

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 251

din 29.05.2020

Privind: Scoaterea la licitație publică cu strigare, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Brașoveni nr. 31, NCP 95361, în suprafață de 84,00 mp.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și 697 Cod civil, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, precum și H.C.L.M. Brăila nr.51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. Brăila nr.315/29.09.2009, anexa nr. 6.7, poz. 77;

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

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

HOTĂRĂSTE :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Brașoveni nr. 31, NCP 95361, în suprafață de 84,00 mp.

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

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

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini în cuantum de **300 lei** și garanția de participare în cuantum de **1.000 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață, să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an. După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de suprafață și a procesului - verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat. În cazul în care procedura mai sus menționată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația se reia.

Art.4 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de **19,53 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DANIELA – ELENA RĂDULESCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



ANEXA NR. 1.

LA HCM NR. 251/29.05.2020

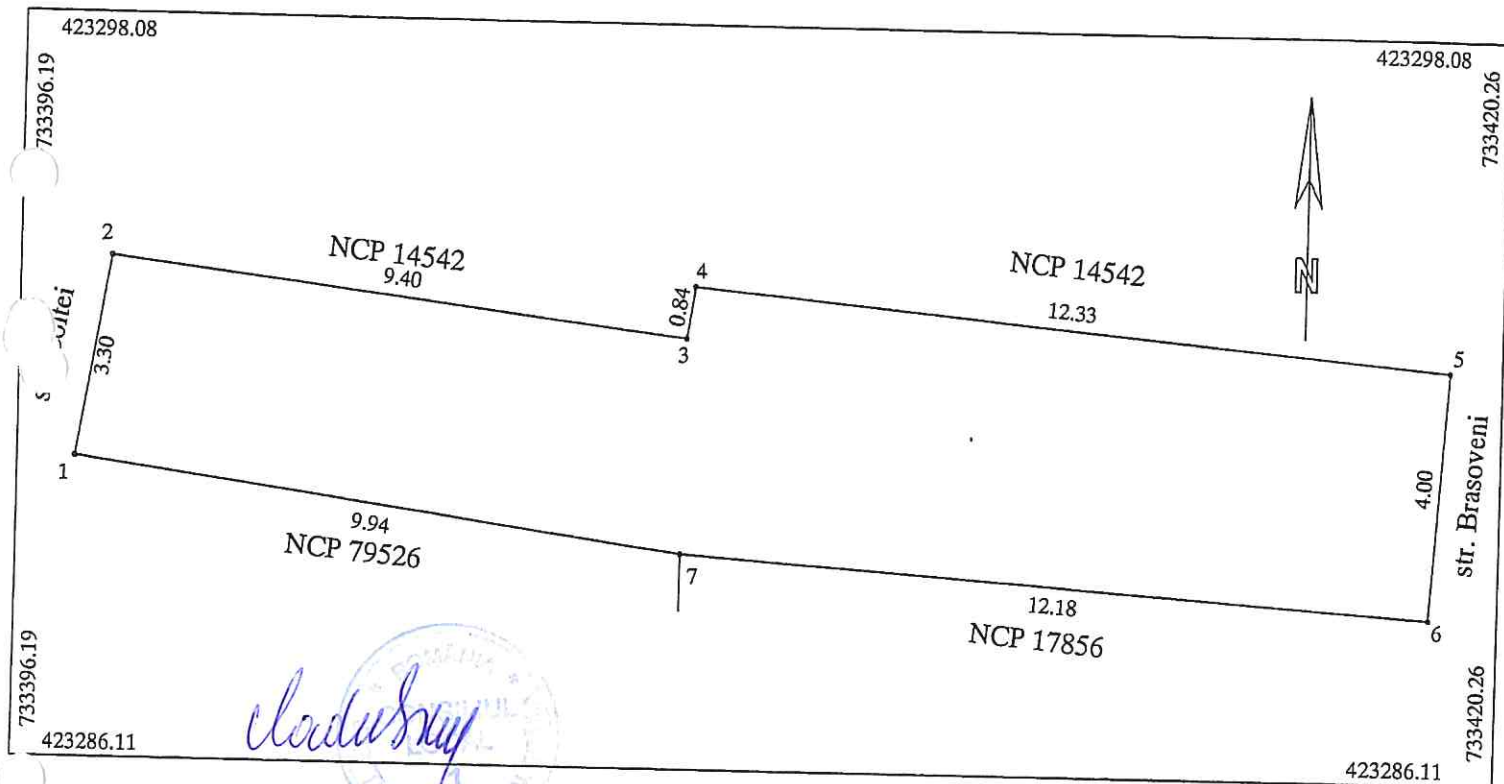
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 100.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
	84mp	Mun. BRAILA.	
		str. Brasoveni nr. 31	
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I.....Data.....



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	Cc	84	7-1-2-3, 5-6 gard tabla, restul limitelor constructii
TOTAL			84	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiuni

Suprafata conform masuratori = 84mp

Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor terenului si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si a corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 15.01.2019	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	--

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila _____, privind scoaterea la licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață, a terenului în suprafață de **84,00 mp**, situat în Brăila, **str. Brașoveni nr. 31, NCP 95361**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării de construcții cu destinația de locuință**.

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare, se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru constituirea dreptului de suprafață a terenului în suprafață de **84,00 mp**, situat în Brăila, **str. Brașoveni nr. 31, NCP 95361**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării de construcții cu destinația de locuință**. Conform certificatului de urbanism nr. _____, terenul situat în Brăila **str. Brașoveni nr. 31, NCP 95361**, în suprafață de **84,00 mp**, nu este construibil. Lotul poate deveni construibil doar prin alipirea cu alte loturi.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi **publică, cu strigare, în sistem competitiv**. Caietul de sarcini se poate achiziționa numai în urma depunerii unei cereri la Registratura generală, până cel mai târziu în prețuia licitației.

