

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 128

din 29.03.2021

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, în suprafață de 45054,00 mp, din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, exclusiv pentru edificarea unui obiectiv economic, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

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, H.C.L.M. Brăila nr. 339/18.12.2012, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 400/05.12.2013;

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;

HOTARASTE :

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, Calea Călărașilor nr. 220, în suprafață de 45054,00 mp, din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, exclusiv pentru edificarea unui obiectiv economic, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente.

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** al licitației publice cu strigare, cu anexele aferente, 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 **500.000 lei**. Adjudecatorul 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 **11,312 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 Construcțiile notate cu C17, C30, C31, C32, C33, C34, C45, C46 și C47 în suprafață totală de 4998,00 mp vor fi desființate pe cheltuiala adjudecatorului, acesta urmând să obțină documentele necesare în vederea desființării acestora.

Art.7 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, H.C.L.M. Brăila nr. 456/31.08.2020 își încetează aplicabilitatea.

Art.8 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 Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

GEORGE – MARIUS CARANICA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

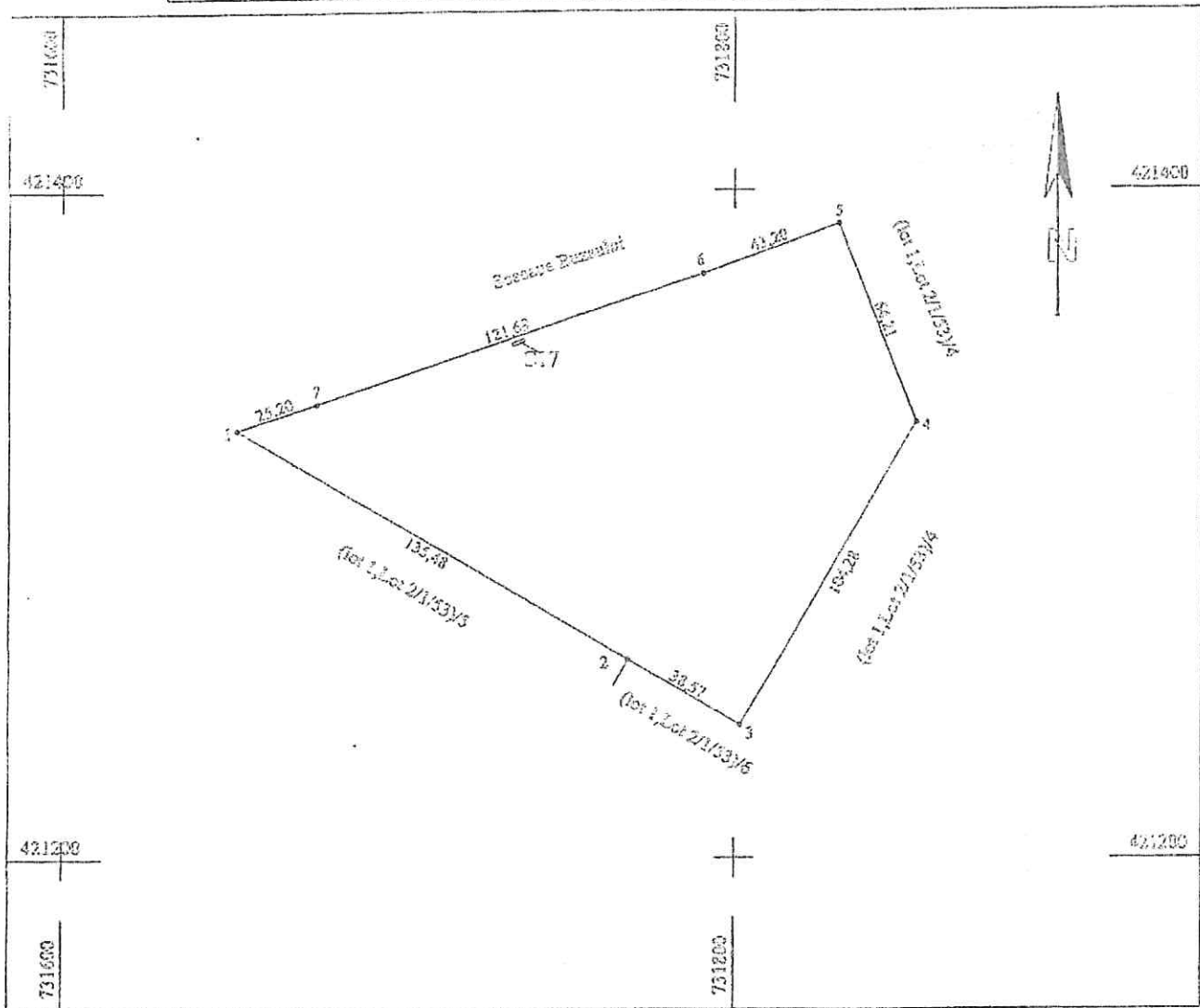
F-PO-09-02.01.03/rev.0



PLAN DE AFINANȚAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILITĂȚII

SCALA 1:2000

Nr. înscris	Suprafață măsurată	Adresă înscris
15081	15081 mp	Calcea Calaracilor nr 236 (lot 1, Lot 2/1/53)Y6
Carta Funciara nr.		UAT Braila

