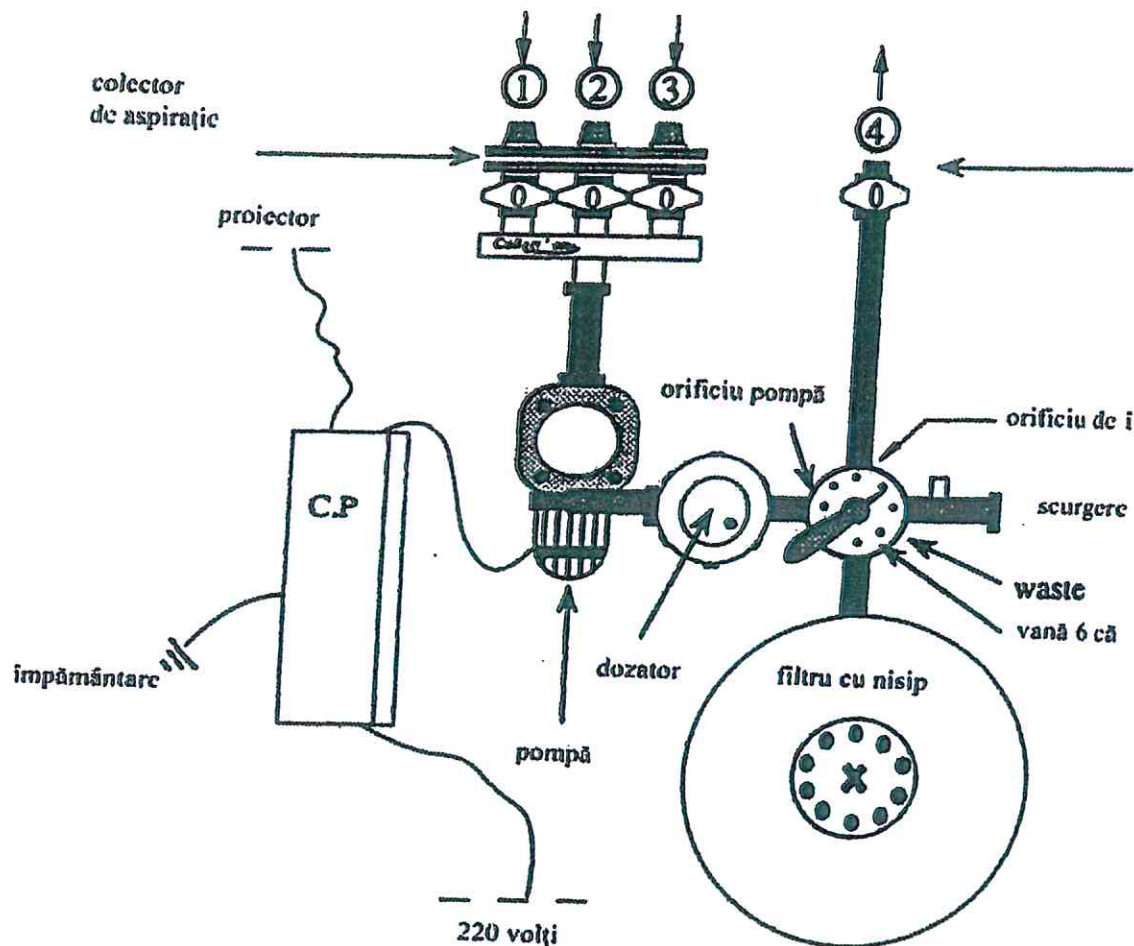


Fig.26

6.1. Stabiliment tehnic

Partea electrica grupeaza tot materialul de filtrare: pompa, colectorul de aspiratie, filtrul, tabloul electric.

Pentru acesta din urma este, cateodata, posibil sa se utilizeze un loc deja existent: garajul, un adpost din gradina, situat la cel mult 6 metri distanta de piscina. In caz contrar, instalatorul are aceste alegeri: sa construiasca unul sau sa cumpere un bazin tehnic prefabricat din rasini sintetice armate cu fibre de sticla.

- Camin din ciment armat

Pentru piscinele al caror volum de apa este apropiat de 50/60 m², caminul tehnic trebuie sa aiba urmatoarele caracteristici minime: lungimea 1,50 m, largimea 1,50 m, inaltimea 1,70 cu o deschidere a usii de 0,75 cel putin.

Acesta trebuie sa fie:

- perfect impermeabil
- bine drenat pentru a evita infiltrarea de apa si umiditatea
- ventilat, iluminat. Daca locul unde se construieste o permite, se recomanda sa se situeze baza acestui local la un nivel inferior celui al bordurii, de la 40 la 50 cm aproximativ, permitand astfel filtrului sa fie in sarcina.
- Local tehnic prefabricat
Cand instalatorul nu dispune de o constructie care sa poata contine grupul de filtrare sau in prezenta unei zone, ce nu permite o asemenea constructie: exigente ale locului, dificultati de instalare, **AVI propune bazinele tehnice prefabricate din rasini armate cu fibre de sticla**. Acestea sunt de forma paralelipedica, de diferite inaltimi, inchiderea lor fiind asigurata de un capac rabatabil.

6.2. Filtru cu granule de nisip.

Informatii tehnice:

Presiunea maxima de functionare: 2 bari
Presiunea de incarcare 3,5 bari

6.2.2 Versiunea cu vana cu sase pozitii laterale

Referinta	Ø exterior (mm)	Suprafata filtranta m ²	Debit* filtrare m ³ /h	Cantitate** nisip Kg	Cantitate Zeeoster Kg	Ø racorduri 2"
COCOONS22	780	0,44	22	250	190	

* Debit dat pentru vitezele de trecere de 50 m³/h/m²

** Granulatia nisipului 0.5 - 1,25mm strat filtrant.

*** Pentru filtrele de 22m³/h, este bine sa se stabileasca incarcatura filtranta in doua straturi

- strat superior: grosier de 2 pana la 4 mm: 50 Kg pe fundul cuvei
- strat filtrant: nisip de 0,5 pana la 1.25 mm: 200 kg

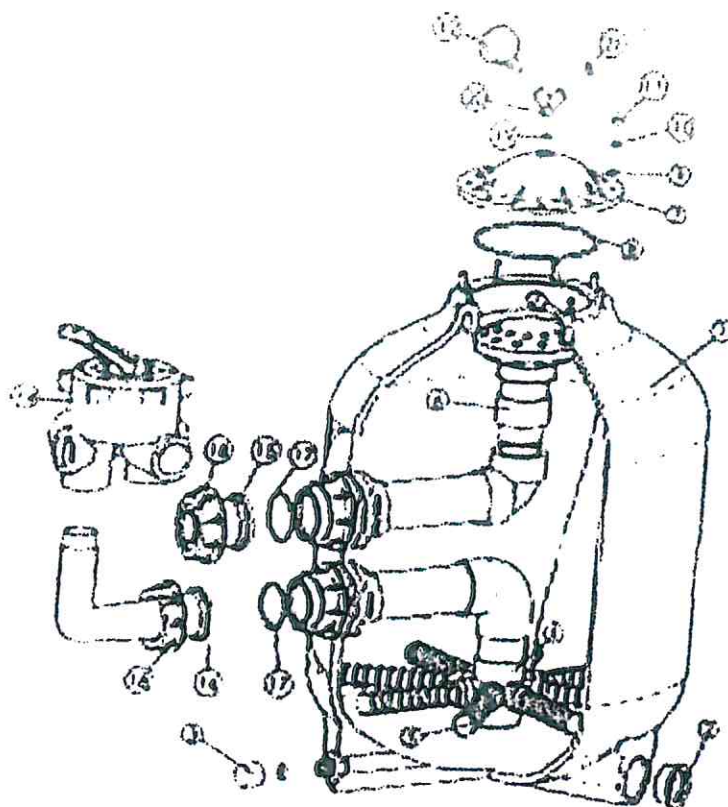


Fig.28

- Bazin filtrant
- Buton golire nisip
- Buton golire apa
- Colector
- Sorburi
- Difuzor
- Capac
- Garnitura
- Saiba
- Piulita
- Capac de camuflare
- Manometru
- Vana cu sase pozitii
- Racord drept
- Racord cot
- Garnitura
- Piulita prindere
- Garnitura

6.3. POMPA (Instrucțiuni de instalare și operare)

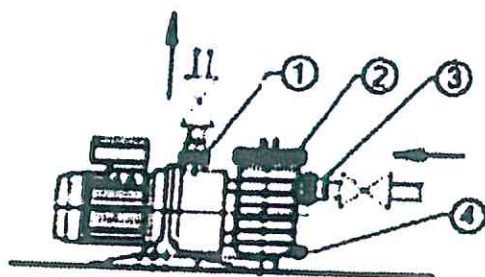


Fig.29

Descriere:

- Gura de iesire
- Capac de filtru
- Gura de intrare
- Priza de drenare

Pompa de curatare pentru piscine cu prefiltru incorporat si motorul izolat impotriva apei (clasa de protectie IP X5).

6.3.1. Folosire.

Seria de pompe pentru piscine a fost proiectata pentru munca continua, pentru pomparea apei curate la o temperatura maxima de 60 C. Toate piesele care se afla in contact cu apa sunt construite din material technopolimer, care, pe langa asigurarea unei duble izolatii electrice, fac ca pompa sa fie imuna la rugina.

Evitati punerea in functiune a pompei goale.

Inainte de punerea in functiune a pompei, umpleti corpul de filtrare pana la punctul de maxim, desurubati capacul transparent cu care este dotata pompa. Asigurati-va ca sursa de energie

corespunde cu datele de pe tablou.

Pentru pompele instalate sub nivelul apei, umpleți încet prin vana de umplere în timp ce se pastrează deschisă vana de descarcare pentru a se elimina aerul. Pentru pompele cu motoare trifazice, porniți motorul pentru a face câteva rotații, direcția de rotație fiind cea a acelor de ceasornic (priviți motorul din spate). Dacă rotația este contrară acelor de ceasornic, schimbați colectorul celor două faze. Rata de punere în funcțiune este de 1 până la 5 minute pentru o diferență de înălțime de 2-3 metri, în condițiile normale de funcționare: Tubul de secțiune are un diametru interior DN 50 mm, temperatura apei de 20 °C și sursa de energie 50 Hz. Pentru a îndeplini condițiile de punere în funcțiune, asigurați-vă că legăturile cu fittingurile sunt etanșe.

6.3.2. Service

Inchideți curentul înainte de a interveni.

Inspectați și curățați prefiltrul.

Pentru a curăța capacul transparent, folosiți apă și săpun neutru. Nu folosiți solvenți.

Introduceți filtrul la locul lui, închideți capacul și respectați operația de punere în funcțiune. Când pompa nu este folosită și există riscul înghețului goliti-o complet prin priza de drenare. Următoarele piese ar trebui strânse manual: gura de intrare, gura de ieșire, legăturile tip la îmbinările articulate.

- Prima operațiune este umplerea instalației cu agent
- Plasati vana în poziția spalare
- Puneți pompa în funcțiune câteva minute pentru a vă asigura că apa circula normal și că pompa funcționează normal
- Opriti pompa
- Plasati vana în poziția clătire
- Mai puneți pompa în funcțiune aproximativ 20 de sec
- Opriti pompa
- Grupul de filtrare este gata de funcționare

ATENȚIE! Nu comutați vana în timp ce filtrul este sub presiune. Nu demontați accesoriile în timp ce filtrul este sub presiune.

6.3.3. Utilizare filtru

Vana pe poziția filtrare

Puneți pompa în funcțiune

Apă circula prin încărcătura filtrantă, fiind curățată de impurități.

ATENȚIE! La prima utilizare ridicați valoarea presiunii la P_0 (Kg/cm² - indicat pe manometru) având pompa pornită și vanele închise.

6.3.4. Spalarea filtrului

În timp ce presiunea de serviciu P este superioară celei $P_0 + 0,5$ (Kg/cm²) ($P > P_0 + 0,5$) este necesară o operațiune de spalare pentru a decalota încărcătura filtrantă.

- Opriti pompa
- Vana pe poziția spalare

Remarca: anumite instalații posedă o vana specială pentru care canalul de scurgere necesită să fie deschis. Nu uitați să o închideți când treceți din nou la modul filtrare.

- Puneți pompa în funcțiune până când la paharul de golire iese apă curată
- Opriti pompa

- Vana pe pozitia CLATIRE
- Puneti pompa in functiune 20 de secunde

6.3.5. Recirculare

Modulul "recirculare" permite circularea apei fara a filtra prin filtru. Aceasta operatiune poate fi folosita pentru o difuziune rapida a tratamentului soc.

6.3.6. Golire

Modulul scurgere permite o golire directa a bazinului fara a trece prin filtru.

6.3.7. Inchis

Modulul inchis impiedica orice circulatie a apei. In aceasta pozitie nu puneti niciodata pompa in functiune. Aceasta operatiune este necesara pentru curatarea prefiltrului pompei. In timpul acesteia este de asemenea indicat sa inchideti vanele de aspiratie (nu uitati sa le deschideti cand operatia este terminata).

Dupa ce s-au efectuat toate operatiunile cu ajutorul vanei cu sase cai, replasati vana pe pozitia filtrare.

6.3.8. Timp de filtrare indicat

Inainte si dupa sezon	Octombrie	Martie	4	6 h/zi si 2 h/noaptea (daca nu este acoperita)
Presezon	Aprilie	Mai	6	8 h/zi si 2 h/noaptea (daca nu este acoperita)
In timpul sezonului	Iunie	10	12 h/zi si 2 h/noaptea (daca nu este acoperita)	Septembrie

Durata de filtrare trebuie adaptata in functie de conditiile climatice si frecventarea piscinei.