1.3. Durata contractului de suprafață

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

1.4. Prețul dreptului de suprafață

Prețul de pornire al licitației este de **19,53 lei/mp/an**, conform _____, pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv **0,9765 lei/mp/an**. Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

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

Prețul suprafeței se actualizează anual cu rata lei/euro.

Plata prețului suprafeței se va face în contul Municipiului Brăila:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila
Beneficiar: **Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila**
Cont: **RO 47TREZ15121A300530XXXX**
C.I.F.: **4205670**

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

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

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie carte de identitate;
- c) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- d) *certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);*
- e) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **1000,00 lei** (copie);
- f) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- g) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- h) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat *înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);*
- i) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- j) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- l) Informații generale (model anexa 3);

2.1.2 Documentele de calificare obligatorii pentru persoane juridice sunt următoarele:

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- c) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- d) statutul societății/actul constitutive al societății (copie xerox);
- e) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **1000,00 lei** (copie);
- i) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- j) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)

- k) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat *înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original)*;
- l) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- m) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- n) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- o) Informații generale (model anexa 3);

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus conduce la descalificarea ofertanților.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "Pentru constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică deschisă, cu strigare, asupra terenului în suprafață de **84,00 mp**, situat în Brăila, **str. Brașoveni nr. 31**, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila". Pe plic se va menționa, de asemenea, "A nu se deschide înainte de data _____

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

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

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

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

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____ Termenul limită de depunere a ofertelor _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1.

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

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

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

În ziua de _____, precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz. Licitatia este valabilă dacă s-au depus cel puțin 2 oferte. Licitatia poate continua 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 Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. 55/31.01.2020. 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 pentru obținerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

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

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

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

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

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

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

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

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

În data și la ora precizată în Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare încheiat urmare desfășurării primei etape, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a 2-a etape a licitației.

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

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

pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de **19,53 lei/mp/an**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de **0,9765 lei/mp/an** și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare;
- Președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de participant;
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă suma cea mai mare;
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către ofertanți;
- în termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite. Ulterior se va proceda la informarea ofertanților.

Contractul de suprafață se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.

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

Procedura pentru semnarea contractului atât în cazul licitațiilor, nu poate depăși termenul de 30 de zile de la data luării la cunoștință a acestei situații și conține următoarele etape:

a. după desemnarea definitivă a adjudecatarului pentru licitații cu strigare suprafațiarul are obligația ca în termen de maximum 5 zile să comunice Municipiului Brăila, în scris, biroul notarial unde urmează a se perfecta contractul în forma autentică. În caz contrar, pentru situația licitației publice, aceasta se va relua, iar în cazul atribuirilor directe beneficiarii hotărârilor Consiliului Local Municipal vor fi acționați în instanță pentru obligarea la plata prețului suprafeței prin semnarea contractului dreptului de suprafață;

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

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

Anunțul pentru organizarea unei licitații publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională și afișat conform procedurilor din Codul de Procedură Civilă, cu cel puțin 30 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecator și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 de zile. Condițiile în care licitația va fi susținută vor fi similare cu cele de la prima licitație.

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 suprafață *precum și data și ora desfășurării celor 2 etape ale licitației*.

După semnarea contractului de suprafață, acesta va fi înaintat către toate direcțiile ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local Municipal.

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

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

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

Participantilor descalificați, celor necâștigători ai licitației li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

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

- la licitație nu s-a prezentat nicio ofertă;
- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- *un singur ofertant oferă minim un pas.*

Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minimum 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de licitație va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

3.2. Garanția de participare

3.2.1. Garanția de participare se constituie după cum urmează:

- 1) **1000 lei – pentru o investiție ≤ 249,00 mp;**
- 2) 2000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 250,00-500,00 mp;

- 3) 3000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 501,00-1000,00 mp;
 - 4) 4000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 1001,00-5000,00 mp;
 - 5) 20000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 5001,00-10000,00 mp;
 - 6) 100000 lei - pentru o investiție de peste 10000,00 mp;
- 3.2.2. Garanția de participare este de 1000,00 lei prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecator are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață să constituie în favoarea Municipiului echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an în contul municipiului deschis la trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul de suprafață să fie semnat în termen de 30 de zile, licitația se reia, iar garanția de participare depusă de adjudecator se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local.

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

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

În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, suprafațiarul are obligația să întreprindă garanția, în caz contrar contractul de suprafață considerându-se reziliat de drept.

3.4. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.

3.5. Condiții impuse privind edificarea construcțiilor cu destinația de locuință propuse la ANEXA 4

Pe terenul pe care se constituie dreptul de suprafață, ofertantul declarat câștigător are obligația de a executa:

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

b) desființarea, pe cheltuiala proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de Consiliul Local Municipal Brăila și/sau împrejurimilor / platformelor și a rețelelor existente pe lotul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini. Pentru bunurile rezultate din demolare și care pot fi valorificate, se va respecta procedura prevăzută de H.G. 841/2005 cu modificările și completările ulterioare. Proiectul tehnic ce va sta la baza emiterii autorizației de

desființare a bunurilor aprobate spre casare, va fi realizat de către adjudecatar pe cheltuiala acestuia, și va fi depus la Primăria Municipiului Brăila în termen de maximum 6 luni de la data semnării contractului de superficiei în forma autentică.

c) Desființarea construcțiilor pentru care se va obține autorizație de desființare și eliberarea terenului de resturile provenite din demolare se va realiza în termen de maximum 6 luni de la obținerea autorizației de desființare.

d) Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

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

f) Adjudecatarul are obligația ca, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de superficiei se reziliază.

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI ȘI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **str. Brașoveni nr. 31, NCP 95361**, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : **84,00 mp**
- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila, **str. Brașoveni nr. 31**
- vecinătăți și întinderi:
 - NORD - NCP 14542
 - EST - str. Brașoveni
 - SUD - NCP 79526
 - VEST - str. Colței

Racordarea și branșarea la utilități cade în sarcina superficialului;

4.2. Adjudecatarul are obligația să pregătească terenul prin realizarea nivelării, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

4.3. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului caiet de sarcini și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără nici un fel de pretentie din partea adjudecatarului iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al detinatorului rețelei respective.