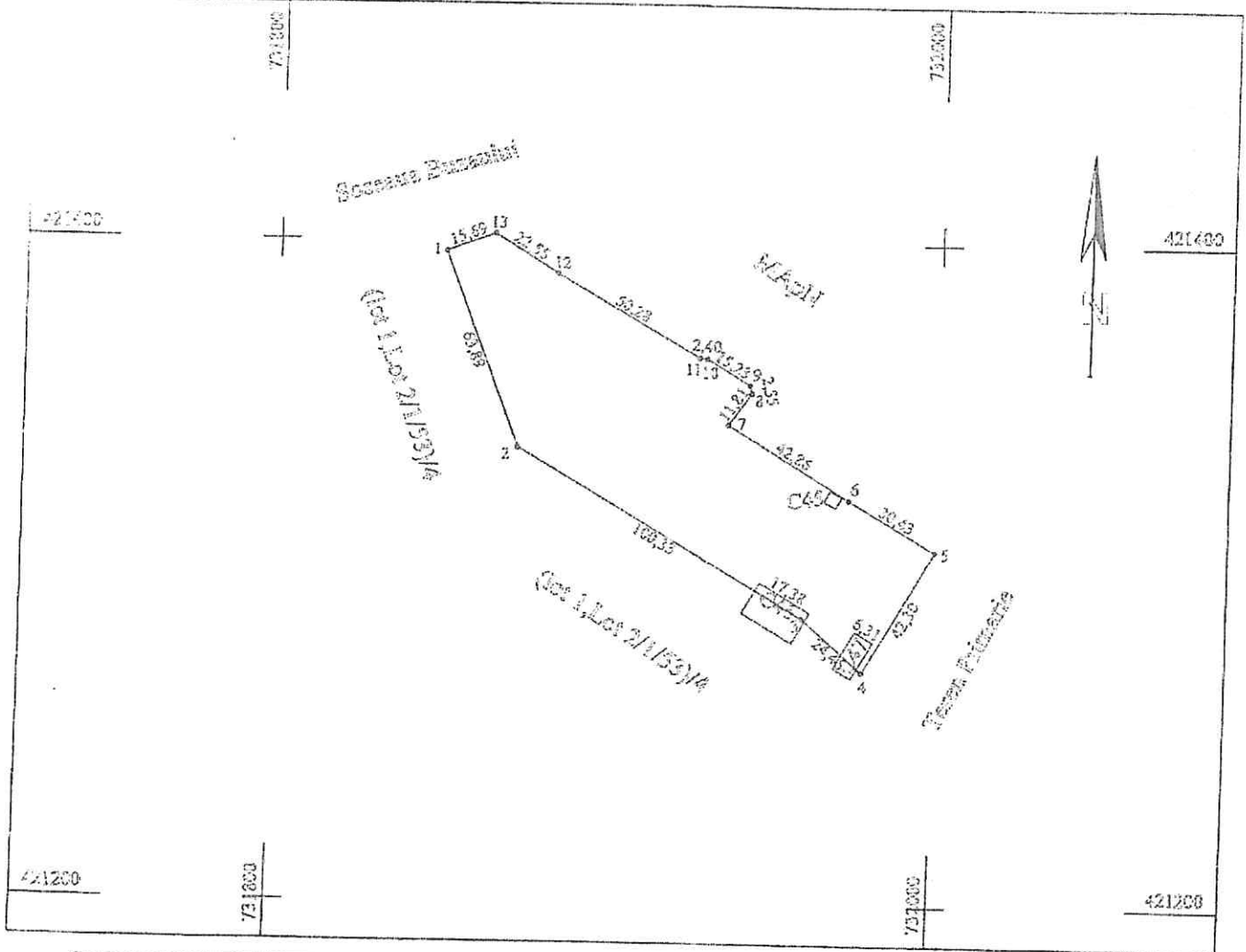


A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentii
	Co	15081		linite materializate de gard beton pct 5-6-7-1;
	Total	15081		restul limitelor nematerializate
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
C17	4		anexa	
Total	4			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)	Executant, SC TRADING MARS Semnatura si stampila Data : 03.06.2016	
1	731651.40	421327.72		
2	731768.26	421255.50		
3	731801.63	421136.81		
4	731854.31	421025.21		
5	731831.19	421025.52		
6	731790.53	421074.07		
7	731675.33	421035.54		
Suprafata totala masurata = 15081 mp			Se confirma suprafata introducerea in evidenta Parafa Semnatura Stampila	

PROIECT DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BATEI DE IZVOAR

SCARA 1:2000

Nr. parcelă	Suprafața măsurată	Adresă în teren
1	7002mp	Calea Calarasilor nr 232 (Str. Buzăului) Nr. 1
Data Planșii nr.		UAT Buzău



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
	Ce	7002		
Total		7002		linite rast. de gard beton pot 5-6-7-8-9-10-11-12-13-1; restul limitelor nematerializate
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
C45	15		simplu	
C46	121		simplu	
C47	20		simplu	
Total		276		
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)
1	421396.58	731843.28	8	421354.39
2	421337.01	731871.97	9	421356.87
3	421225.62	731553.76	10	421354.74
4	421270.64	731978.23	11	421364.89
5	421377.51	731959.45	12	421390.13
6	421287.45	731973.16	13	421401.93
7	421344.73	731936.53		
Suprafata totala masurata = 7002mp				