- controlati regulat nivelul apei din bazin si presiunea serviciului hidraulic
- curatati regulat cosul skimmerului si al pompei
- amintiti-va sa reinnoiti la fiecare 5 ani incarcatura filtranta

6.3.9. Folosirea aspiratorului

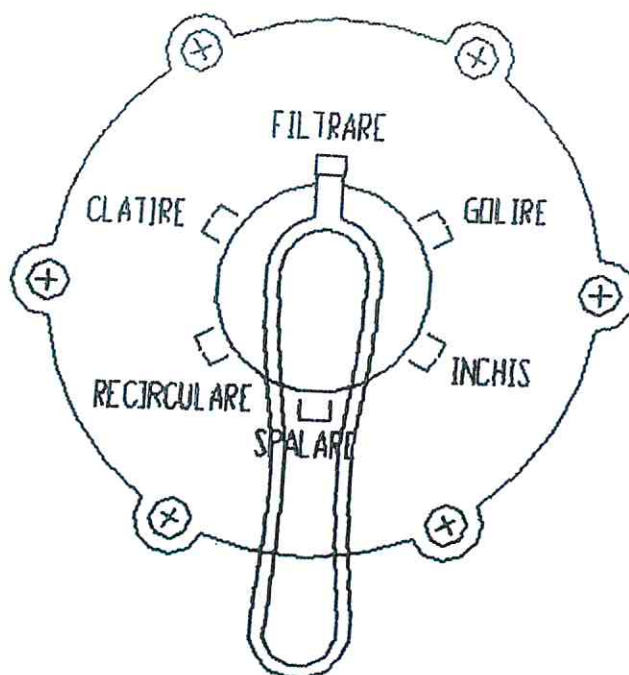


Fig.30

Vana pe pozitia filtrare
 Umplerea furtunului flotant al aspiratorului cu apa
 Cuplarea la priza de aspirator (cosul skimmer-ului)
 Cuplarea la peria de aspirator
 Puneti pompa in functiune
 Robinetul de la priza de aspirator deschis
 Robinetul de la sifonul de fund deschis cca. 5 min
 Aspirarea se executa cu miscari lente
 Dupa fiecare aspirare a piscinei (curatire) este necesara o operatiune de spalare si clatire a filtrului
 Atentie! Verificati presiunea pe manometru!

6.4. Instructiuni de folosire a vanei cu sase pozitii

- **Modul INCHIS:** valva inchide toate circuitele aflate pe refularea pompei; RECOMANDABIL pentru schimbarea nisipului din filtre;
- **Modul FILTRARE:** efectueaza filtrarea apei. Circuit pompa-vana cu 6 pozitii-filtru sens normal-incalzire+clorinare-piscina;
- **Modul RECIRCULARE:** prin intermediul pompei se efectueaza o simpla circulatie a apei in piscina, fara filtrare. Circuit pompa-vana cu 6 pozitii-incalzire+clorinare-piscina;
- **Modul GOLIRE:** golirea piscinei prin intermediul pompei numai prin sifonul de fund (robinetii de pe circuitul skimmerelor sau canalului perimetral trebuie inchiti daca este cazul). Se utilizeaza in situatia in care fundul piscinei este mai jos decat canalizarea si nu se poate efectua golire naturala. Circuit pompa-vana cu 6 pozitii-canalizare;
- **Modul SPALARE:** se utilizeaza pentru spalarea filtrului cu apa din piscina, in momentul in care pe vizorul vanei se observa mizerie. Spalarea dureaza 5-10 minute pana se observa ca vizorul este curat. Circuit pompa-vana cu 6 pozitii-filtru sens opus(spalare)-canalizare. Dupa spalare se recomanda efectuarea operatiei de clatire;
- **Modul CLATIRE:** se utilizeaza pentru asezarea nisipului la filtrele cu nisip, dupa operatia de

spalare. Operatia dureaza 1-2 minute. Circuit: pompa-vana cu 6 pozitii-filtru sens normal-canalizare. Dupa terminarea operatiilor de spalare si clatire, se va efectua umplerea bazinului, pentru a aduce nivelul de colectare la skimmere;

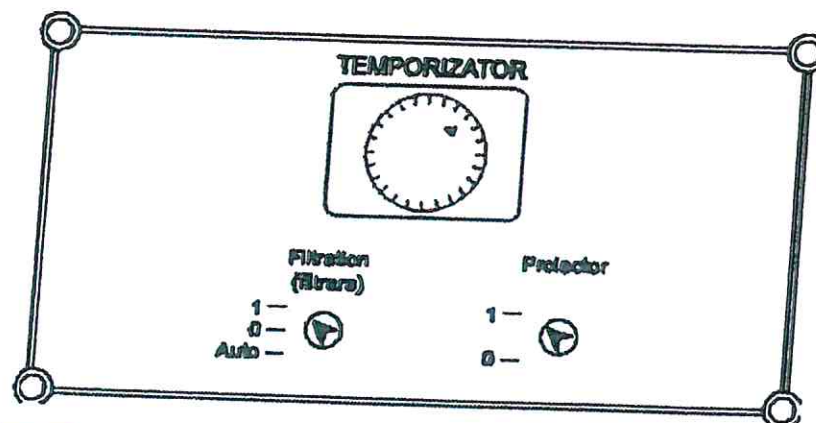
ATENTIE! COMUTAREA VANEI CU 6 POZITII SE FACE NUMAI CU POMPA OPRITA.

6.5 Tabloul de comanda

De la tabloul de comanda prin actionarea comutatorului cu trei pozitii se executa operatia de filtrare:

- pozitia 0 - instalatia de filtrare este oprita;
- pozitia 1 - instalatia de filtrare este pornita;
- pozitia Auto - instalatia de filtrare, functioneaza in intervalul de timp selectat prin deplasarea regletelor de la temporizator (1 regleta - 15 minute). Dupa terminarea programului de filtrare instalatia se opreste si va porni din nou conform programului selectat.

Prin actionarea comutatorului proiector se comanda proiectorul subacvatic. Tabloul este prevazut cu 2 sigurante fuzibile (una pentru proiector si una pentru pompa) si o siguranta automata care este la intrarea in tablou.



6.6. Skimmer

Are rolul de a curata luciul de apa, clorinarea apei (pentru instalatiile fara clorinatoare).

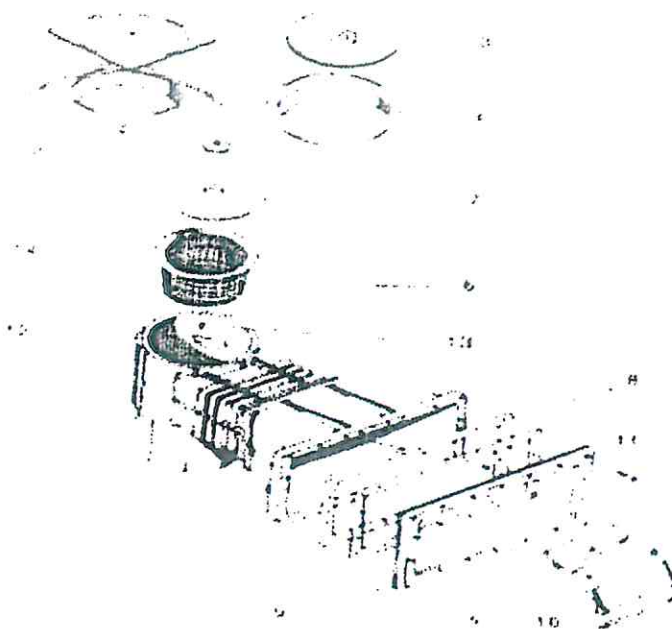


Fig.31

- Capac skimmer
- Colier skimmer
- Capac provizoriu
 - Reductie
- Clapeta sens
 - Cos
- Capac cos
- Garnituri
 - Rama
 - Tije
 - Rama
- Skimmer

Instalatie hidraulica a strandului

Pentru a functiona corespunzator, strandul trebuie dotat cu o instalatie complexa de filtrare - recirculare a apei. Aceasta este impartita in 3 tipuri de repere:

1. **Piese de trecere** inglobate in bazin – mai sunt denumite **piese din ABS** (datorita materialului din care sunt fabricate), preaplin cu filtru incorporat, 8 bucati.

2. **Instalatia propriu-zisa de filtrare / recirculare / tratare / incalzire** apa

3. **Conducte de legatura, din PEHD**, asigura transportul apei de la bazin, pana la instalatia de filtrare - pompare.

1. **Piese de trecere** permit evacuarea apei din piscina, in momentul cand apa este recirculata, in vederea filtrarii si tratarii apei, impotriva algelor. Pentru a filtra apa din piscina, aceasta trebuie introdusa in bazin prin duzele de alimentare, situate in peretele din latura estica si evacuata, partial prin 8 preaplinuri, situate pe peretele opus, care colecteaza apa de la suprafata. Bazinul este din beton, 40 x 15 m, de 600 mp, de adancime progresiva, de la 1,5, pana la 2,5 m. Golirea se face printr-un racord de golire de 100 mm. Iluminarea bazinului, se face prin lampile, montate incastrat, in peretele estic al bazinului.

2. **Instalatia de filtrare, tratare si recirculare a apei**, trece apa captata de la preaplinurile amintite, prin cele 4 baterii de filtrare, folosite in caz de debit maxim, toate simultan, sau mai putine, pe rand. Legatura intre ele este facuta prin conducte PVC. Pompele cu racord de 2 toli, trimit apa in robinetele cu 6 cai, pentru a dirija apa spre filtrele cu nisip. **Filtrele sunt tip cu nisip**, diametru 900 mm, cu vana multiport, cu 6 cai, inclusa.

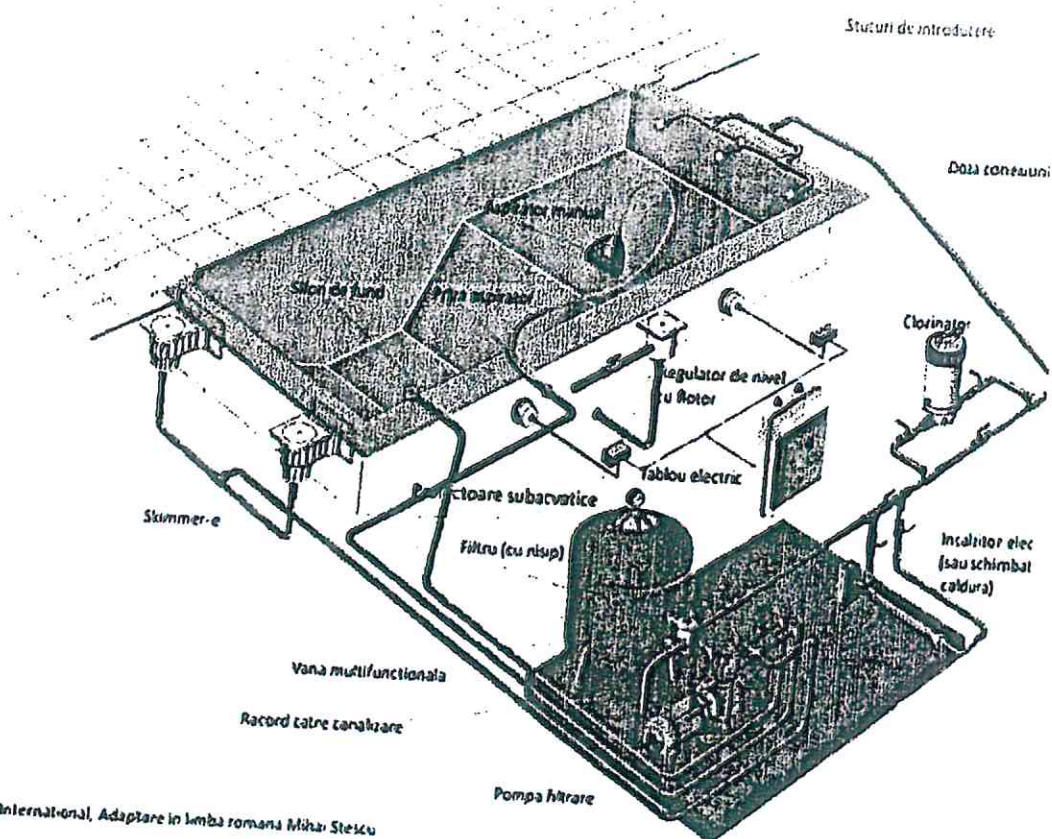
Pompele, cu racord de 2 toli, cu debit de 30 mc/h.

Tablourile electrice de automatizare, a filtrarii, in numar de 4, pentru fiecare grup de pompare, filtrare, sincronizeaza si comanda opertia de filtrare.

Materialul filtrant, este nisipul de granulatie 0.4 - 0.8 mm.

Detalii de montaj:

SCHEMA DE PRINCIPIU / PISCINA CU SKIMMER-E



© Aqualux International, Adaptare in limba romana Mihaela Stescu

SITUATIA ACTUALA

- preaplinurile, di 8 bucati, 4 sunt defecte, trebuind inlocuite.
- tablourile electrice, cu automatizare, verificare, inlocuire elemente de programare si comanda, aduse la starea de functionare, 3 bucati.
- pompele, 1 buna, trei vor trebui verificate, la remedierea actionarii electrice, inlocuite, cele defecte. Momentan, trei nu functioneaza.
- filtrele cu nisip, trebuiesc realimentate cu material filtrant, toate patru. Vanele cu 6 cai si functiuni, vor trebui, verificate si daca e necesar, se vor inlocui. Sigur garniturile, datorita timpului, nu etanseaza.