CAP. V. 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. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Modelul contractului de suprafață este prevăzut în anexa nr. 6 la prezentul caiet de sarcini.

În termen de 30 (treizeci) de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, adjudecatarul are obligația să se adreseze Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea desemnării unui reprezentant pentru semnarea contractului de suprafață, în formă autentică.

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

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

În termen de 30 zile de la semnarea contractului, un reprezentant al Primăriei Municipiului Brăila, împreună cu adjudecatarul va proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului adjudecat.

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 – Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 – Declarație privind eligibilitatea

- Anexa nr. 3 – Informații generale
- Anexa nr. 4 – Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Model contract suprafață

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

BRATU ANGELICA

ARHITECT ȘEF,

ANGHELESCU CORINA ELENA

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**

GURGU VASILICA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
 constituirii dreptului de suprafață asupra unui teren în suprafață demp, situat
 Brăila, Str., în vederea edificării și mă angajez să respect
 clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.

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

4. Declar că:

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)

ROMANIA
 CONSILIUL
 PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 1
 LA-1001

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

Anexa nr. 3
LA CAIERUL DE SARCINI

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare

CUÎ

J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Handwritten signature



(denumirea persoanei juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT**

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

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va avea în vedere edificarea (se va menționa denumirea generică a proiectului ce urmează a fi realizat), ce urmează a fi construit pe suprafața de teren.

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

- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


DECLARAȚIE

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cladul
CONSILIUL LOCAL
BRĂILA-MUNICIPIUL

CONTRACT DE SUPERFICIE

încheiat la data de _____

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Brăila, în calitate de proprietar, având sediul în municipiul Brăila, Piața Independenței nr. 1, având contul RO.....deschis la Trezoreria Brăila reprezentat de Dl. Marian Viorel Dragomir în calitate de Primar, pe de o parte,

și

2. _____ cu domiciliul în Brăila str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, pe de altă parte.

PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE SUPERFICIE, ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de superficie privind suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în str. **Brașoveni nr. 31, NCP 95361**, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: **84,00 mp**
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, **str. Brașoveni nr. 31**
- Vecinatăți și întinderi:
 - NORD - NCP 14542
 - EST - str. Brașoveni
 - SUD - NCP 79526
 - VEST - str. Colței

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de supericie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, **str. Brașoveni nr. 31**, pe o durată de 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

4.1.3. După cunoștința Municipiului, la data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, arbitrale, sau a altor organe de jurisdicție administrativă.

4.1.4. Așa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. **95361/14.05.2020** terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terțe persoane;

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

4.1.6. Municipiul Brăila declară că situația juridică și economică a terenului, conform extrasului de **Carte Funciară nr. 95361/14.05.2020**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului și anume: **edificarea unei construcții cu destinația de locuință**;

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

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

Art. V. PREȚUL MODALITĂȚILE DE PLATĂ ȘI GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

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

5.2. Prețul superficiei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de suprafață, proporțional cu durata rămasă până la sfârșitul anului.

5.3. **Garanția de bună execuție** în sumă de _____ lei a fost constituită conform O.P. nr. _____, prin transfer bancar în contul proprietarului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

5.4. **Plata superficiei** se va face prin transfer bancar în contul proprietarului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4205670

5.5. Neplata prețului superficiei conduce la plata de către suprafațiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile suprafațialului:

6.1.1. Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

6.1.2. Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 2.1, precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

6.1.3. În vederea achitării plății datorate, suprafațiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest

sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.2. Drepturile proprietarului terenului

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința linistită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând cotravalorea folosinței terenului stabilită la art. 5.1., la termenele prevăzute în contract.

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

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

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

7.1.2. Să plătească prețul superficiei în suma și la termenele prevăzute în art. V.

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

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

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

7.1.6. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de suprafață și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea superficiarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens, pe cheltuiala superficiarului.

7.1.7. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului contract de suprafață, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

7.1.8. Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data

semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare, în vederea eliberării autorizației de construire.

7.1.9. Adjudecatorul are obligația ca, în funcție de obiectivul ce urmează a fi realizat – locuință, să finalizeze lucrările de execuție ale acesteia, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

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

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

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

7.2.4. Să notifice beneficiarul dreptului de suprafață cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intra în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pierderea construcției, dacă în termen de un an nu se obține o autorizație de construire;

d) în alte situații prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va

notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

f) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către superficial, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficialului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-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.

10.2. 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.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

Art. XII. LITIGII

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

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

13.4. 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.

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Schiță cadastrală teren
- Anexa 2 - Extras de carte funciara
- Anexa 3 - Declarație comună privind problemele de mediu

13.6. Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului, să înștiințeze proprietarul, în caz contrar comunicările, făcute la domiciliu, 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 3 (trei) exemplare originale și a fost semnat de părți.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Clădușan
1
MUNICIPIUL BRĂILA

DECLARAȚIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ȘI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

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

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

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

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate,

vor fi depozitate la o groapă de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

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

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

MUNICIPIUL BRĂILA

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Nr.813/04.05.2020

ANEXA NR. 3

LA HCM NR. 251/29.05.2020

RAPORT DE EVALUARE

*Teren intravilan situat în Brăila str. Brașoveni nr. 31
județul Brăila*

Destinatar: Municipiul Brăila

Proprietar: Municipiul Brăila

**Evaluator autorizat:
ec. Carmen Roșu**



**Data elaborării:
04.05.2020**

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Ne bucurăm că sunteți clientul nostru și vă mulțumim pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru imobilul de mai sus.

Având în vedere solicitarea de evaluare a proprietății menționate mai sus, am acționat ca și evaluator extern întocmind raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

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

Valoarea redevenței:

4,036 euro/mp/an

0,3363 euro/mp/lună

Valoarea redevenței a fost stabilită de către un Evaluator, membru ANEVAR, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat atât informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața de sector și baza de date proprie.