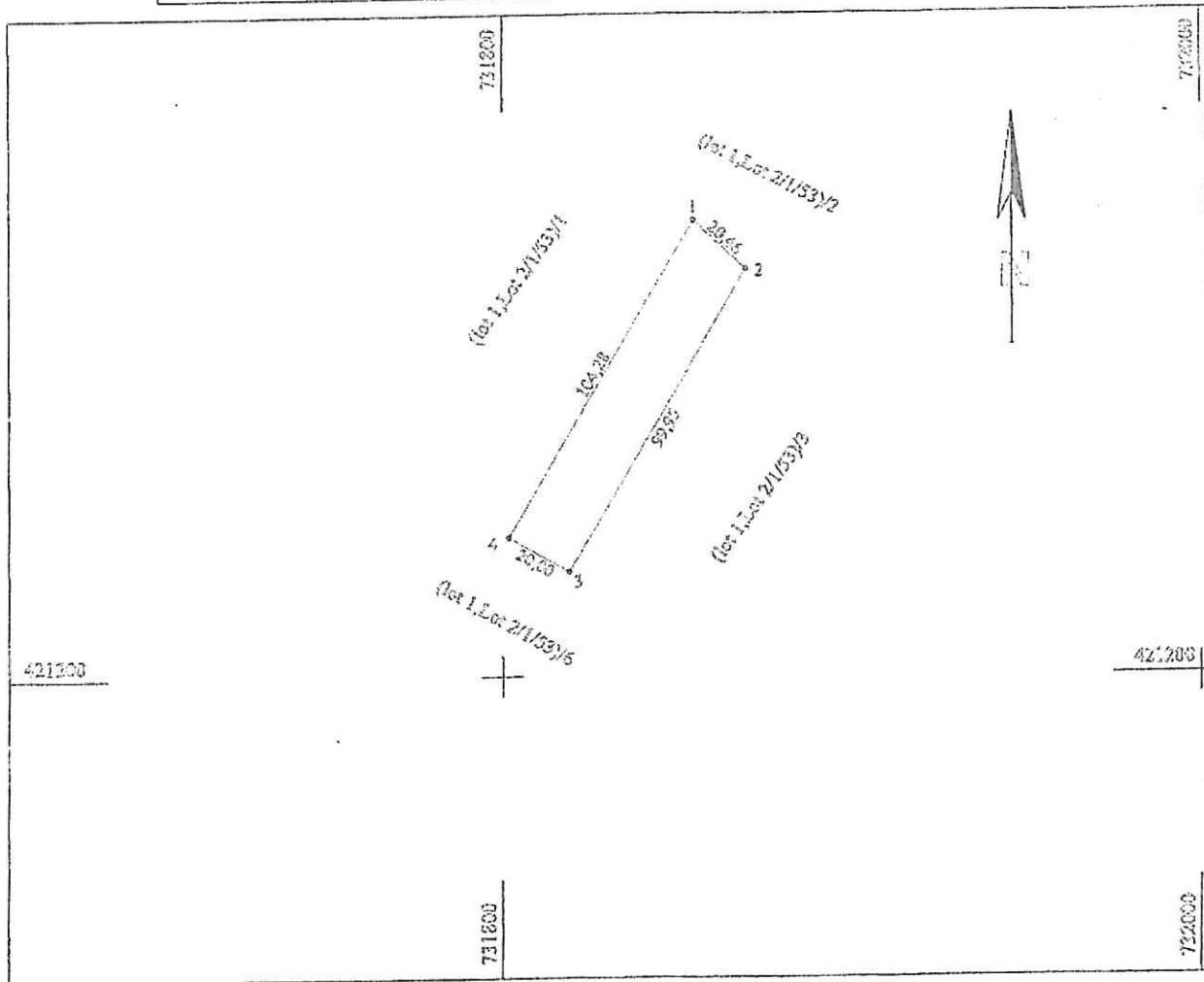


[illegible]

1212

ROMANIA
CONSILIUL
LOCAL
7
BOIEA - IMN. BRIN

Parcela nr. 1	Suprafata terenului	Artic. 128
87.1.13	2042mp	Carta Cadastrelor nr. 1/2017
Carta Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentii
	Dr	2042		fronte neomaterializate
Total		2042		

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

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pct.	E (m)	N (m)
1	731854.31	421229.81
2	731859.39	421235.97
3	731818.29	421229.71
4	731801.63	421235.81