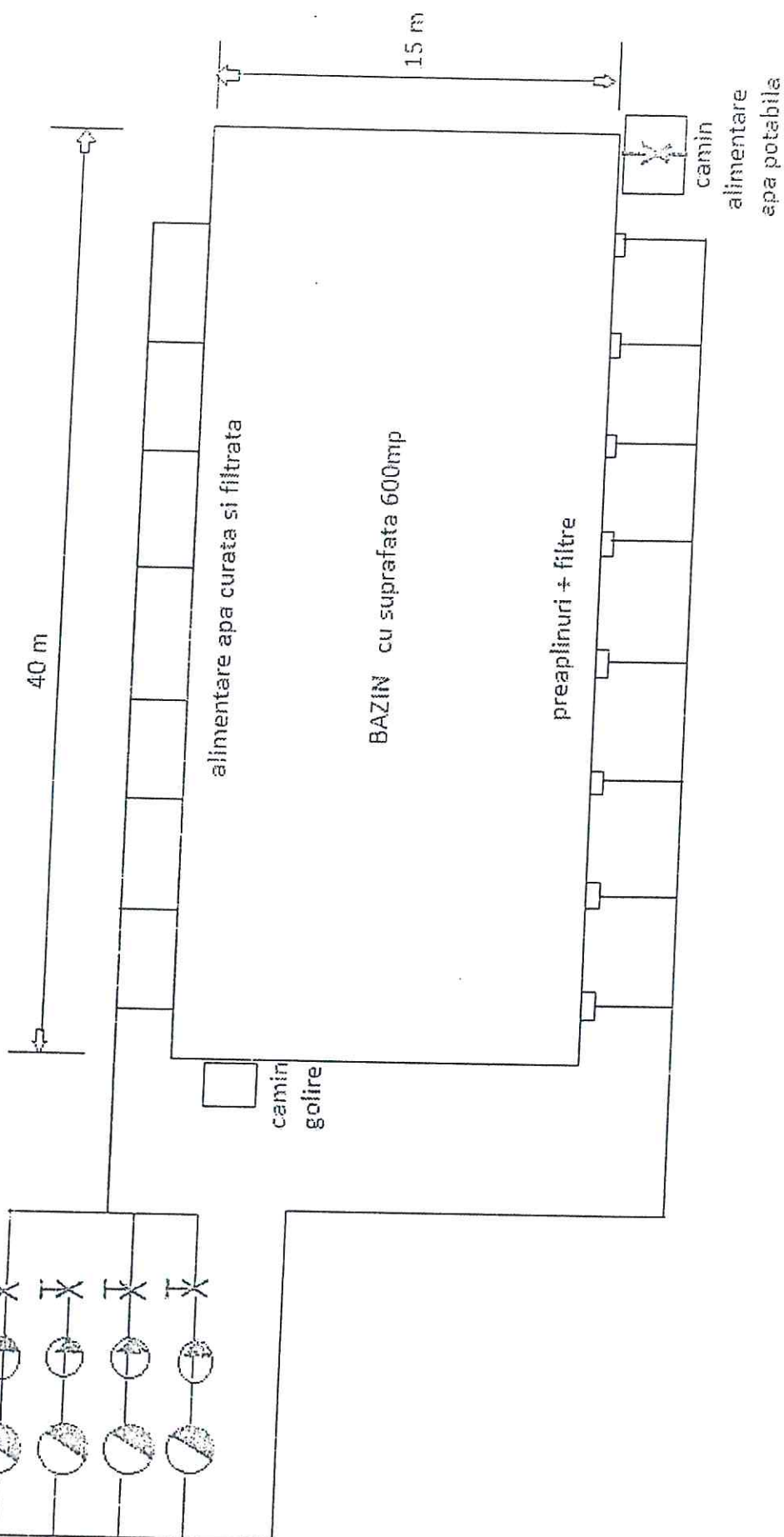
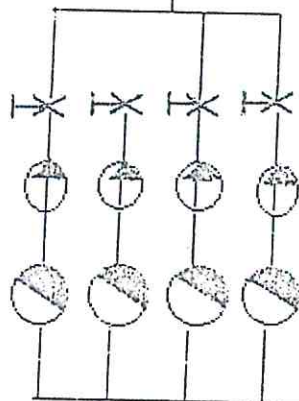
deviz estimativ

	buc	pu/um	pret lei cu TVA
filtru D=900	1	3150	3150
pompa 30 mc/h	3	2150	6450
tablou electric	3	620	1860
Vane cu 6 cai	4	640	2560
Nisip filtrare	80 SACI	67	5360
manopera			7000
TOTAL, CU TVA			26380 LEI

SCHEMA DE PRINCIPIU / PISCINA CU SKIMMER-E

Strandul pentru copii Faleza Dunarii Braila

Grup
pompare/filtrare/recirculare



pa. 4.



Piscine Service
Relaxare, in diferite forme

☎ 0743 155 767 ✉ office@piscineservice.ro
Cu ce te putem ajuta?



CATEGORII

➤ Echipamente Piscine ➤ Filtre ➤ Filtre piscina Pro-Series HL Side, 30 mc/h, D900

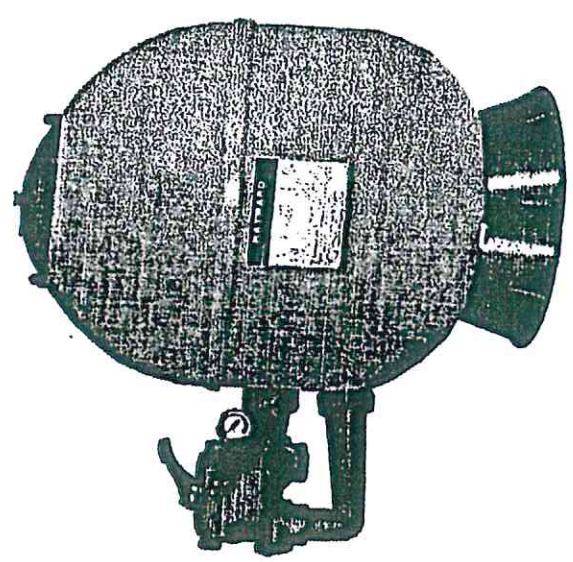
Despre noi Blog Contact



Filtre piscina Pro-Series HL Side, 30 mc/h, D900

Cod produs: S360SL Garantie: 2 ani

Filtre pentru piscina Pro-Series HL Side, debit 30 mc/h, Diametru D900, cu vana multiport 2" inclusa.



3 140,71 lei TVA inclus 3.694,95 lei
-15%
Se vinde la Buc



**14 ZILE
RETUR
GRATUIT**
**ASISTENTA
TELEFONICA
GRATUITA**



**INSTALARE
PRODUSE**



**CONSULTANTA
SI PROIECTARE
GRATUITA**

Telefoane contact: 0743 155 767 | 031 424 32 29

Mai multe informatii Detalii tehnice Recenzii

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implică acceptarea lor.



Nisip material filtrant pentru piscina 0.4 -0.8 mm Astral Pool

☆☆☆☆☆ Adauga comentariu

2,78 LEI

Cod produs: 00596



Disponibilitate: in stoc

Termen de livrare: 2 - 24 ore

Cantitate
1

Intrebari si comenzi telefonice la
0744536162 | 0733312822
0724536162 | 0734710343

Prezentare generala

Descriere

Material filtrant pentru filtre piscina granulometrie 0.4 - 0.8 mm

Specificatii

Comentarii

CONSULT
POOLS

Consult-pools.ro
Consultanta, analiza, proiectare
Executie piscine, sume, spa

Cauta in produsele noastre



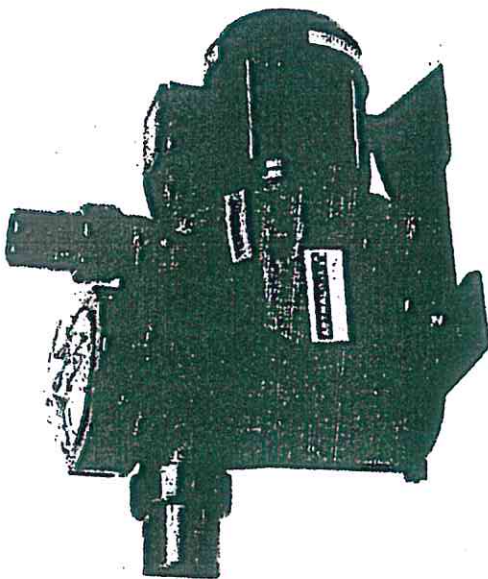
Categorii produse



PROMO



Pompe piscina > Pompe piscina apa dulce > Pompa piscina Astral Pool Victoria Plus 30 mc/h 53675



-10%

Pompa piscina Astral Pool Victoria Plus 30 mc/h 53675
☆☆☆☆ Adauga comentariu

2.388,88 LEI

2.149,99 LEI

Valabil pana la 19/06/2018

Disponibilitate: in stoc

Termen de livrare: 2 - 24 ore

Cantitate

1



Intrebari si comenzi telefonice la
0744536162 | 0733312822
0724536162 | 0734710343

ASTRALPOOL

Adauga in cos

Service

Garantie 24 luni

Pachete

Prezentare generala

Descriere

Specificatii

Comentarii

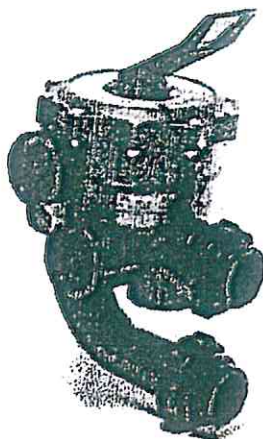
Pachet Victoria Plus 300116

Pachet Victoria Plus 300216

Pachet Victoria Plus 300316

Pachet Victoria Plus 300416

Vânzare



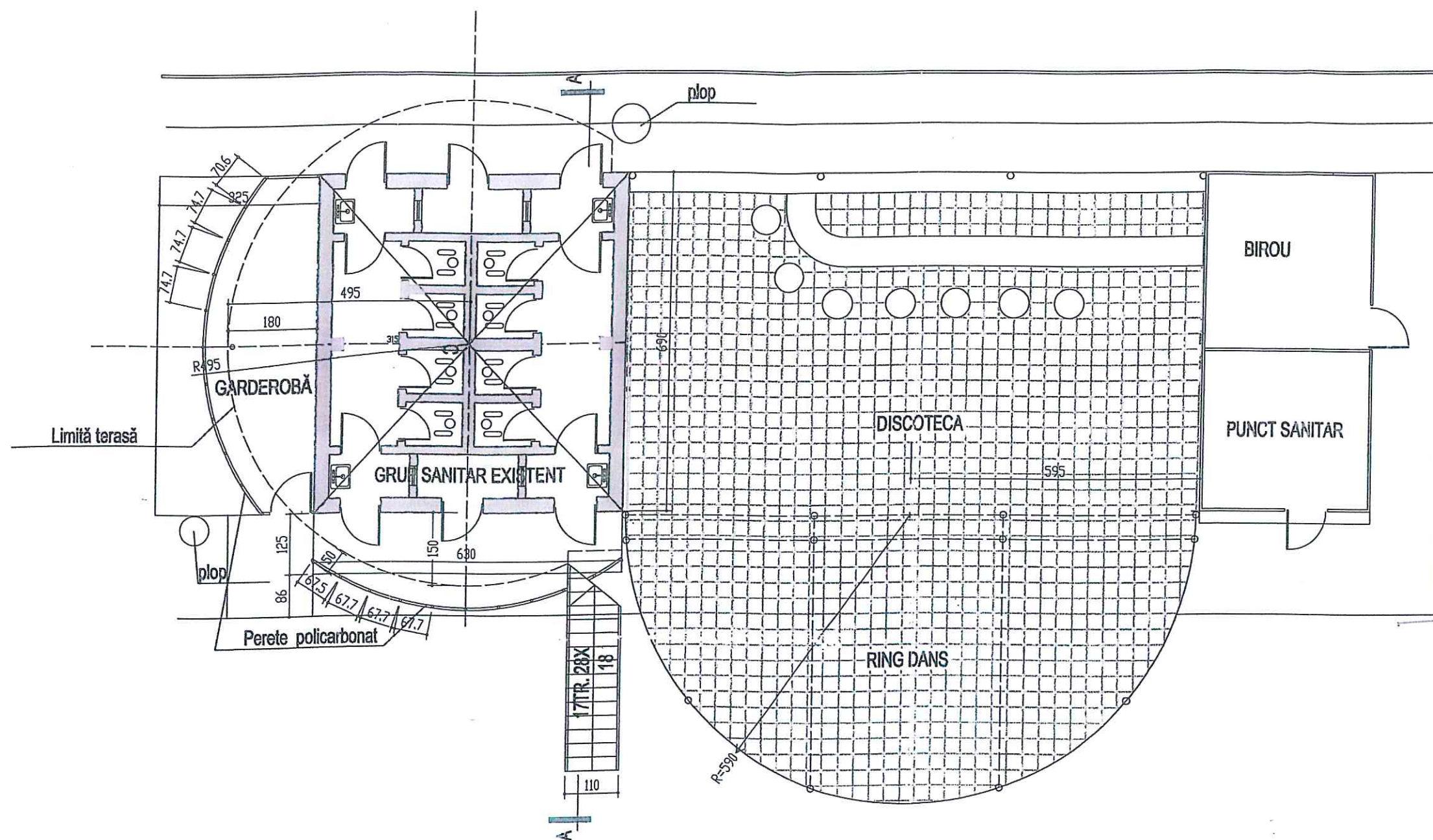
Vana multiport 6 cai, pentru filtre AstralPool