Menționăm că orice imprecizii descoperite ca urmare a analizei raportului de evaluare trebuie transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Totodată, confirmăm că NIADA AUDITAX EXPERT SRL nu are nici un interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și este capabilă să ofere consultanță, independent.

Cu stimă,
ec. Carmen Roșu
Administrator



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

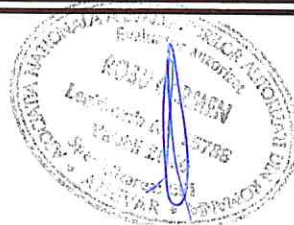
CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

CUPRINS

Rezumatul evaluării	4
I.Certificarea evaluatorului	5
II.Premisele evaluării	6
III.Prezentarea datelor	11
IV.Analiza pieței imobiliare.....	15
V.Cea mai bună utilizare (CMBU)	18
VI.Evaluarea	19
Anexa 1 – Documente de proprietate și planuri	28



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Rezumatul evaluării

Obiectul evaluării: Teren intravilan cu suprafața de 84mp
Adresa: Brăila str. Brașoveni nr. 31 județul Brăila

Destinatar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Client: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Proprietar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Data evaluare: 04.05.2020
Data inspecției: 20.02.2020
Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 Euro = 4,8387 Lei

Concluzii evaluare:

Terenul evaluat este situat în Centrul Istoric al Brăilei declarat monument istoric de categoria A. Este o zonă rezidențială cu grad de ocupare ridicat și trafic redus. Marea majoritate a clădirilor a fost restaurată, pe cheltuiala proprietarilor sau prin programul PHARE. Specialiștii susțin că Centrul Istoric al Brăilei are o valoare remarcabilă din punct de vedere urbanistic și arhitectural. Terenul are deschidere la două străzi, la strada Colței 3,30ml și la strada Brașoveni 4ml. Este împrejmuit cu gard de tablă și construcții. La data inspecției nu era utilizat.

Terenurile situate în centrul istoric au prețuri ceva mai mici decât cele situate central, dar în afara ariei protejate. Astfel de terenuri se adresează unui număr mic de investitori, dispuși să se supună restricțiilor de construire impuse de zona în care se află proprietatea, restricții care implică inclusiv costuri mai mari. Piața este dezechilibrată în favoarea cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.

Pentru estimarea valorii de piață s-au aplicat următoarele abordări, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe): 8.476 Euro

Conform Legii 50/1991 limita minimă a redevenței se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreeate de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat valoarea redevenței la:

Redevența anuală = 19,53 lei/mp/an echivalent 4,036 euro/mp/an
Redevența lunară = 1,6272 lei/mp/lună echivalent 0,3363 euro/mp/lună

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

I. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Carmen Roșu, în calitate de evaluator, membru ANEVAR, legitimație nr. 15788, parafa nr. 15788 – valabilă 2020, Tel: 0722664499, Fax: 0244524146, e-mail: consultant@carmenrosu.ro, ca elaborator, declară că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declară că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează raportul de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport de evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.



II. PREMISELE EVALUĂRII

Scopul evaluării: Conform contractului încheiat cu clientul, prezenta lucrare este necesară **în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros.**

Clientul: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Destinatarul: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Proprietar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Data evaluării: **04.05.2020**
Data de referință a evaluării: 04.05.2020

Curs de schimb BNR la data de referință: 1 Euro= 4,8387 LEI

Data inspecției proprietății: Inspecția a fost efectuată în data de 20.02.2020 de către evaluator ANEVAR Carmen Roșu.

Drepturi de proprietate evaluate: S-a evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul a presupus acest drept de proprietate valabil și tranzacționabil, așa cum reiese din documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție.

Dreptul de suprafață: Dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. Dreptul de suprafață cu titlu oneros constituit pentru terenurile care aparțin domeniului privat al unităților administrativ teritoriale este echivalentul concesiunii care se practică pentru terenurile care aparțin domeniului public al unităților administrativ teritoriale.

Baza de evaluare: Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Standarde de evaluare:

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)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- Tipul valorii estimate: Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului intravilan, așa cum este aceasta definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- Definiția valorii de piață: În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 100 "**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
- Redevența: Orice sumă ce trebuie plătită în bani sau în natură pentru folosirea sau dreptul de folosință a unor active corporale sau necorporale. Conform Legii 50/1991 limita minimă a redevenței se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.
- Clauze de nepublicare: Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Societății NIADA AUDITAX EXPERT SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta valoarea estimată.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Ipoteze:

1. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil) și responsabilă.
2. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
3. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
4. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
5. Evaluatorul a obținut informațiile, estimările și opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
6. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
7. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
8. Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul nu a efectuat măsurători suplimentare.



9. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.
10. Evaluatorul nu a avut la dispoziție certificat de urbanism pentru informare.
11. Identificarea imobilului s-a realizat conform documentelor puse la dispoziție de client, în prezența reprezentanților acestuia.
12. Valorile estimate în Euro sunt valabile atât timp cât condițiile de la data evaluării (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent și variația lor în raport cu evoluția cursului valutar nu este liniară.
13. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
14. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
15. Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie-mai 2020.
16. Valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
17. Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori.
18. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
19. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și destinatarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau destinatarul, sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
20. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea ce face obiectul prezentului raport.
21. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță.
22. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
23. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

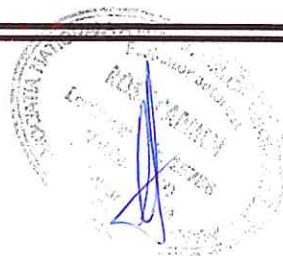
IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti

24. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot afecta valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

Ipoteze speciale:

La estimarea valorii nu au fost luate în calcul ipoteze speciale care să afecteze valoarea de piață.