Suprafata totala masurata = 2042mp

Executant: SC TRADING 314 SRL
Semnatura si stampila:
Data: 03.06.2016

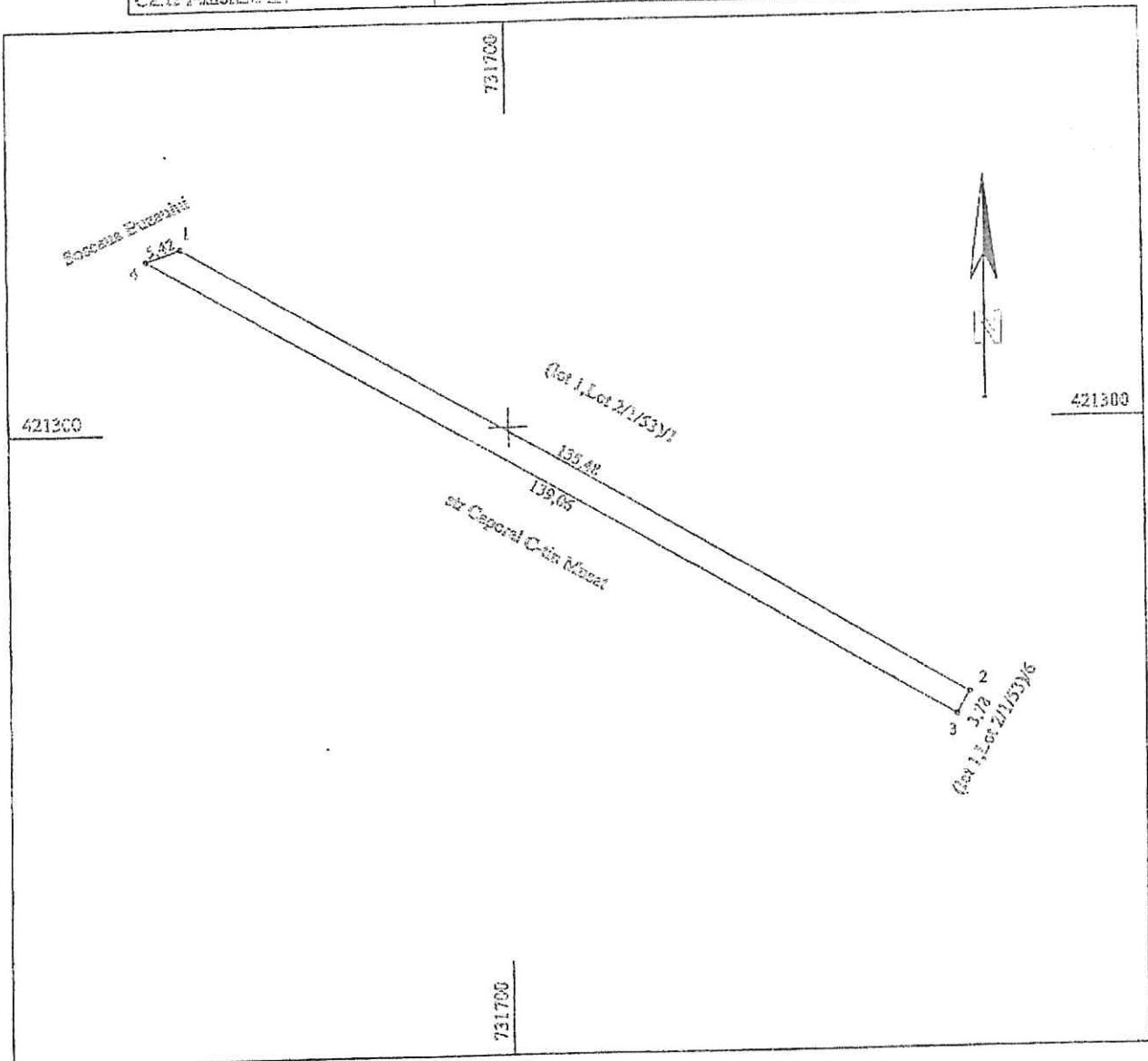
Se confirma suprafata din proiectul de
introducere in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCI



PLAN DE ADELACARE SI DELIMITARE A TERENULUI
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa terenului
731706	538mp	Calca Calasailor nr 225
Carta Funciara nr.		UAT Braila