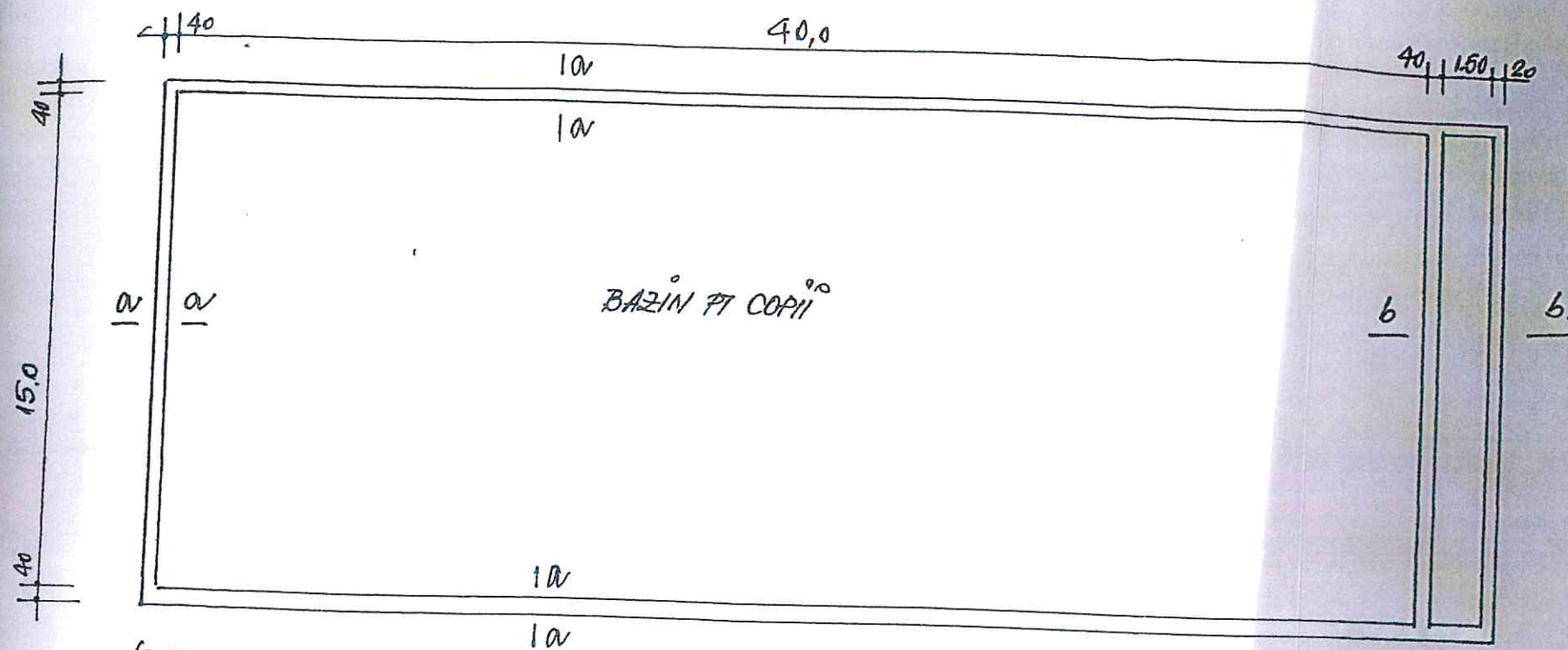
Vana multiport 6 cai, pentru filtre AstralPool. O vana multiport cu sase cai ce poate îndeplini functii diferite într-un circuit hidraulic: filtrare, golire, închide, spalare inversa (spalare in contra-curent), recirculare si clatire a filtrului. Designul sau functional, ofera o gama larga de posibilitati de conectare, în orice instalatie asigurand o perfecta închidere si o utilizare usoara.

Model

Golește

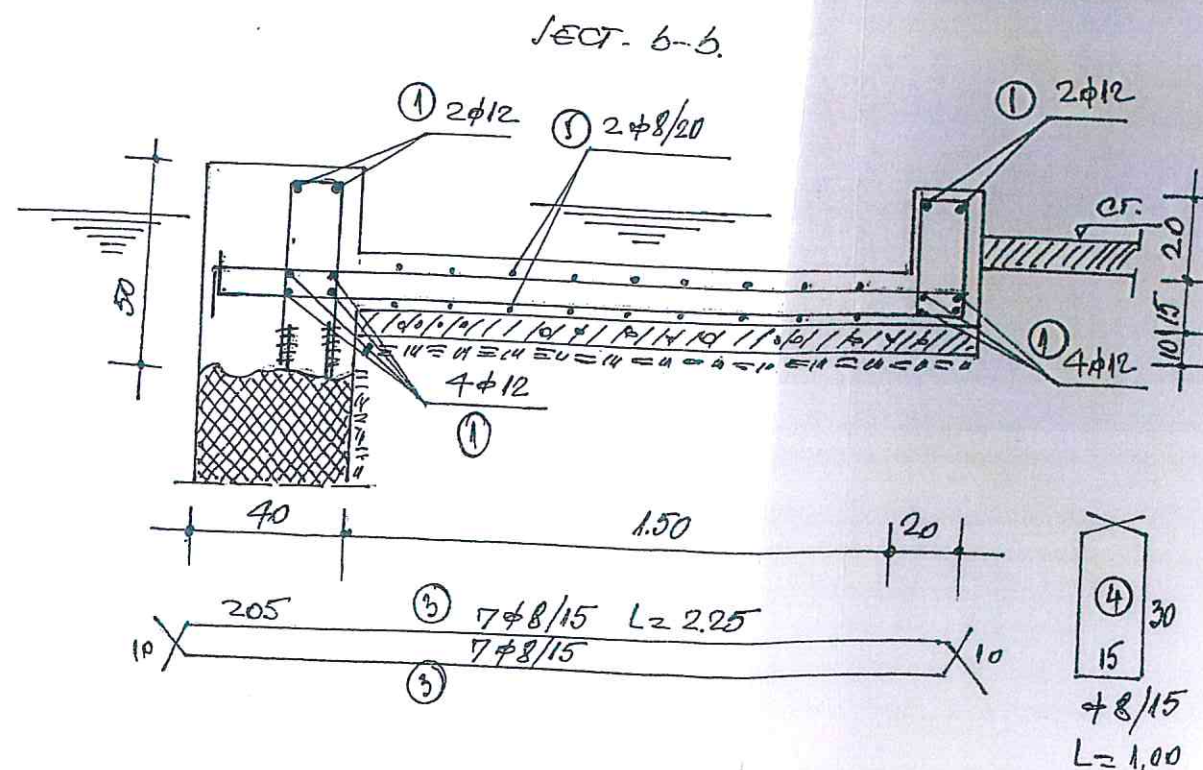
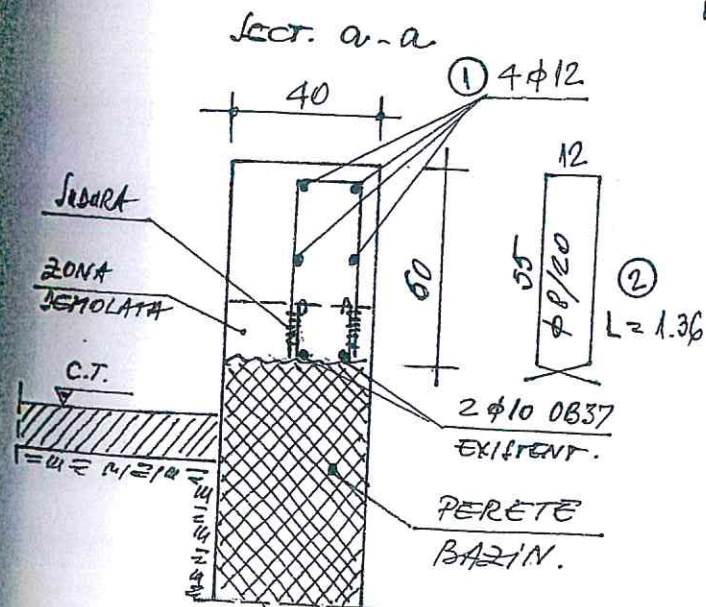
640 lei





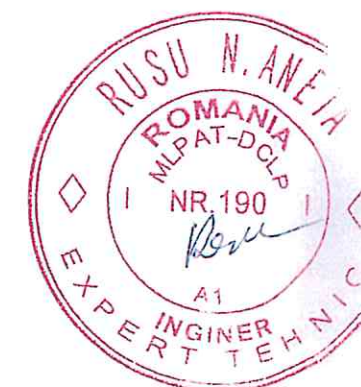
EXTRA ARMATURA BAZIN

M	φ	L	B	0837			PC52		
				φ8	φ8	φ12	φ8	φ8	φ12
1	12	244	4	—	—	996	—	—	—
2	8	1.36	550	—	748	—	—	—	—
3	8	2.25	210	—	473	—	—	—	—
4	8	1.00	140	140	—	—	—	—	—
5	8	15.60	15	—	234	—	—	—	—
Suma total / φ				140	1455	996	—	—	—
Grut / ml / φ				0395	0395	0837	—	—	—
Grut total / φ				56	575	862	—	—	—
Grut total				1495 kg					



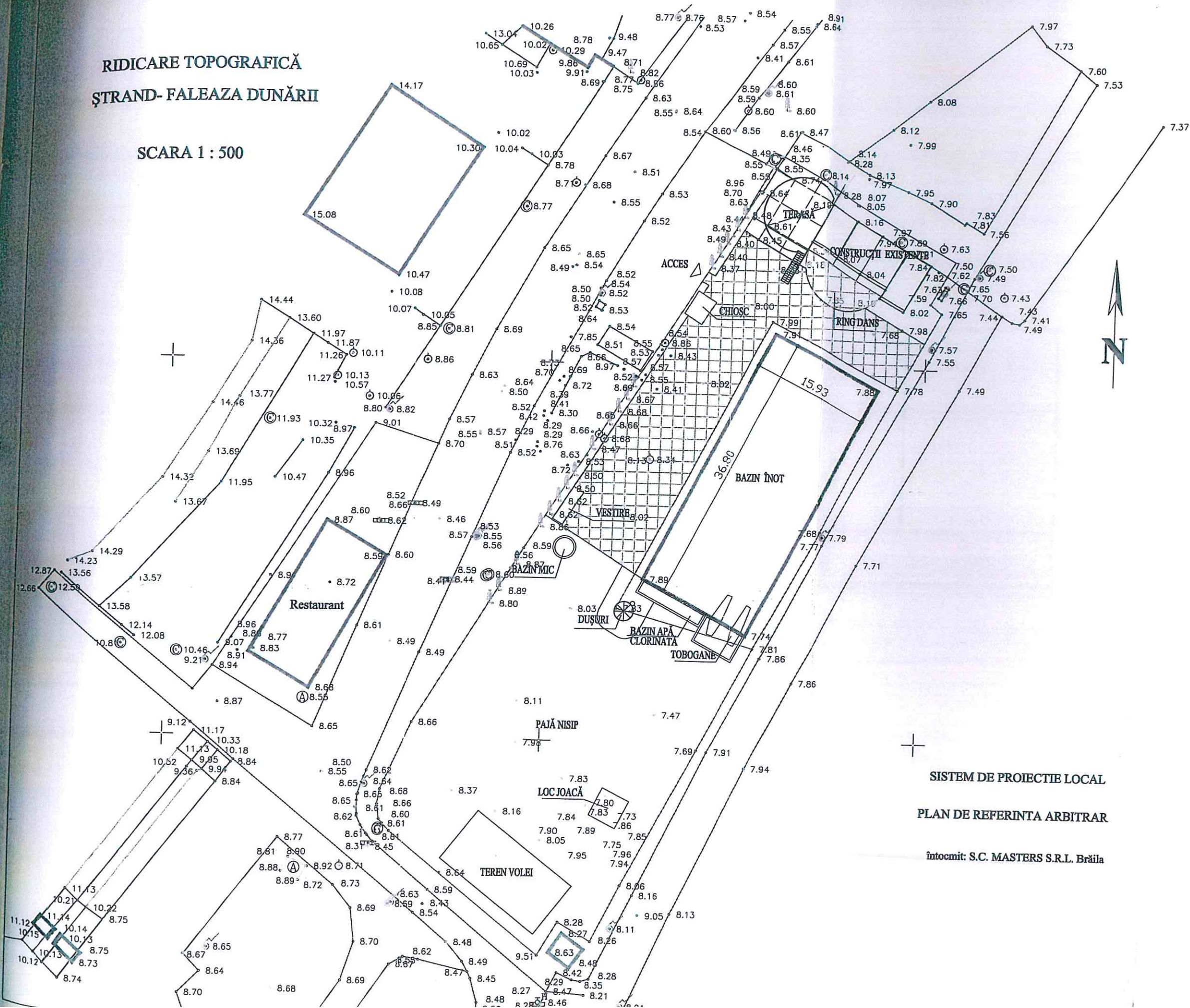
MATERIAJE

Bc 15
OB 37
PC 52.