III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și proprietarul

1.1 Descriere și adresă: Teren intravilan cu suprafața de 84mp situat în Brăila str. Brașoveni nr. 31 județul Brăila.

1.2 Proprietar și situația juridică: Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Brăila. Documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție sunt:

- Adresa nr. 10162/23.04.2020 emisă de Primăria Municipiului Brăila
- HCLM nr. 315/29.09.2009
- Anexa nr. 6.7 la HCLM nr. 315/29.09.2009
- Adresa nr. 10162/23.04.2020 emisă de Direcția Arhitect Șef-Oficul Nomenclator Urban din cadrul Primăriei Municipiului Brăila
- Plan de încadrare în zonă
- Plan de delimitare a bunului imobil scara 1:100

1.3 Date privind documentația cadastrală:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare.

1.4 Sarcini:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

1.5 Utilizarea actuală:

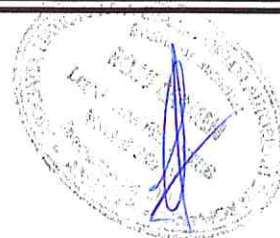
La data evaluării terenul intravilan cu suprafața de 84mp nu era utilizat.

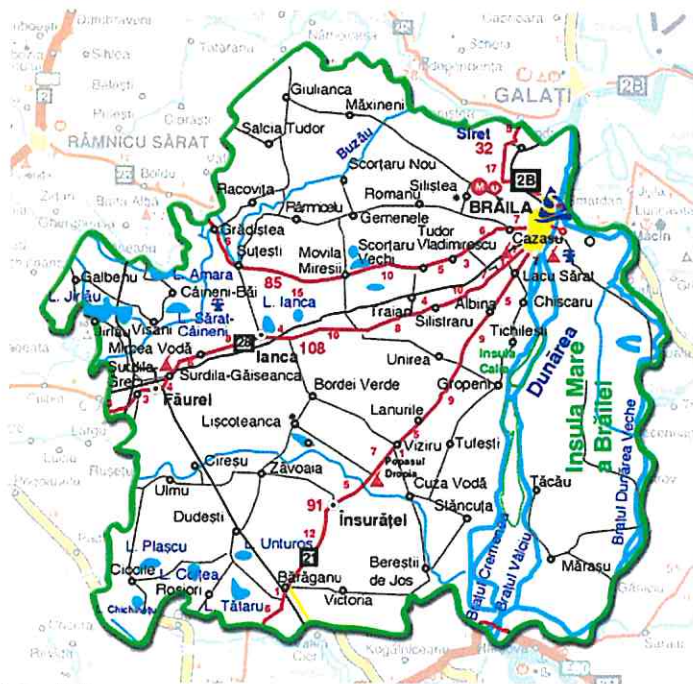
2. Analiza locației

2.1 Informații generale:

Terenul evaluat este situat pe **strada Brașovenilor în Municipiul Brăila, județul Brăila.**

Județul Brăila este situat în partea de est a țării. Prin suprafața sa de 4765,8 km², reprezintă 2% din suprafața țării, fiind un județ de mărime mijlocie. Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea. Această poziționare geografică este avantajoasă, condițiile naturale și proximitățile fiind prielnice dezvoltării economice și sociale. La recensământul din 2011 județul Brăila avea o populație de 304.969 locuitori, în scădere față de 2002 când populația era de 373.174 locuitori. Economia județului Brăila are un caracter predominant agrar, datorită suprafeței mari de teren agricol. La sfârșitul lunii martie 2020 rata șomajului în județul Brăila era de 3,50%, în scădere cu 0,04% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii februarie 2020 (3,54%) și în scădere cu 0,61% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii martie 2019 (4,11%).





Municipiul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării. Conform ultimelor date oficiale ale Institutului Național de Statistică, populația orașului era, în anul 2011, de 180.302 de locuitori, fiind al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Din vechime locuitorii Brăilei s-au ocupat cu agricultura, creșterea animalelor și pescuitul pe malul vestic al Dunării. Un velier, stema orașului Brăila, a fost simbolul comerțului, ocupația principală a locuitorilor din această zonă. În 1836, Brăila a fost declarat port-liber. Aici s-a înființat prima Cameră de Arbitraj Comercial (1836), Bursa de cereale și bunuri (1882), Curtea Comercială și Banca Comercială au fost deschise în Brăila.

După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltare al urbei. Brăila nu este un oraș-muzeu, dar vizitatorii săi simt magia, legendele și istoria orașului care sunt prezente pretutindeni.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

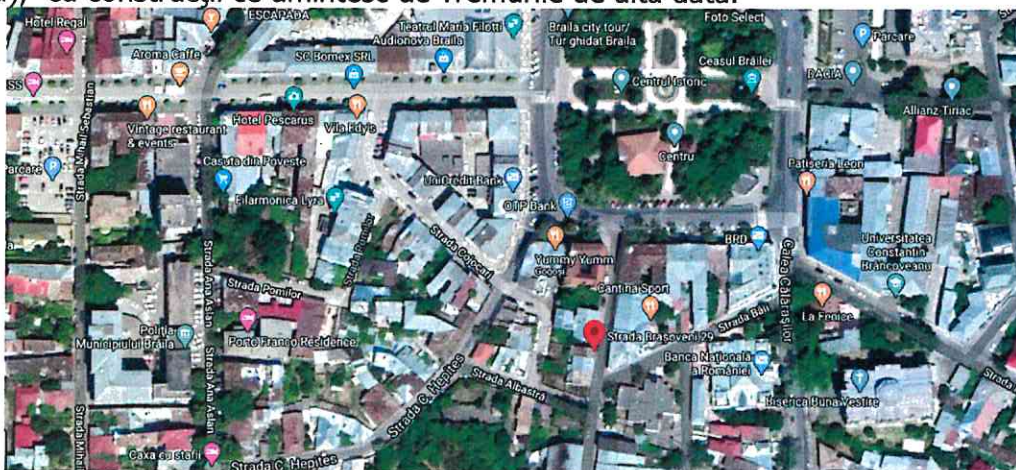
RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești



Strada Brașovenilor se află în Centrul Istoric al Municipiului Brăila, fiind una dintre străzile care se deschid în piața Traian. Este o stradă asfaltată, cu toate utilitățile disponibile.