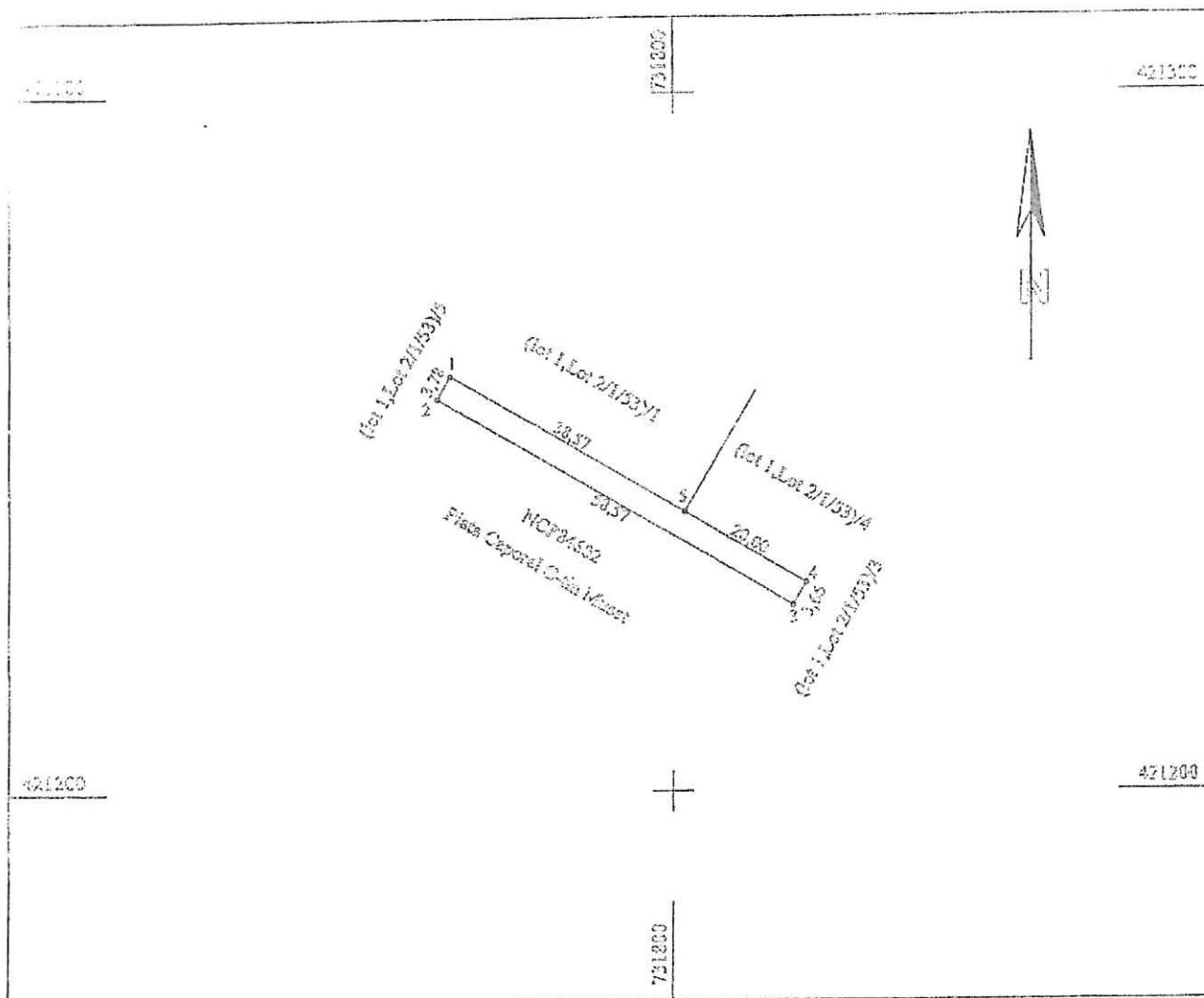


A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de inapoiere	Mentiiuni
	Dr	538		Limita materializata gard beton pot 1.4, restul linia nematerializata
	Total	538		parte din strada Caporal C-tin Mucsi
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de inapoiere (lei)	Mentiiuni	
-	-	-	-	
Total	-	-		
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, SC TRADITIE SA SRL	
Sistem de proiectie			Semnatura si stampila:	
Sc.	E (m)	N (m)	Data : 03.06.2014	
1	731651.40	421327.72	Se confirma suprafata din masuratori si introducerea in cartea funciara	
2	731712.14	421253.30		
3	731715.43	421256.03		
4	731645.26	421326.02		
Suprafata totala masurata = 538mp			Parafa Semnatura si stampila ECP	



3642. 1906.

În calitate de:	Funcția de serviciu:	Adresa în prezent:
Președinte	Președinte	Calea Calareșilor nr 120 Iași 660121
Casa Punctare nr.		UAT Ecraia



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare
	Dr	218	
	Total	218	

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

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie		
Pol.	E (m)	N (m)
1	731768.34	421259.36
2	731766.43	421255.03
3	731817.04	421326.56
4	731818.29	421326.71
5	731801.65	421336.81