RIDICARE TOPOGRAFICĂ
ȘTRAND- FALEAZA DUNĂRII

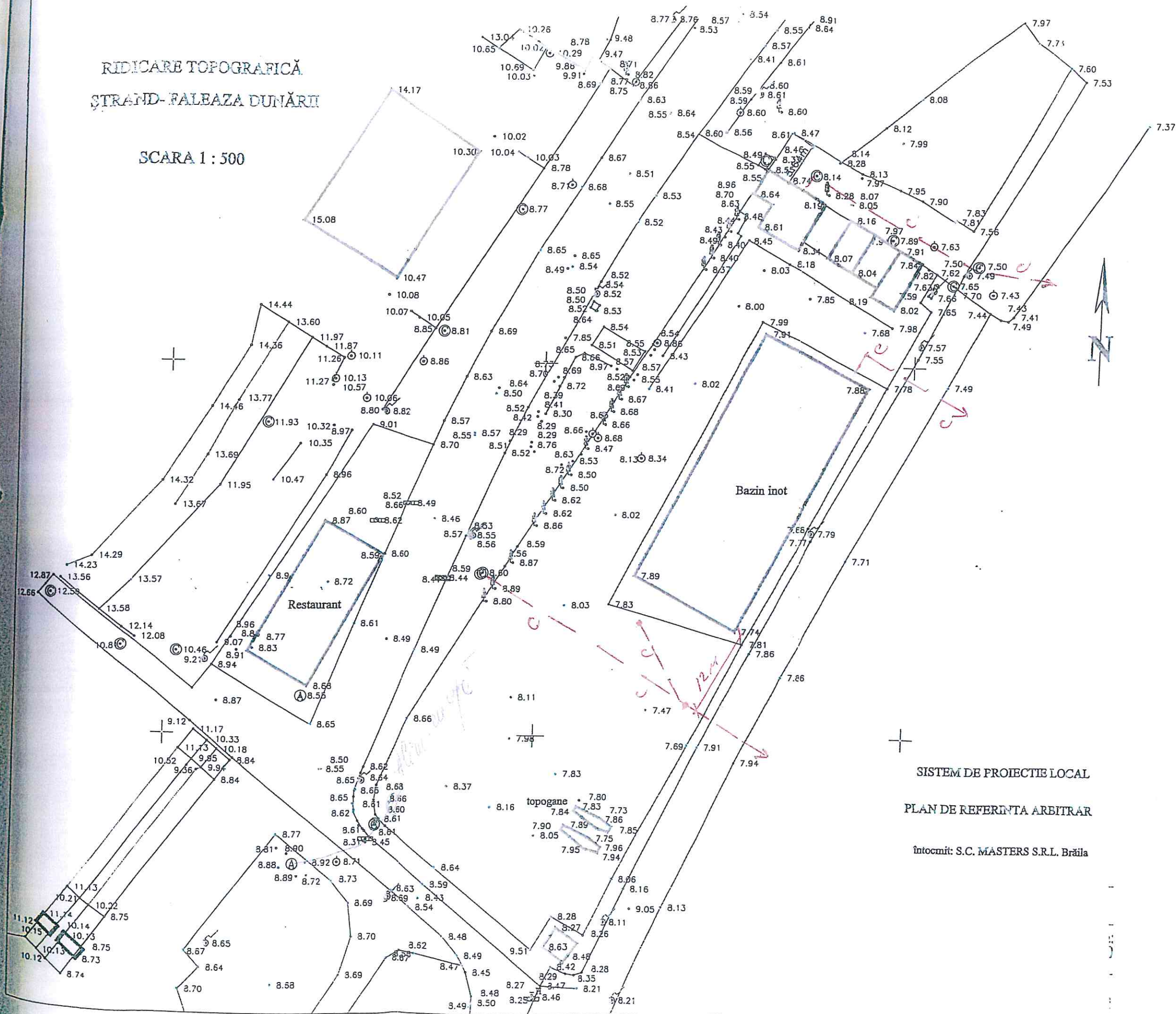
SCARA 1 : 500



SISTEM DE PROIECTIE LOCAL
PLAN DE REFERINTA ARBITRAR
întocmit: S.C. MASTERS S.R.L. Brăila

RIDICARE TOPOGRAFICĂ
STRAND-FALEAZA DUNĂRII

SCARA 1 : 500

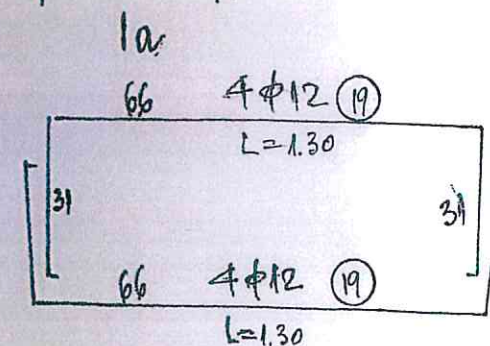
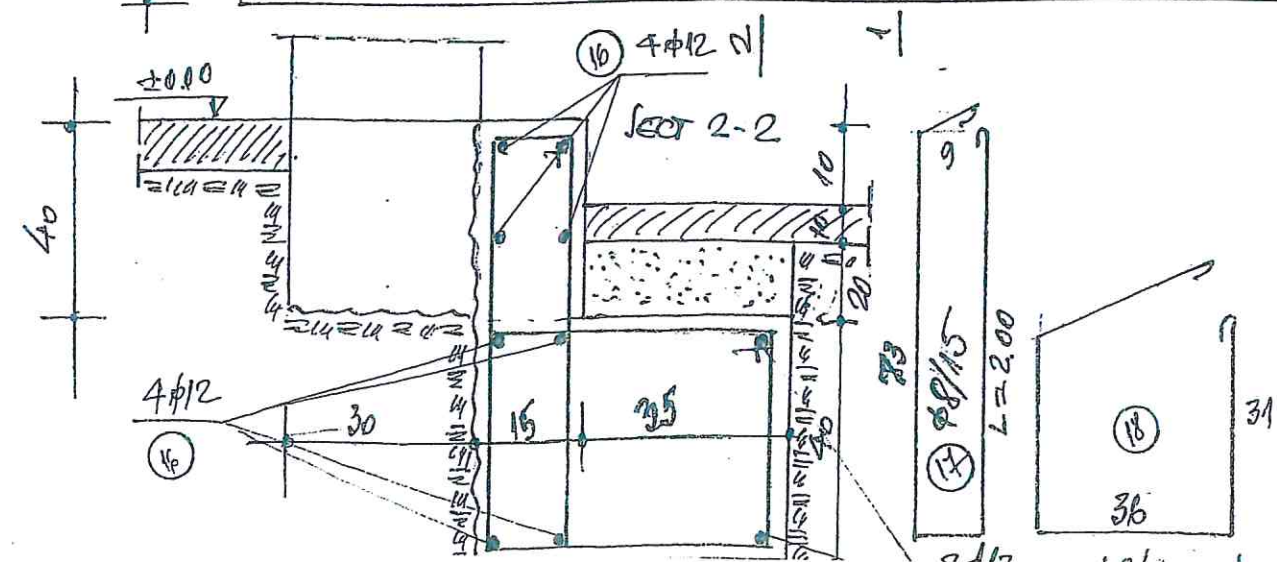


SISTEM DE PROIECTIE LOCAL

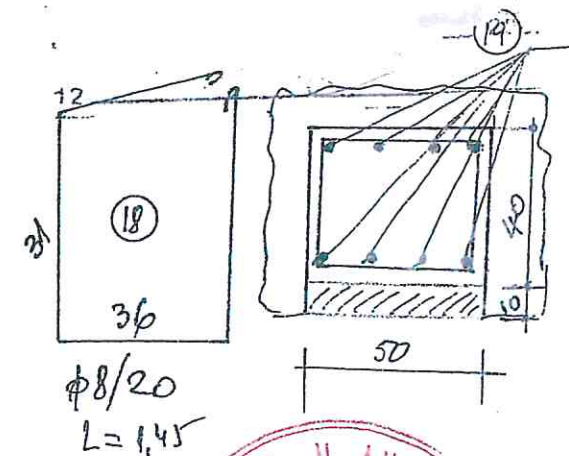
PLAN DE REFERINTA ARBITRAR

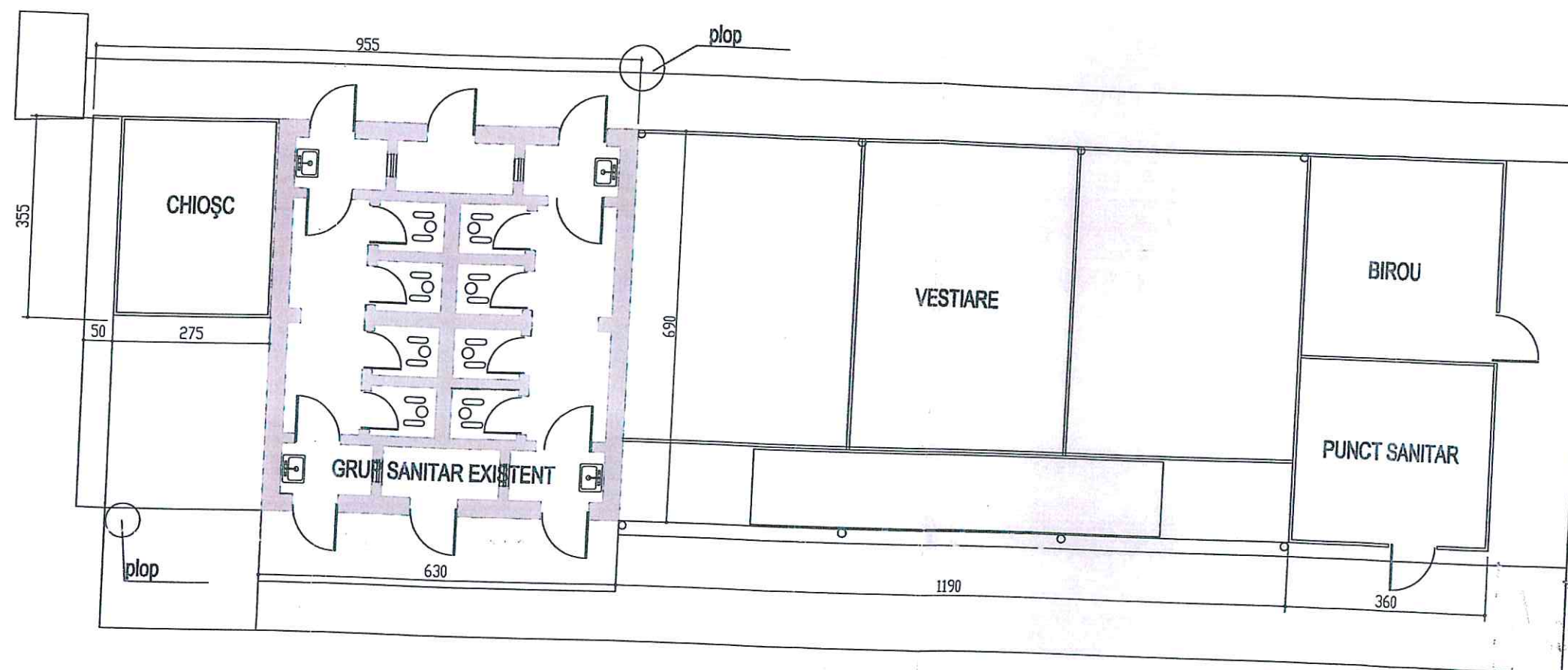
Intocmit: S.C. MASTERS S.R.L. Brăila

Hand-drawn architectural floor plan of a rectangular room. The overall dimensions are 6.00 (width) and 5.80 (height). The plan is divided into four quadrants by a central cross. The outer walls are marked with '2' and '1' and have hatched corner details. The inner grid is marked with '2' and '1' and has hatched corner details. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

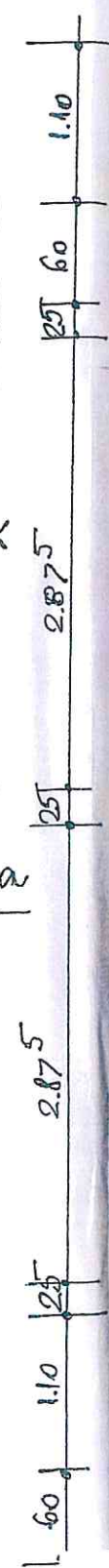


OB 37
AC 52
BC 35
BC 15

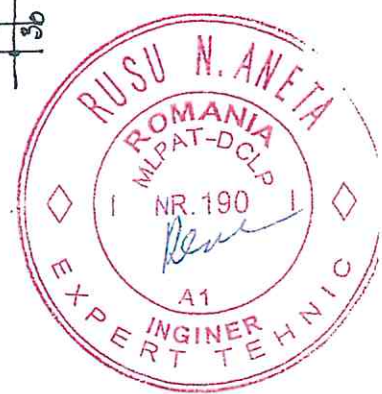
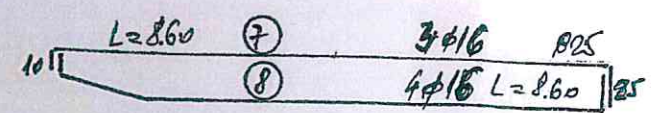
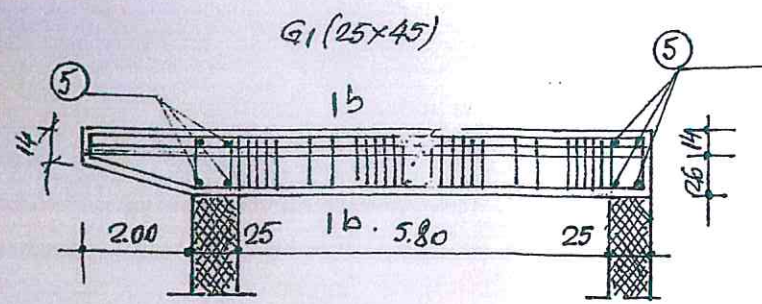
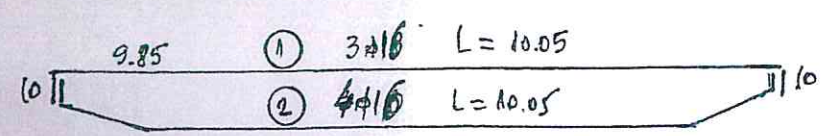
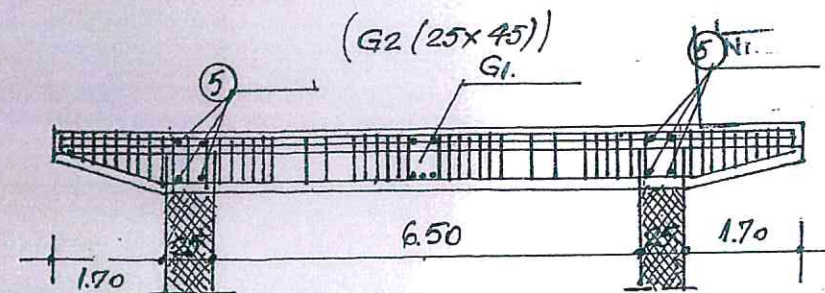
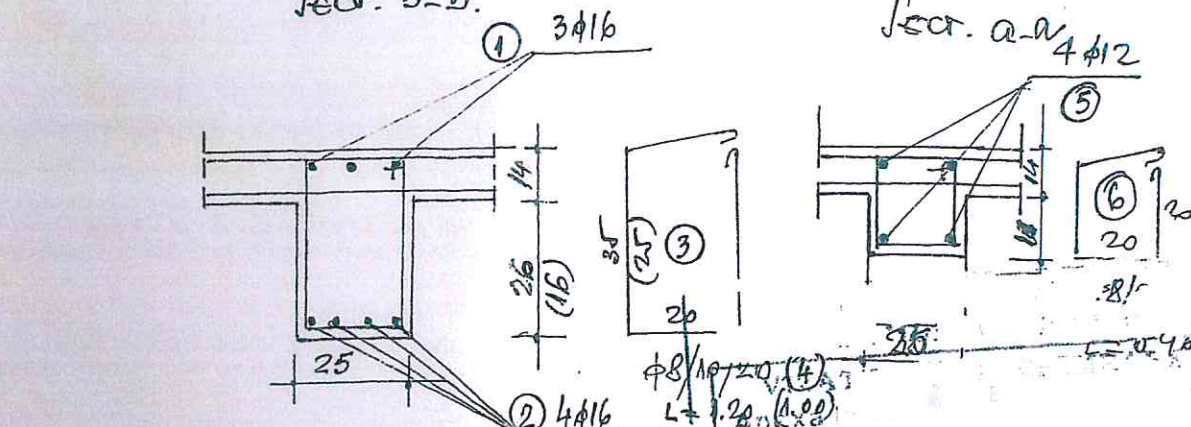