Centrul Istoric a fost declarat monument istoric de categoria A. Este o zonă rezidențială cu grad de ocupare ridicat și trafic redus. Marea majoritate a clădirilor a fost restaurată, pe cheltuiala proprietarilor sau prin programul PHARE. Specialiștii susțin că Centrul Istoric al Brăilei are o valoare remarcabilă din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Piața Traian este în fapt Centrul Vechi al orașului, de unde se deschid ca razele soarelui toate arterele acestuia. Piața datează din 1833, atunci fiind pavată cu piatră cubică. S-a numit inițial Piața „Sfinții Mihail și Gavril” și avea o suprafață de 11000 mp. În jurul ei sunt cele mai importante și reprezentative instituții ale Brăilei (Teatrul Maria Filotti, Muzeul de Istorie, etc) și tot de aici pornește strada Regală (Mihai Eminescu de astăzi), cu construcții ce amintesc de vremurile de altă dată.



2.2 Informații specifice:

Terenul evaluat este situat într-o zonă plină de istorie, în vecinătatea Pieței Traian, și este delimitat de construcții vechi, unele restaurate, altele nu.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești

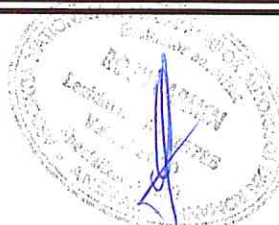
Vecinătăți: la nord și sud: proprietăți particulare
la vest: strada Colței
la est: strada Brașoveni
Acces: ambele străzi la care terenul are deschidere sunt străzi
asfaltate, cu toate utilitățile disponibile
Forma și laturi: terenul este plan și are o formă neregulată
Deschidere: 4ml la strada Brașoveni și 3,30ml la strada Colței
Împrejmuire: gard din tablă și construcții
Utilități: există rețele edilitare de energie electrică, apă, gaze și
canalizare la limita terenului
Transport public: în apropiere
Puncte de interes: Piața Traian cu Grupul Statutar și Ceasul Public, Muzeul
Brăilei, Teatrul Maria Filotti, Galeriele de Artă Brăila, instituții publice, restaurante, școli,
licee, magazine, bănci, cabinete medicale, farmacii, etc.

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale
evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Brăila
figurează pe locul 21 în topul global, pentru anul 2018, al celor mai poluate orașe din
lume, cu un nivel de poluare moderat (12,5). Topul a fost realizat de compania AirVisual
și nu ține seama de principalii poluanți atmosferici, adică dioxidul de azot și ozonul.

Poluarea fonică este mică.

Concluzie:

Terenul evaluat este situat în Centrul Istoric al Brăilei declarat monument istoric
de categoria A. Este o zonă rezidențială cu grad de ocupare ridicat și trafic redus. Marea
majoritate a clădirilor a fost restaurată, pe cheltuiala proprietarilor sau prin programul
PHARE. Specialiștii susțin că Centrul Istoric al Brăilei are o valoare remarcabilă din punct
de vedere urbanistic și arhitectural. Terenul are deschidere la două străzi, 4ml la strada
Brașovenilor și 3,30ml la strada Colței și este împrejmuit cu gard din tablă și construcții.
Ambele străzi sunt asfaltate, cu toate utilitățile disponibile. La data inspecției terenul nu
era utilizat.



IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, a numărului de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, a dobânzilor, etc. În general, proprietățile imobiliare mari nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde la un moment dat către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă (cererea mai mare decât oferta sau cererea mai mică decât oferta, așa cum este în momentul de față). Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de tranzacționare este lung și necesită un marketing adecvat.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mici, specializate, numite subpiețe, manifestându-se un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

După ce piața imobiliară a suferit o scădere fără precedent în 2008 și 2009, pe fondul crizei economice, lucrurile par să se stabilizeze. Analistii economici estimează însă că nu există niciun pericol ca prețurile să mai ajungă la nivelul din urmă cu zece ani. Construcția ansamblurilor rezidențiale și-a revenit abia în 2016.

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate



sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere.

În județul Brăila tendința generală a pieței imobiliare pentru anul 2018 a fost de creștere a prețurilor și a numărului de tranzacții. În cazul terenurilor intravilane s-a constatat o creștere lentă, dar continuă, pe tot parcursul anului.

Cu toate acestea, se așteaptă ca piața imobiliară să fie afectată de criza declanșată pe fondul pandemiei de coronavirus. Specialiștii avertizează că, după o perioadă de stagnare a pieței determinată în principal de faptul că dezvoltatorii și proprietarii beneficiază de susținere guvernamentală și bancară, urmează o scădere a prețurilor, scădere așteptată spre finalul anului 2020.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din **suprafața de 84mp teren intravilan situat în Brăila, pe strada Brașovenilor.**

Piața specifică

Piața terenurilor a înregistrat în ultimii ani o creștere evidentă a numărului de tranzacții, determinate de oferta atractivă din punctul de vedere al prețului solicitat. Pe fondul unei piețe cu lichiditate limitată, cumpărătorii speculează acest dezechilibru și pun presiune puternică asupra prețului manifestând agresivitate în negocierile de vânzare. Achiziția de terenuri la prețuri mult mai mici decât cele înregistrate în anii anteriori a fost generată și de politica băncilor de vânzare rapidă a portofoliilor de proprietăți executate. Obținerea unui echilibru echitabil între preț și localizare a stimulat tranzacțiile cu terenuri în ultimii ani.