Suprafata totala masurata = 1.28mp	

Executant, SO TRADING SRL

Comptabil si stampile

Data: 09.05.2017

Se confirma suprafata din masuratori

Introducerea in baza de date

Parafa

Stampa si semnatura

Stampa

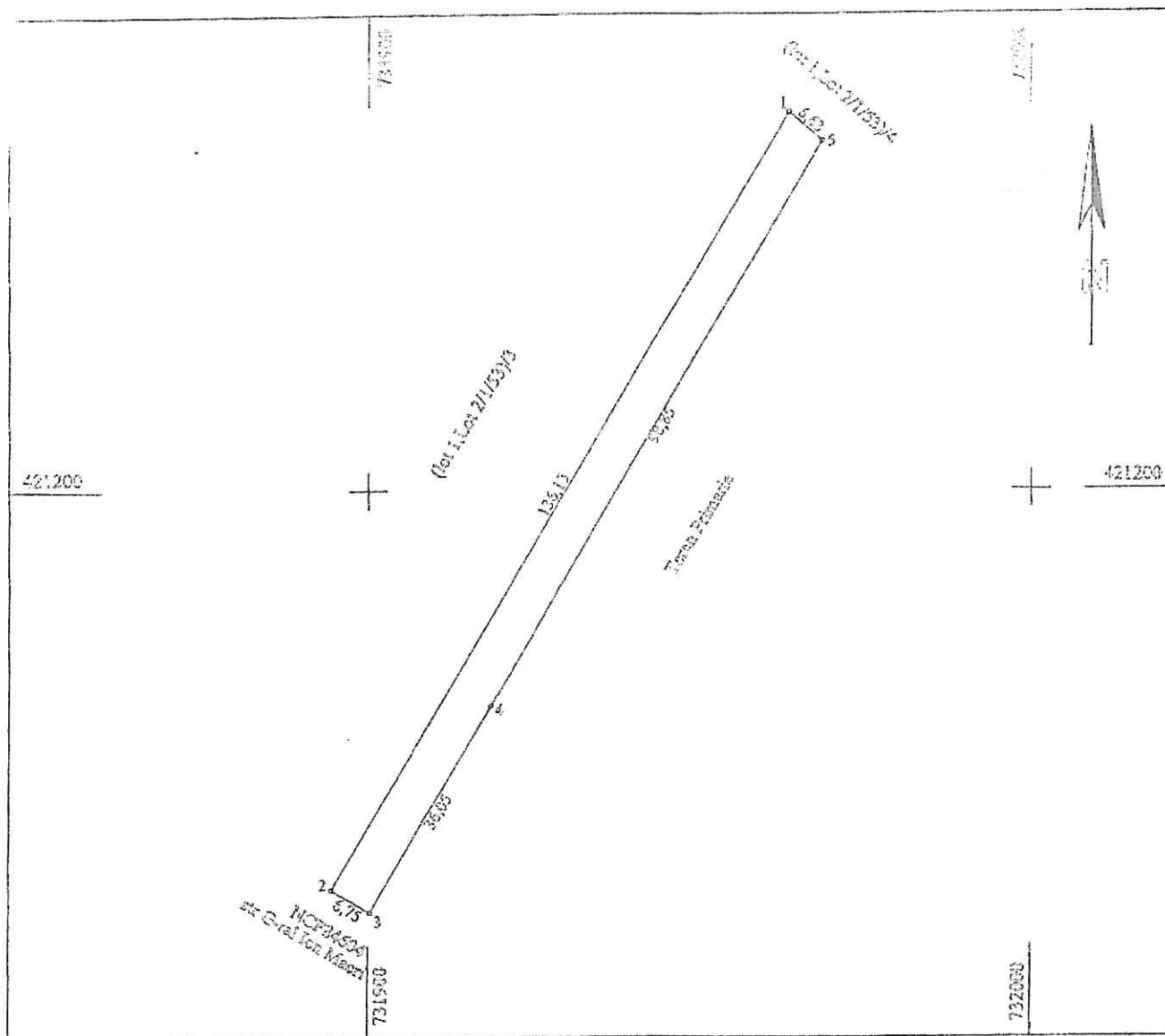
ROMANIA

CONSILIUL LOCAL

PLAN DE AMPLASARE AL OBIECTULUI LA SCALA 1:1000

ANEXA NR. 1.1
LA HCLM NR. 128/29.03.2021

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa terenului
731500	895mp	Calea Calarenilor nr 220 (lot 1, 2, 3, 4)
Carta Funciara nr.	UAT Biala	