190



sect. a



MATERIALE

Be 15
OB 37
PC 52



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2/11.05.2018

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan in suprafata de 3.106 mp, inscris in CF nr. 86998-Braila, nr. cad. 86998, si constructii: piscina betonata, nr. cad. 86998-C1, constructii neinscrite in CF: punct sanitar birou, chiosc fast food, grup sanitar – vestiar, terasa, imprejurire – gard si platforma dale

mun. Braila, str. Fata Portului, nr. 17, jud. Braila

SCOPUL EVALUARII Determinarea chiriei de piata (pret de pornire pentru licitatie publica in vederea inchirierii)

CLIENT UAT BRAILA

UTILIZATOR UAT BRAILA

PROPRIETAR UAT BRAILA

EVALUATORI AUTORIZATI

EC. STAN LUCIAN
Membru titular ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2018

ROMAR-CO AUDIT SRL
reprezentant legal
dr. ec. RUSU GHEORGHE



ING. SANDULESCU SILVIU
Membru titular ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18572/2018



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	9
I.12. Descrierea raportului	9
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Informații despre amplasament	11
II.5. Date privind impozitele și taxele	12
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	13
II.7. Analiza celei mai bune utilizari	13
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
III.1. Definirea pieței specifice	14
III.2. Analiza ofertei competitive	15
III.3. Analiza cererii	15
III.4. Echilibrul pieței	15
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	16
Capitolul IV: EVALUARE	17
Capitolul V: CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
Bibliografie	20
ANEXE	21

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: UAT BRAILA

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip *Teren intravilan în suprafața de 3.106 mp, înscris în CF nr. 86998-Braila, nr. cad. 86998, și construcții: piscină betonată, nr. cad. 86998-C1, construcții neînscrise în CF: punct sanitar birou, chiosc fast food, grup sanitar – vestiar, terasă, împrejurire – gard și platforma dale*

Adresa proprietății: mun. Braila, str. Fata Portului, nr. 17, jud. Braila

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii terenului: UAT BRAILA

Proprietatea deplină asupra imobilului-*Teren intravilan în suprafața de 3.106 mp, înscris în CF nr. 86998-Braila, nr. cad. 86998, și construcții: piscină betonată, nr. cad. 86998-C1, construcții neînscrise în CF: punct sanitar birou, chiosc fast food, grup sanitar – vestiar, terasă, împrejurire – gard și platforma dale*, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea chiriei de piață (pret de pornire pentru licitație publică în vederea închirierii).

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost efectuată de către expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR ing. SANDULESCU SILVIU, Legitimatie nr. 18572 valabilă 2018, în data de **11.05.2018**, în prezența unui reprezentant al Primăriei Braila.

Data evaluării: **11.05.2018**

Data raportului: **11.05.2018**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea chiriei de piață a imobilului în integralitatea lui.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,6397 lei

Rezultatul evaluării

Valoarea chiriei de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordarii prin COST**:

Lei cu TVA		Lei fara TVA	
Opinia evaluatorului - Pret pornire licitatie publica chirie de piata	3,000.0	2,521.0	Pretul chiriei lunare de piata - pret de pornire licitatie publica
Rotunjit	-2		

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2018, ing. **Sandulescu Silviu**– membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18572 valabila 2018 si **ROMAR-CO Audit S.R.L.** membru corporativ ANEVAR cu certificat nr. 0460.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, care s-a efectuat in data de **11.05.2018**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu "Standardele de evaluare a bunurilor " ANEVAR 2018.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC.STAN LUCIAN
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
LEGITIMATIE NR. 18577/2018

ING. SANDULESCU SILVIU
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
LEGITIMATIE NR. 18572

ROMAR-CO AUDIT SRL
reprezentant legal
dr.ec. RUSU GHEORGHE



I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: UAT BRAILA

I.3. Scopul evaluării

Determinarea chiriei de piață (pret de pornire pentru licitație publică în vederea închirierii).

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusă din: **Teren intravilan în suprafață de 3.106 mp, înscris în CF nr. 86998-Braila, nr. cad. 86998, și construcții: piscină betonată, nr. cad. 86998-C1, construcții neînscrise în CF: punct sanitar birou, chiosc fast food, grup sanitar – vestiar, terasă, împrejmuire – gard și platforma dale.**

Adresa proprietății: **mun. Braila, str. Fata Portului, nr. 17, jud. Braila**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

*Inspectia s-a realizat în data de **11.05.2018**, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.*

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea chiriei de piață (conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018).**

Definiție:

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **mai 2018**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **11.05.2018**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 11.05.2018.

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinătate** aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piață specifică.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

I.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

- Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:
 - ❖ Inspectia proprietății subiect
 - ❖ Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații(www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro și www.storia.ro)
 - ❖ Discuții cu agenți imobiliari
- **Documente puse la dispoziție (Anexa nr. 4) de către client:**
 - Încheiere și extras de carte funciara eliberate cu cererea nr. 17200/13.0.302015 de OCPI-BCPI Braila
 - Plan de încadrare în zonă
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 - Proces verbal de inventariere a bunurilor materiale aflate la obiectivul strand pentru copii nr. 14526/29.09.2017
 - Act adițional nr. 10, la contractul nr. 23/20.04.2006, încheiat în 14.01.2016.
 - Proces verbal de inventariere a bunurilor materiale aflate la obiectivul STRAND pentru COPII nr. 14526/29.09.2017
 - Constatare defectiune Piscine Service S.R.L.

Surse de piață: Toate ofertele folosite în prezentul raport de evaluare au fost verificate telefonic, acestea se găsesc detaliat în Anexa nr. 3.

COMPARABILA 1: www.storia.ro, persoană de contact ADRIAN nr. de contact 0744.484.043

COMPARABILA 2: www.storia.ro persoană de contact II FLORIN, nr. de contact 0733.402.443

COMPARABILA 3: www.lajumate.ro, persoană de contact IULIAN, nr. de contact 0721.559.727

COMPARABILA 4: www.lajumate.ro persoană de contact II ADRIAN, nr. de contact 0728.841.593

I.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obținute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu

documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).

- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client , corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
 - ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Ipoteze speciale:**
- ❖ **Bunurile aflate în domeniul public al UAT Braila sunt scoase din circuitul civil si nu pot fi instrainate în mod voluntar prin acte juridice, nu pot garanta obligatii, nefiind obiect al gajului sau al ipotecii. Evaluarea se face în ipoteza ca bunurile aflate în domeniul public al UAT Braila nu fac obiectul Legii 213/1998 si se pot tranzactiona liber pe piata.**
 - ❖ **Construcțiile neînscrise în CF (punct sanitar birou, chiosc fast food, grup sanitar vestiar, terasa, imprejmuire – gard si platforma dale) sunt incluse în prezenta analiza, acestea facand obiectul viitorului contract de inchiriere. Evaluatorul apreciaza faptul ca aceste constructii pot avea impact asupra valorii chiriei de piata (pret de pornire pentru licitatie publica în vederea inchirierii).**

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în mun. Braila, str. Fata Portului, nr. 17, jud. Braila, compusă din Teren intravilan în suprafața de 3.106 mp, înscris în CF nr. 86998-Braila, nr. cad. 86998, și construcții: piscină betonată, nr. cad. 86998-C1, construcții neînscrise în CF: punct sanitar birou, chiosc fast food, grup sanitar – vestiar, terasă, împrejurare – gard și platforma dale.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **UAT BRAILA**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: nu sunt

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Brăila (în bulgară Браила, în turcă Ibrail, în armeană joasă Ha-Tel Ibrail, în lituaniană Breila, în poloneză slavizată Браїла) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării. Brăila este o veche așezare pe malul stâng al Dunării, apărând cu numele "Drinago" într-o veche descriere geografică și de călătorii spaniolă, "Libro del conocimiento" (1350), dar și pe câteva hărți catalane (Angellino de Dalorto, 1325 - 1330 și Angelino Dulcert, 1339). Este menționat ca Brayla în 1368 într-un privilegiu de transport și comerț acordat neguțătorilor brașoveni. Orașul a fost ocupat de turci în 1538-1540, fiind (raia sau kaza) de la 1554 până la sfârșitul războiului ruso-turc din 1828 - 1829, perioadă în care este numit Ibrail. În secolul al XV-lea numele Brăilei este amintit sub forma *Breil*, într-o mențiune a Cancelariei Voievodului "Tibor din Transilvania". Perioada de maximă înflorire o are la începutul secolului XX, când este un important port de intrare-ieșire a mărfurilor din România. Este accesibil navelor maritime de dimensiuni mici și medii.

Situat în Sud-Estul României, în Câmpia Română, județul Brăila se întinde peste 4.765,8 km pătrați. Reședința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești, este situat la 200 km N-E de București. Brăila se situează la 60°16'17" latitudine nordică și 27°05'33" longitudine estică, având ca județe vecine: la N Galați, N-V Vrancea, Buzău la V, Ialomița în S, Constanța în S-E și Tulcea în E.

La granița de nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de sud se află Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Sălcioara și Câmpia Buzăului iar la est se întinde Insula Mică a Brăilei.

Cu o populație de aproape 384.000 oameni (210.000 în orașul Brăila), adică 1,8% din populația României și o densitate de 81,5 locuitori/km², principala naționalitate a locuitorilor Brăilei este română. Cu toate acestea, deloc de neglijat este comunitatea minorităților ce traiesc în această zonă: aromâni 0,034%, macedo-români 0,01%, romi 1,1%, lipoveni 0,55%, greci 0,1% și alte naționalități ca: bulgari, maghiari, germani, turci și evrei. Din populația județului, 66% este concentrată în zona orașului.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în **mun. Braila, str. Fata Portului, nr. 17, jud. Braila, în zona turistică a orașului, pe faleză Dunării.**
- Caracterul edilitar al zonei
 - ❖ Tipul zonei: **turistică - comercială**
 - ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent proprietăți comerciale**
 - ❖ Imobilul este amplasat în zona turistică a orașului Braila, str. Fata Portului, nr. 17, pe faleză Dunării.
 - ❖ Din punct de vedere economic: zona în dezvoltare, cu un somaj mediu pentru orașul Braila
 - ❖ Mijloacele de transport în comun: **da.**
 - ❖ Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă
 - ❖ Rețea urbană de energie electrică: **da;**
 - ❖ Rețea urbană de apă: **da;**
 - ❖ Rețea urbană de gaze: **da;**
 - ❖ Rețea urbană de canalizare: **da.**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare în limitele orașului Braila.

Concluzie privind zona de amplasare (documentația fotografică se regăsește în Anexa 2)

- Proprietatea este amplasată în zona mixtă (turistică și comercială) a **orașului Braila**, zona cu caracter preponderent comercial, infrastructura **completă**, ambient **civilizat**.

II.4. Informații despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietății

Terenul supus evaluării este situat în intravilanul mun. Braila, în suprafață de 3.106 mp. Terenul are categoria de folosință curți construcții și este favorabil utilizării existente.

Accesul la proprietate se realizează din str. Fata Portului, **nr.17**, din partea de Vest a imobilului.

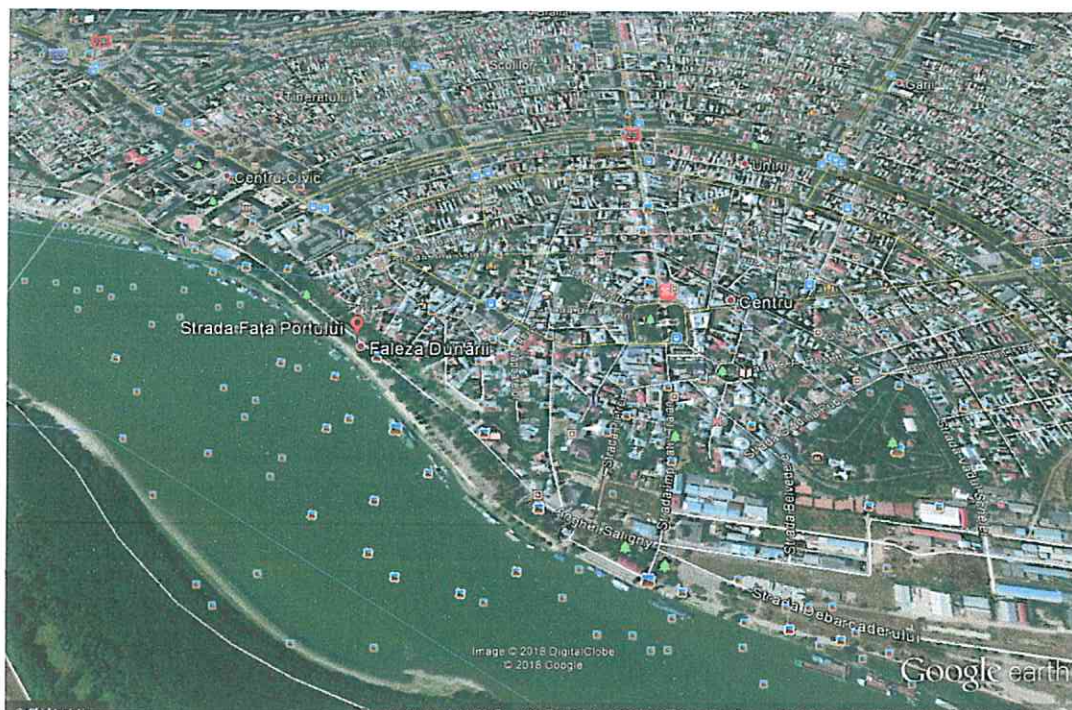
Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesită măsuri speciale de fundare.

Proprietatea este împrejmuită cu gard, terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se află la o adâncime medie.

Din informațiile culese rezultă că nu există probleme deosebite de mediu și nu au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului care ar putea afecta valoarea estimată.