Suprafața terenurilor tranzacționate anul trecut a depășit 140ha, dublu față de 2017. Prețurile terenurilor construibile s-au situat, în general, la un nivel constant în 2018. În București și în cele mai mari orașe regionale, cum sunt Cluj-Napoca, Timișoara și Iași s-au observat ușoare creșteri, de circa 10%, în zonele cele mai solicitate.

În cazul proprietății analizate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, au fost investigați o serie de factori, începând cu proprietăți similare din punct de vedere al destinației însă în locații diferite, precum și al numărului de astfel de proprietăți existente pe piață.

Pe piața imobiliară, *oferta* reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Au fost identificate suficiente oferte de vânzare terenuri, piața este activă. Terenurile cu suprafețe de 200-500mp, situate în zona centrală, sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse între 130 euro/mp și 200 euro/mp, în funcție de localizare, accesibilitate, dotarea cu utilități, formă, poziție, amenajare, restricții de utilizare, etc. Terenurile situate în centrul istoric au prețuri ceva mai mici decât cele situate central, dar în afara ariei protejate. Nu au fost identificate oferte de vânzare terenuri cu



suprafața sub 100mp. În general, tranzacțiile se încheie la prețuri cu 15-30% mai mici decât cele oferite.

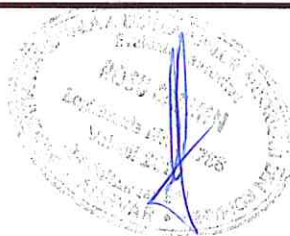
Pe piețele imobiliare, *cererea* reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În ceea ce privește posibilitatea ca astfel de proprietăți să-și găsească cumpărători părerile sunt împărțite. Astfel de terenuri se adresează unui număr mic de investitori, dispuși să se supună restricțiilor de construire impuse de zona în care se află proprietatea, restricții care implică inclusiv costuri mai mari. Timpul de expunere pe piață a unor astfel de terenuri este destul de mare. Putem trage concluzia că cererea este mai mică decât oferta.

Echilibrul pieței: din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Deși au fost identificate suficiente oferte de vânzare terenuri comparabile cu cel evaluat, datorită timpului de expunere pe piață a acestora se poate trage concluzia că piața este a cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta.

Concluzie: Terenurile situate în centrul istoric au prețuri ceva mai mici decât cele situate central, dar în afara ariei protejate. Astfel de terenuri se adresează unui număr mic de investitori, dispuși să se supună restricțiilor de construire impuse de zona în care se află proprietatea, restricții care implică inclusiv costuri mai mari. Piața este dezechilibrată în favoarea cumpărătorului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.



V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ca fiind „*utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării.*”

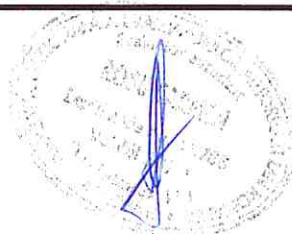
Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare este elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Ținând cont de tipul proprietăților din zonă, de structura proprietății analizate și de ceea ce este permisibil din punct de vedere legal, de amplasarea acesteia, de informațiile obținute și de vecinătățile imediate, cea mai bună utilizare, care maximizează valoarea proprietății, este cea de *teren pentru dezvoltare rezidențială*.



VI.EVALUAREA

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Toate cele șase tehnici de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață. În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

-parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și



- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

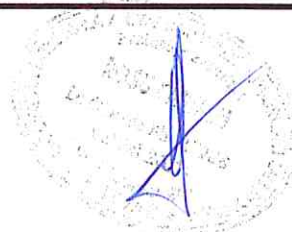
4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;



- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate. Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Cele mai potrivite metodă de evaluare, în opinia evaluatorului, pentru terenul ce face obiectul prezentului raport, metodă aleasă prin prisma informațiilor și documentelor pe care evaluatorul le deține este metoda comparației directe. Terenul se evaluează în ipoteza de teren liber.

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeași arie de piață.

Comparabilele alese din piață sunt:



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRE03001202527923XX Transilvania Ploiești

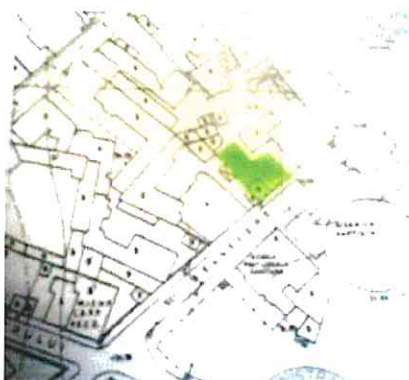
Comparabila 1:-terenul s-a vândut cu prețul de 116 euro/mp în luna ianuarie 2020

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

[Inapoi](#) [Anunturi Braila](#) [Imobiliare Braila](#) [Terenuri Braila](#)

[Urmatorul anunt](#)



32 950 €

Neapreciat

[Trimite mesaj](#)

[0722 900 000](#)

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



ds

Pe site din oct 2013

[Avanturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

Teren central Brăila

Brăila, judet Braila Adaugat La 02-46, 6 ianuarie 2020, Numar anunt: 171729529

[Imi place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de [Proprietar](#) [Extravilan / intravilan](#) [Intravilan](#)

Suprafata utila 250 m²

Strada Belvedere

Zona centrală liniștită între hotelul Traian și Grădina Mare. Terenul are toate actele la zi, front stradal 12 ml.

Teren liber, se poate construi.

Fara intermediari.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești

Comparabila 2:



Contul meu

Adauga anunt nou

4 356 076 anunturi din apropierea ta

Braila, judet Braila



Cauta acum

INAPOI Anunturi Braila Imobiliare Braila Terenuri Braila

URMATORUL ANUNT



Vanzator



Liana

Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0722 275 583

Loc de intalnire

Braila, judet Braila

Teren Faleza Dunarii



58 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ort de Proprietar

Extrevidan / intrevidan: Intrevidan

Suprafata utila: 460 m²

Descriere

teren zona falezei, deschidere 17m, la strada principala, posibilitate toate utilitatile. Are cadastru, certificat de urbanism care certifica posibilitatea executarii de constructii, facute recent.