Inspectia s-a realizat în data de **11.05.2018**, în prezența unui reprezentant al Primăriei Braila, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Amplasare imobil:



II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza cele mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Luând în considerare facilitățile zonei și utilitățile existente pe terenurile învecinate, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a terenului subiect este cea comercială.**

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această 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 pieti 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 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 numerar, 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 echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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 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 piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip teren cu categorii de folosinta mixta.**
- Arealul analizat: **mun. Braila**

Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate ridicata si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent*
- *Gradul de ocupare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- **Zonă de terenuri teren cu categorie de folosinta comercial in zona centrala a municipiului Braila**

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **spatii comerciale**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile **sunt bine intretinute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona.**
- Din punct de vedere economic: Un rol important în economia județului îl au: industria de textile și de confecții, industria de pielărie și încălțăminte, industria materialelor de construcții, industria de prelucrare a lemnului, industria alimentară (prin prelucrarea laptelui și a cărnii), comerțul, serviciile și construcția de nave în santierul naval. Exploatarea apei sarate și a nămolului mineral sunt valorificate în stațiunile balneoclimaterice Lacu Sarat în tratarea unor afecțiuni. O ramură de bază a economiei acestui județ este agricultura prin creșterea animalelor și cultivarea porumbului, orzului, plantelor industriale.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in mun. Braila este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chirile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consider ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei piete in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a cumparatorilor.

Capitolul IV: EVALUARE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa nr.1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe.

VANZARI TERENURI SELECTATE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	Braila, Zona Dorobanti, aproape de cal Calarasilor	Mun. Braila, b-dul Dorobantilor, zona Bariera	Mun. Braila, zona Gradina Zoologica	Mun. Braila, zona Centru, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 10
Suprafata (mp)	3434	1338	5000	1660
Deschidere la drum	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil
Utilitati	Similar	Similar	Similar	Similar
Forma	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna
Data	Similar	Similar	similar	Similar
Pret (EURO/mp)	110	142	100	133

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece exista oferta de terenuri in zona.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece nu indeplinesc cumulativ conditiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece in zona nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, suprafata de teren evaluata nu are potential de parcelare si dezvoltare.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR – cu TVA

COMPARATIA DIRECTA

EXTRACTIA DE PE PIATA

METODA ALOCARII

lei	euro	lei	euro	lei	euro
1.807.126	389.492	-	-	-	-

METODA REZIDUALA

CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE

ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	-	-	-	-

Capitolul V: CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Rezultatul obținut prin utilizarea metodei de evaluare recomandată de standarde este:

Opinia evaluatorului - Pret pornire licitație publică chirie de piață	3,000.0	2,521.0	Pretul chiriei lunare de piață - pret de pornire licitație publică
Rotunjit	-2		

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate –teren în suprafața de 3.106mp, construcții-piscină betonată (și construcții neînscrise în CF), amplasată într-o zonă rezidențială a mun.Braila. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață, prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea proprietății obținută prin abordarea prin COST (metoda comparațiilor de piață în cazul terenului și metoda costurilor segregate în cazul construcțiilor) este una adecvată.**
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin COST, precizia rezultatelor analizelor conferă **încredere pentru valoarea obținută prin această abordare.**
3. **Cantitatea informațiilor** –deoarece în mun. Braila, se tranzacționează proprietăți similare-terenuri, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente **elemente de comparație pentru metoda comparațiilor de piață**, totodată rezultatul obținut prin aplicarea **abordării prin cost** s-a bazat pe Catalogul "Costuri de reconstruire-costuri de înlocuire clădiri rezidențiale", Corneliu Schiopu, Ed. IROVAL, autor Corneliu Schiopu, editura Iroval și indicii de actualizare 2017-2018, ceea ce conferă o cantitate suficientă de informații.

Evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate pe informațiile obținute de la agenți imobiliari.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Opinia evaluatorului - Pret pornire licitație publică chirie de piață	3,000.0	2,521.0	Pretul chiriei lunare de piață - pret de pornire licitație publică
Rotunjit	-2		

EC. STAN LUCIAN
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE NR. 18577/2018

ROMAR-CO AUDIT SRL
REPREZENTANT LEGAL
GHEORGHE RUSU



ING. SANDULESCU SILVIU
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE NR. 18572/2018



Bibliografie

- ❑ "Standardele de evaluare a bunurilor" editia 2018
- ❑ www.storia.ro, www.lajumate.ro, www.bvb.ro, www.bnr.ro, www.stern.nyu.edu - Damodaran
- ❑ Catalogul "Costuri de reconstruire-costuri de inlocuire cladiri rezidentiale", Corneliu Schiopu, Ed. IROVAL 2017

ANEXE

Anexa nr. 1- Fise de calcul

Anexa nr. 2- Fotografii

Anexa nr. 3- Oferte de piata/comparabile

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

Anexa nr. 1- Fise de calcul

ANEXA nr. 1- ABORDAREA PRIN PIATA (teren)						
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicatii ajustari
Identificare teren	Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17	Braila, Zona Dorobanti, aproape de cal Calarasilor	Mun. Braila, b-dul Dorobantilor, zona Bariera	Mun. Braila, zona Gradina Zoologica	Mun. Braila, zona Centru, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 10	
Pret vanzare		110.00	142.00	100.00	133.00	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%	
Valoare ajustare		-5.50	-7.10	-5.00	-6.65	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 5-10%
Pret de vanzare ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE						
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0%	0%	0%	0%	
Pret de vanzare ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	Nu au fost necesare ajustari
Criteriul de comparatie						
	EURO/mp					
Pret vanzare		104.50	134.90	95.00	126.35	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de plata	Mai 2018	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		104.50	134.90	95.00	126.35	
LOCALIZARE						
Localizare	Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17	Braila, Zona Dorobanti, aproape de cal Calarasilor	Mun. Braila, b-dul Dorobantilor, zona Bariera	Mun. Braila, zona Gradina Zoologica	Mun. Braila, zona Centru, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 10	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, acestea fiind pozitionate in zone mai putin atractive pentru piata specifica fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		20%	20%	30%	20%	
Valoare ajustare		21	27	29	25	
Pret ajustat		125.40	161.88	123.50	151.62	

CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		125.40	161.88	123.50	151.62	
Suprafata (mp)	3106	3434	1338	5000	1660	Au fost ajustate negativ comparabilele 2 si 4 suprafetele acestora fiind mai mici si mai usor vandabile fata de proprietatea subiect. A fost ajustata pozitiv comparabila 3, suprafata acesteia fiind mai mare si mai greu vandabila fata de proprietatea subiect.
Ajustare procentuala		0%	-10%	5%	-10%	
Valoare ajustare		0.00	-16.19	6.18	-15.16	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
Utilitati	La limita proprietatii	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
Deschidere la drum/ raportul laturilor	da/favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	da/ favorabil	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
Drum acces/Vizibilitate	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Mixt	Mixt	Mixt	Mixt	Mixt	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
Ajustare totala neta		21	11	35	10	A fost selectata valoarea aferenta comparabilei 1, aceasta avand corectia bruta cea mai mica iar caracteristicile acesteia fiind cele mai apropiate de cele ale subiectului analizat.
Ajustare totala neta (%)		20%	8%	37%	8%	
Ajustare totala bruta		21	43	35	40	
Ajustare totala bruta (%)		20.0%	32.0%	36.5%	32.0%	
Pret ajustat		125.40	145.69	129.68	136.46	
Opinie abordare prin piata (valoarea cu TVA inclusa)		389,492 EURO				
		1,807,126 RON				
		125 EURO/mp				
		582 RON/mp				
		4.6397 Curs valutar				
		11.05.2018 Data evaluarii				

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN COST - BAZIN EXTERIOR (PISCINA)

ADRESA:

Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17

Drum

DATE DE REFERINȚĂ:

- an construcție (aprox)

1985

- an renovari

2006

- suprafață construit desfasurata

581.00

mp

curs de schimb EUR/RON

4.6397

Nr. cr.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost / mp (LEI/mp)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	I	F	G=CxDxExF
1	Piscina	PISCIN100	581.00	992.50	576642.50	1.000	0.9830	1.0000	566,839.58
TOTAL INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									566,839.58
1	Finisaj bazin	LINER8X4	581.00	792.80	460616.80	1.000	0.9830	1.0000	452,786.31
TOTAL FINISAJ									452,786.31
1	Instalatii sanitare bazin	SABA8X4	581.00	128.80	74832.80	1.000	0.9830	1.0000	73,560.64
TOTAL INSTALATII									73,560.64

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții si instalatii functionale (cu TVA)	1,093,187	235,616
Cost brut / mp constructii si instalatii functionale (cu TVA)	1,882	406

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică			
Pondere Structură	51.85%		
Pondere Finisaje	41.42%		
Pondere Instalații	6.7%		
Deteriorarea fizică structura	40%	40%	
Deteriorarea fizică finisaje	80%	80%	
Deteriorarea fizică instalații	80%	80%	conform constatare
Total deteriorare fizică	59.26%		
Total deteriorare fizică	647,813 LEI		

2. Depreciere funcțională

Neadekvare funcțională	0 LEI
------------------------	-------

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	1,093,187	235,616
Deteriorare fizică	647,813	139,624
Neadekvare funcțională	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	445,373	95,992
Cost de înlocuire net fără TVA	374,263	80,665
Cost de înlocuire/mp net fără TVA	644.2	138.84

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare construcție	374,263	80,665
Total abordare prin cost fara TVA	375,816	81,000

rotunjit la

-3

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN COST - SANITAR BIROU (CHIOSC)

ADRESA: Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17

Drum

DATE DE REFERINȚĂ:

- an construcție (aprox) 2006 curs de schimb EUR/RON 4.6397
 - suprafață construit desfășurată 25.50 mp

Nr. cr.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafața construită (buc)	Cost / mp (LEI/mp)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	1	F	G=CxDxF
1	CHIOSC	CHIOPRESA	1.00	3,218.40	3218.40	1.000	0.9830	1.0000	3,163.69
TOTAL INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									3,163.69
1	Instalatii electrie	ELCHIOSC	1.00	633.70	633.70	1.000	0.9830	1.0000	622.93
TOTAL INSTALATII									622.93

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții si instalatii functionale (cu TVA)	3,787	816
Cost brut / mp construcții si instalatii functionale (cu TVA)	148	32

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structură	83.55%	
Pondere Instalații	16.5%	
Deteriorarea fizică	40%	40%
Deteriorarea fizică instalații	60%	60%
Total deteriorare fizică	43.29%	
Total deteriorare fizică	1,639 LEI	

2. Depreciere funcțională

Neadecvare funcțională	0 LEI
------------------------	-------

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	3,787	816
Deteriorare fizică	1,639	353
Neadecvare funcțională	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	2,147	463
Cost de înlocuire net fără TVA	1,805	389
Cost de înlocuire/mp net fără TVA	70.8	15.25

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare construcție	1,805	389
Total abordare prin cost fara TVA	1,856	400

rotunjit la -2

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN COST - FAST FOOD (CHIOSC)

ADRESA: Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17

Drum

DATE DE REFERINȚĂ: curs de schimb EUR/RON 4.6397

- an construcție (aprox) 2006
- suprafață construit desfasurata 13.00 mp

Nr. cr.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafața construită (buc)	Cost / mp (LE/mp)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	1	F	G=CxDxExF
1	CHIOSC	CHITBLGFT	1.00	2,062.20	2062.20	1.000	0.9830	1.0000	2,027.14
TOTAL INFRASTRUCTURA și SUPRASTRUCTURA									2,027.14
1	Instalații electrice	ELCHIOSC	1.00	633.70	633.70	1.000	0.9830	1.0000	622.93
TOTAL INSTALAȚII									622.93

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (cu TVA)	2,650	571
Cost brut / mp construcții și instalații funcționale (cu TVA)	204	44

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structură	76.49%	
Pondere Instalații	23.5%	
Deteriorarea fizică	40%	40%
Deteriorarea fizică instalații	60%	60%
Total deteriorare fizică	44.70%	
Total deteriorare fizică	1,185 LEI	

2. Depreciere funcțională

Neadekvare funcțională	0 LEI
------------------------	-------

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	2,650	571
Deteriorare fizică	1,185	255
Neadekvare funcțională	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	1,465	316
Cost de înlocuire net fără TVA	1,231	265
Cost de înlocuire/mp net fără TVA	94.7	20.42

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare construcție	1,231	265
Total abordare prin cost fara TVA	1,253	270

rotunjit la -1

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN COST - GRUP SANITAR (VESTIAR)

ADRESA:

Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17

DATE DE REFERINȚĂ:

curs de schimb EUR/RON

4.6397

- an construcție	1985	
- regim înălțime	P	
- suprafață construit desfasurata	43.00	mp
- an renovare	2006.00	

Nr. crt.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost/mp	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Cost total corectat
1	Infrastructura - fundatie	FCBS v	43.00	383.00	16469.00	1.000	0.983	1.0000	16,189.03
TOTAL INFRASTRUCTURA									16,189.03
1	Structura	8ZBCA24PS	43.00	696.80	29962.40	1.000	0.983	1.0000	29,453.04
2	Acoperis - terasa circulabila	TERCIRC	43.00	983.30	42281.90	1.000	0.983	1.0000	41,563.11
TOTAL SUPRASTRUCTURA									71,016.15
1	Finisaj interior si exterior	FOBFS	43.00	957.70	41181.10	1.000	0.983	1.0000	40,481.02
2	Scara	SCAMOZ	1.00	3,598.80	3598.80	1.000	0.983	1.0000	3,537.62
TOTAL FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR									44,018.64
1	Instalatii electrice	ELINGR	43.00	89.70	3857.10	1.000	0.983	1.0000	3,791.53
2	Instalatii incalzire	INCELS	43.00	157.60	6776.80	1.000	0.983	1.0000	6,661.59
3	Instalatii sanitare	LAVWC	3.00	1,499.00	4497.00	1.000	0.983	1.0000	4,420.55
TOTAL INSTALATII									14,873.67

*FOBFS include FSTROP

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (cu TVA)	146,097	31,489
Cost brut/mp construcții și instalații funcționale (cu TVA)	3,398	732

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structură	31.24%	
Pondere Anvelopă	28.45%	
Pondere Finisaje	30.13%	
Pondere Instalații	10.2%	
Deteriorarea fizică structură	30%	27% =(an curent-an pif)/durata medie via
Deteriorarea fizică anvelopă	40%	40%
Deteriorarea fizică finisaje	60%	60%
Deteriorarea fizică instalații	60%	60%
Total deteriorare fizică	44.94%	
Total deteriorare fizică	65,653 LEI	

2. Depreciere funcțională

Neadekvare funcțională	0 LEI
------------------------	-------

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	146,097	31,489
Deteriorare fizică	65,653	14,150
Neadekvare funcțională	0	0
Depreciere externă	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	80,444	17,338
Cost de înlocuire net fără TVA	67,600	14,570
Cost de înlocuire/mp net fără TVA	1,572.1	338.84

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare construcție	67,600	14,570
Total abordare prin cost fara TVA	69,596	15,000

rotunjit la -3

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN COST - IMPREJMUIRI GARD PLASA.

ADRESA:

Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17

DATE DE REFERINȚĂ:

- an construcție (aprox)

1985-2006

Stare generala

satisfacătoare

curs de schimb EUR/RON

4.6397

- lungime (aprox)

172.00

ml

Nr. crt.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafața construită (ml)	Cost / mp	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	1	F	G=CxDxExF
1	Gard plasa	IMPPLZN	172.00	131.80	22669.60	1.000	0.983	1.0000	22,284.22
TOTAL INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									22,284.22

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (cu TVA)	22,284	4,803
Cost brut/ml construcții și instalații funcționale (cu TVA)	130	28

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structurală	100.00%
Deteriorarea fizică	40%
Total deteriorare fizică	40.00%
Total deteriorare fizică	8,914 LEI

40% = (an curent - an pfi) / durată medie viață

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	22,284	4,803
Deteriorare fizică	8,914	1,921
Neadekvare funcțională	0	0
Depreciere externă	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	13,371	2,882
Cost de înlocuire net fără TVA	11,236	2,422
Cost de înlocuire/mp net fără TVA	65.3	14.08

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare construcție	11,236	2,422
Total abordare prin cost fara TVA	11,135	2,400

rotunjit la

-2

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN COST - PLATFORMA DALE

ADRESA: Mun. Braila, Str. Fata Portului, nr. 17

DATE DE REFERINȚĂ:

- an construcție 2006 curs de schimb EUR/RON 4.6620
- suprafața 795.00 mc

Nr. cr.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafața construită (ml)	Cost / mp	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	1	F	G=CxDxExF
1	Platforma dale 20cm cu rosturi	PLTFR	795.00	294.00	233730.00	1.000	0.983	1.0000	229,756.59
TOTAL INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA									229,756.59

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (cu TVA)	229,757	49,283
Cost brut / ml construcții și instalații funcționale (cu TVA)	289	62

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structură	100.00%	
Deteriorarea fizică	60%	60% =(an curent-an pif)/durata medie viața
Total deteriorare fizică	60.00%	
Total deteriorare fizică	137,854 LEI	

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	229,757	49,283
Deteriorare fizică	137,854	29,570
Neadekvare funcțională	0	0
Depreciere externă	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	91,903	19,713
Cost de înlocuire net fără TVA	77,229	16,566
Cost de înlocuire/mp net fără TVA	97.1	20.84

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare construcție	77,229	16,566
Total abordare prin cost fara TVA	79,254	17,000

rotunjit la -3

Nr. cr.	Bun evaluat (denumire construcție)	Suprafața (mp)	Valoare de piață - ABORDAREA PRIN COST				
			EUR cu TVA	EUR fara TVA	LEI cu TVA	LEI fara TVA	LEI/mp cu TVA
1	Teren	3106	357,035	300,029	1,656,535	1,392,046	448.2
2	Bazin (piscina)	581	95,992	80,665	445,373	374,263	644.2
3	Punct sanitar birou	25.5	463	389	2,147	1,805	70.8
4	Chiosc fast food	13	316	265	1,465	1,231	94.7
5	Construcție grup sanitar (vestiar)	43	17,338	14,570	80,444	67,600	1572.1
6	Terasa	176	9,156	7,694	42,482	35,699	202.8
7	Imprejmuire	172	2,882	2,422	13,371	11,236	65.3
8	Platforma dale	795	19,713	16,566	91,903	77,229	97.1
TOTAL (lei) Proprietate cu TVA			2,333,721				
TOTAL (lei) Proprietate fara TVA			1,961,110				

Calcul factor de actualizare

Indicatori	Valori
Rata nominala fara risc (Rf)	4.63%
Riscul sistematic al investitiei (β)	0.85
Rata medie a rentabilitatii pe piata bursiera (Rm)	29.60%
Prima de risc asociata strict intreprinderii evaluate (α)	5.00%
Rata de actualizare ($Ra = Rf + \beta \cdot (Rm - Rf) + \alpha$)	30.9%
Factor de actualizare ($1/(1+Ra)^{an}$)	0.068

Indicatori	Sursa informatiilor
Rf	http://www.bnr.ro/Titluri-de-stat--rate-de-referinta-(fixing)-6332.aspx
β	Indice estimat de Aswath Damodaran pentru sectorul Recreational
Rm	Pentru indicele BET media pe 1-3-5 ani (lei) - http://www.bvb.ro/info/indices/2016/2016.06.30%20-%20BET%20Fa
α	Estimat de evaluator

BET® (Bucharest Exchange Trading®)

Updated: 29 September 2017



Description
BET, the first index developed by the Bucharest Stock Exchange (BVB), is the reference index for BVB. It is a blue chip index that has a variable number of constituents. With a minimum of 10 and a maximum of 15 constituents, it reflects the performance of the most traded domestic companies listed at BVB, which also meet the highest standards in the area of investor relations and corporate governance.

Key features

- Free float adjusted capitalization weighted index of the most traded domestic companies listed on BVB's regulated market.
- The methodology allows BET to serve as an adequate underlying for standardized products, including structured products and derivatives.
- Constituents' weights are capped on a quarterly basis to ensure compliance with UCITS standards for portfolio diversification.

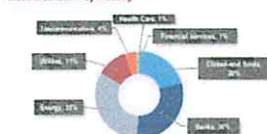
5-year historical performance (in RON terms)



Index returns

	1M	3M	6M	1YR	2YR	3YR
BET (RON)	-2.2%	-0.3%	2.4%	11.6%	8.5%	66.7%
BET (EUR)	-2.3%	-0.7%	3.1%	9.8%	1.9%	63.7%
BET (USD)	-3.0%	-2.7%	6.1%	15.6%	-2.8%	48.6%

Index breakdown by industry



Details

Symbol BVB	BET
Symbol Bloomberg	BET
Symbol I. Reuters	BETI
ISIN	ROXB54000005
Dividends	Not included
Launch date	19-Sep-97
Base value	1,000
Number of constituents	11
Maximum weight	20%
Rebalancing frequency	Quarterly
Primary index composition	March, September

Index Market Capitalization

RON	34,324 m
EUR	7,463 m
USD	8,806 m

Top 5 Shares

Fondul Proprietate	20.22%
Banca Transilvania	19.51%
GRUPE Petrom	14.31%
S.N.G.N. Romgaz	10.36%
BRD Grouping Ser. Ser.	10.10%

Disclaimer: The information contained in this document is for informational purposes only. It is not intended to be used as a basis for investment decisions. The information is provided as a service to the public and is not intended to be used as a basis for investment decisions. The information is provided as a service to the public and is not intended to be used as a basis for investment decisions. The information is provided as a service to the public and is not intended to be used as a basis for investment decisions.

For further information, please contact:
Contact support: support@bvb.ro

34-35 Carol I Blvd, 13th-14th Floor
050022 Bucharest 2, Romania
RO: 0364 15 20



Calculul chirie de piata (pret pornire licitatie).

	Lei cu TVA	Lei fara TVA	Explicatii
(Vp) Valoare de piata imobil	2,484,312	2,087,657	Preluata din tabelul centralizator (Abordarea prin COST).
(Kt) Factor de actualizare pentru imobil	0.068		Conform calcul "Factor de actualizare"
(Vt) Valoare terminala actualizata imobil	1,287,494	1,081,928	S-a calculat conform formulei: $Vt = Vp / (1 + Kt)^{10}$
(Vc) Valoare chirie de piata	1,196,817	1,005,729	$Vc = Vp - Vt$
Grad de ocupare	30%		Piscina functioneaza 4 luni/an.
Valoare chirie de piata/ an	35,905	30,172	S-a impartit valoarea chiriei de piata la perioada contractului, respectiv la 10 ani
Valoare chirie de piata/luna	2,992.0	2,514.3	S-a impartit valoarea chiriei de piata pe an la 12(luni)
Opinia evaluatorului - Pret pornire licitatie publica chirie de piata	3,000.0	2,521.0	Pretul chiriei lunare de piata - pret de pornire licitatie publica
Rotunjiti	-2		

Anexa nr. 2 - Fotografii







Suprafata = 3 434 m²; Pret: 110 €/m²; Toate utilitatile

35

Comparabila 2: <https://www.storia.ro/oferta/bd-ul-dorobantilor-bariera-teren-in-suprafata-de-1338-mp-ID2014.html#de12ca709f>

Suprafata= 1338 mp; Pret= 142 €/m²; Toate utilitatile

storia

Anunturi • Ansamblu rezidential • Companii • Anunturi internationale

Contul meu

Pe pagina anunt

< Inapoi la cautare > • Teren de Vanzare • Braila • Banera

Bd-ul Dorobantilor- Bariera- Teren in suprafata de 1338 mp

Teren de Vanzare, Braila, Bariera - [Vezi pe harta](#)

190 000 €

11 Florin

0733 402 443

Numele tau

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administrand acest site este S.C. O.C. Ombra Servicii S.R.L. (Cămin) este mai mult

☐ Măsuca sau pot prezenta viziunea

Trimite mesajul

Salveaza anuntul

Harta

Tipareste

Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Twitter Facebook Google+ LinkedIn

Adresa in zona

Strada Comuna din Paris, Nr 2, Braila, Braila, judet Braila

0733 Alina

Contact

Harta

Tipareste

Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Twitter Facebook Google+ LinkedIn

Adresa in zona

Strada Comuna din Paris, Nr 2, Braila, Braila, judet Braila

0733 402 443

Vezi toate ofertele

pret

190 000 €

142 €/m²

inclinatie: plat

suprafata teren (m²)

1 338 m²

tip proprietate

teren intravilan

siguranta

• gard

localizare

• transport public

• farmacie

190 000 €

suprafata

1 338 m²

Teren de Vanzare, Braila, Banera

pret

190 000 €

142 €/m²

inclinatie: plat

suprafata teren (m²)

1 338 m²

tip proprietate

teren intravilan

siguranta

• gard

localizare

• transport public

• farmacie

particularitati

• acces - drum asfaltat

• apa curenta

comoditati

• conducta de gaze naturale

infrastructura

• apa curenta

• canalizare

• electritate

Descriere anunt

Bd- Dorobantilor- Bariera, Teren in suprafata de 1338 mp, dubla deschidere, 24 m respectiv 17 m, liber de constructie. Pret 190 000 euro

Detalii zona



Bariera

Shopping

- Carmen Impek
- Market Comalment
- Market Braila Com

28m
191m
320m

Comparabila 3: <https://lajumate.ro/intravilan-curti-constructii-teren-5000-mp-6926555.html> Supraata= 5000 mp; Pret= 100 euro/mp; Toate

Anunțuri Județul Braila / Anunțuri Braila / Anunțuri imobiliare în Braila / Anunțuri Terenuri în Braila

Anterior Următor

Terenuri din:

Județul Braila

Braila

Albina

Baldovinești

Baraganul

Cazasu

Chiscani

Oudești

Fillipești

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Adresa ta de email

ABONARE

Cautări Frecvente:

Apartament 4 camere

Teren

Apartament 2 camere

Casa

Apartament 3 camere

Intravilan curti constructii teren 5000 mp

Braila, Braila

Acum o săptămână

100 EUR

Map data ©2017 Google

Zona	Radu Negru	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	5000

vand teren intravilan curti-constructii situat in zona comercila vizavii de gradina zoologica,cadastrat si intabulat,toate utilitatile sunt in fata terenului. Suprafata teren 5000 mp.

Petrofraduciuți an COMPANIE

0721559727

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

utilitatile;

lajumate.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

ABONARE

Cautări Frecvente:

Apartament 4 camere

Teren

Apartament 2 camere

Casa

Apartament 3 camere

Zona

Radu Negru

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m²)

5000

vand teren intravilan curti-constructii situat in zona comercila vizavii de gradina zoologica,cadastrat si intabulat,toate utilitatile sunt in fata terenului. Suprafata teren 5000 mp.

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Petrofraduciuți an COMPANIE

0721559727

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Map data ©2017 Google

Suprafata=1660 mp ; Pret= 133 euro/mp; Toate utilitatile;

[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADĂUGĂ ANUNȚ](#)

[Anunțuri imobiliare în Brașov](#) / [Anunțuri imobiliare în Cluj Napoca](#) / [Anunțuri imobiliare în Iași](#) / [Anunțuri imobiliare în Timișoara](#)

Terenuri din:

- Județul Brașov
- Brașov
- Alba Iulia
- Băltovești
- Baraganul
- Cazacu
- Cisnădie
- Dădărești
- Filipești

S stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

☐ Newsletter

Cautări Frecvente:

- Casa de vânzare
- Teren

Teren construcții 1660 mp

📍 Brașov, Brașov

👤 Adrian p.silvestru

220.000 EUR

1/2

Zona Central Tip teren Teren construcții

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1660
Front stradal (metri)	58	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Se ofera spre vanzare teren ptr constructii situat in zona centrala, suprafata = 1660 mp, deschidere dubla 1) - 58 m, 2) - 20 m, apa, canalizare, electritate, posibilitati gaze, posibilitate ptr constructie p+3, pret negociabil. Terenul detine aviz ptr. desfiintare constructii

I.I.Adrian
CONFIRMAT

☎ 0728841593

☆ SALVEAZĂ ANUNȚUL