Adauga La 09:32, 30 aprilie 2020

Vizualizari: 691

Numar anunt: 192705604

Im. place 0 0 Comentarii

RAPORTEAZA



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Comparabila 3:



Contul meu

Adauga anunt nou

4 355 450 anunturi din apropierea ta

Braila, judet Braila



Cauta acum

INAPOI Anunturi Braila Imobiliare Braila Terenuri Braila

URMATORUL ANUNT



< > 01 04

Fotografie mare

Vanzator

Dan

Pe site din aug 2013

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 172 341

Loc de intalnire

Braila, judet Braila



Teren central -inchiriez sau vand



49 900 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 210 m²

Descriere

Vand sau inchiriez teren central, Rahovei 270, colț cu strada Gării, deschidere 20 mp/ 11 mp, suprafața totală 210 mp. Utilități: 2 contoare electrice, canalizare, apă, gaze, acte în regulă, se poate închiria pret 500euro curat pe lună pentru schimb ap. parter -et. I in anumite zone si conditii

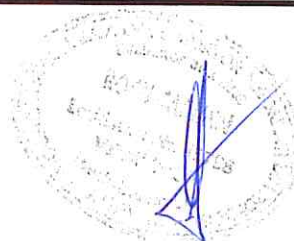
Pret : 49900 euro.SUNATI LA ... 744 - arata telefon - pret usor negociabil.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Adaugați de pe telefon la 10:23, 29 aprilie 2020 Vizualizări: 1 Numar anunt: 147117181

Comparteați

Salvati



**VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE
TEREN 84 MP**

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafața teren (mp)	84,00	250	460	210
Preț (euro/mp)		116,00	130,43	238,00
CORECTII ALE TRANZACTIEI				
Tipul tranzacției		tranzacție încheiată	oferta	oferta
Corectie(%)		0,0%	-15,0%	-15,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	-19,6	-35,7
Pret corectat		116,0	110,9	202,3
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		116,0	110,9	202,3
Condiții de finanțare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		116,0	110,9	202,3
Conditii de piata	Aprilie-Mai 2020	Ianuarie 2020	Februarie 2020	Ianuarie 2020
Corectie(%)		-5%	0,0%	0%
Corectie(euro/mp)		-5,8	0,0	0,0
Pret corectat		110,2	110,9	202,3
CORECTII ALE PROPRIETATII				
Localizare	Str. Brașoveni (Centrul Istoric)	str. Belvedere (Centrul istoric)	str. Împăratul Traian (Centrul Istoric)	Str. Rahova
Corectie(%)		0,0%	0,0%	-34,6%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	-70,0
Pret corectat		110,2	110,9	132,3
Acces	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		110,2	110,9	132,3
Deschidere (ml)	dublă 4ml x 3,3ml	12ml	17ml	dublă, 20ml x11ml
Corectie(%)		-9,1%	-13,5%	-22,7%
Corectie(euro/mp)		-10,0	-15,0	-30,0
Pret corectat		100,2	95,9	102,3
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

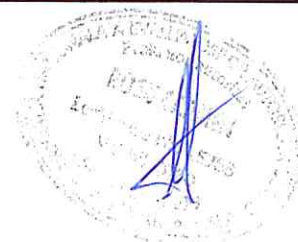
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		100,2	95,9	102,3
Utilități	toate utilitățile la hotar	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile la hotar	toate utilitățile pe teren
Corectie(%)		-4,0%	0,0%	-3,9%
Corectie(euro/mp)		-4,0	0,0	-4,0
Pret corectat		96,2	95,9	98,3
Suprafața	84,00	250	460	210
Corectie(%)		3,1%	5,2%	2,0%
Corectie(euro/mp)		3,0	5,0	2,0
Preț corectat		99,2	100,9	100,3
Cadastru, întabulare	da	da	da	da
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		99,2	100,9	100,3
Cheltuieli ulterioare achiziției	nu	nu	nu	nu
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		99,2	100,9	100,3
Corectie totală netă(euro)		-16,8	-10,0	-102,0
Corectie totală netă(%)		-15%	-8%	-59%
Corectie totală brută(euro)		22,8	20,0	106,0
Corectie totală brută(%)		21%	19%	63%
Valoarea adoptata: 100,9 EURO/MP				
Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 84 mp = 8.476 euro				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 15% la comparabilele 2 și 3 (oferte);

Această corecție nu a fost luată în calcul la stabilirea corecției totale brute.

- Drepturi de proprietate: fără corecții;
- Condiții de finanțare: fără corecții;
- Condiții de piață: corecție 5% la comparabila 1 (piața imobiliară este afectată de criza generată de pandemia de coronavirus);
- Localizare: corecție 70 euro la comparabila 3 (subiectul este localizat în centrul istoric unde prețul terenurilor este mai mic-corecție estimată în urma analizei de piață);
- Acces: fără corecții;
- Deschidere: corecție 10 euro la comparabila 1, 15 euro la comparabila 2 și 30 euro la comparabila 3 (corecție estimată în urma analizei de piață);
- Destinația: fără corecții;



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XXX Transilvania Ploiesti

- Utilități: corecție 4 euro la comparabilele 1 și 3 (corecție estimată în urma analizei de piață);
- Suprafața: bonificație 3 euro la comparabila 1, 5 euro la comparabila 2 și 2 euro la comparabila 3 (terenurile cu suprafețe mai mici se vând mai ușor – bonificații estimate în urma analizei de piață);
- Cadastru, întabulare: fără corecții
- Cheltuieli ulterioare achiziției: fără corecții.

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	41.013 LEI echivalent 8.476 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire

Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea și calitatea informațiilor

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezele expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării, este estimată prin **metoda comparației directe**:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	41.013 LEI echivalent 8.476 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

EVALUATOR ec. Carmen Roșu

NIADA AUDITAX EXPERT SRL