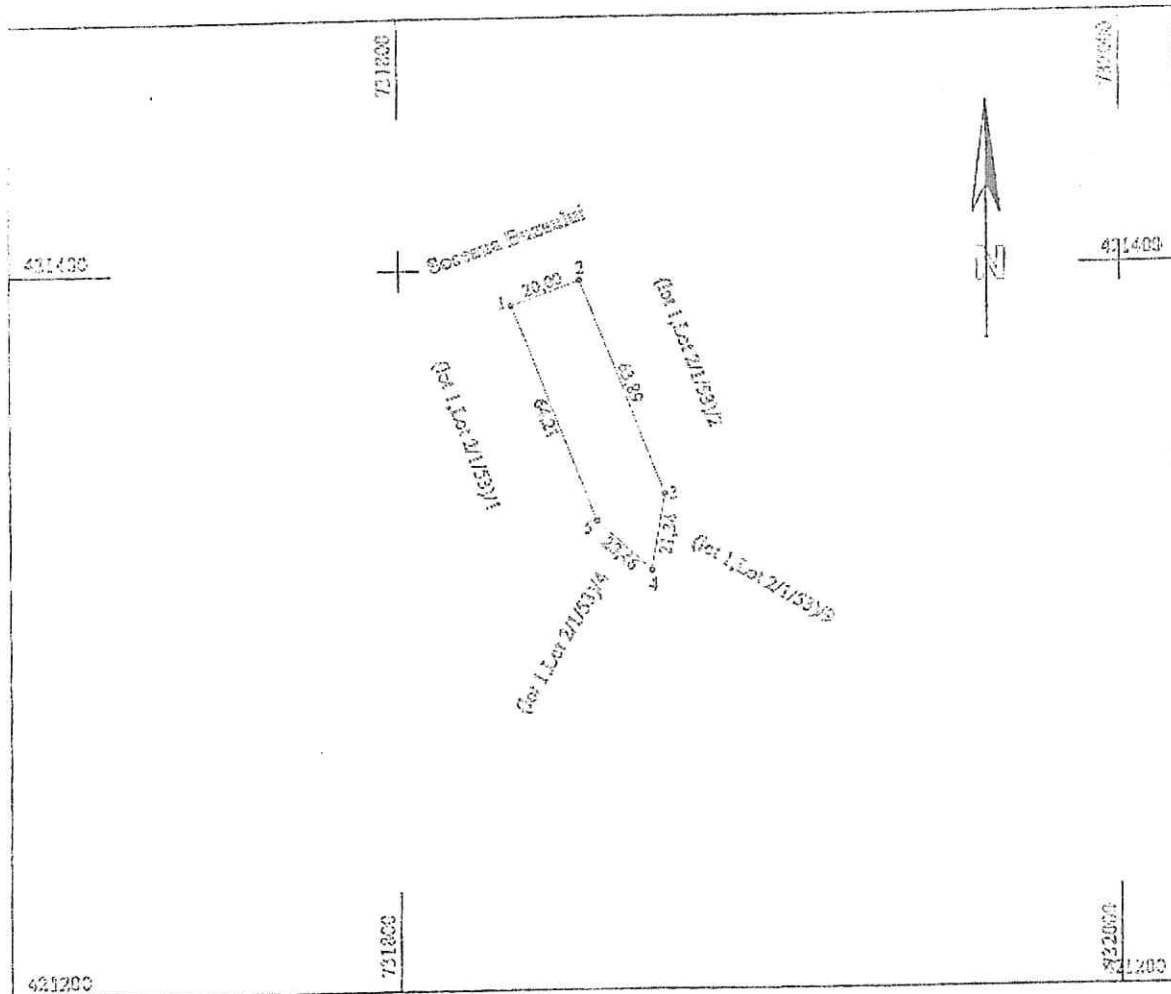
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni
	Dr	895		Limite nematerializate - parte din strada Calea Calarenilor nr 220
Total		895		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni	
-	-	-		
Total	-	-		
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, SC TRADIS TRACSA	
Sistem de proiectie			Semnatura si stampila	
Poi.	E (m)	N (m)	Data : 03.03.2014	
1	731532.33	421257.39		
2	731534.46	421133.77		
3	731534.97	421136.37		
4	731536.32	421167.97		
5	731538.33	421202.97		
Suprafata totala marcată = 895mp				



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE ARII DE TEREN
DATA: 12.03.2021

36122/04 CG. 00

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului
421400	1454mp	Calea Calarasilor nr 220 (Cet. 1, Lot 21/153)B
Carte Funciara nr.		UAT Braila

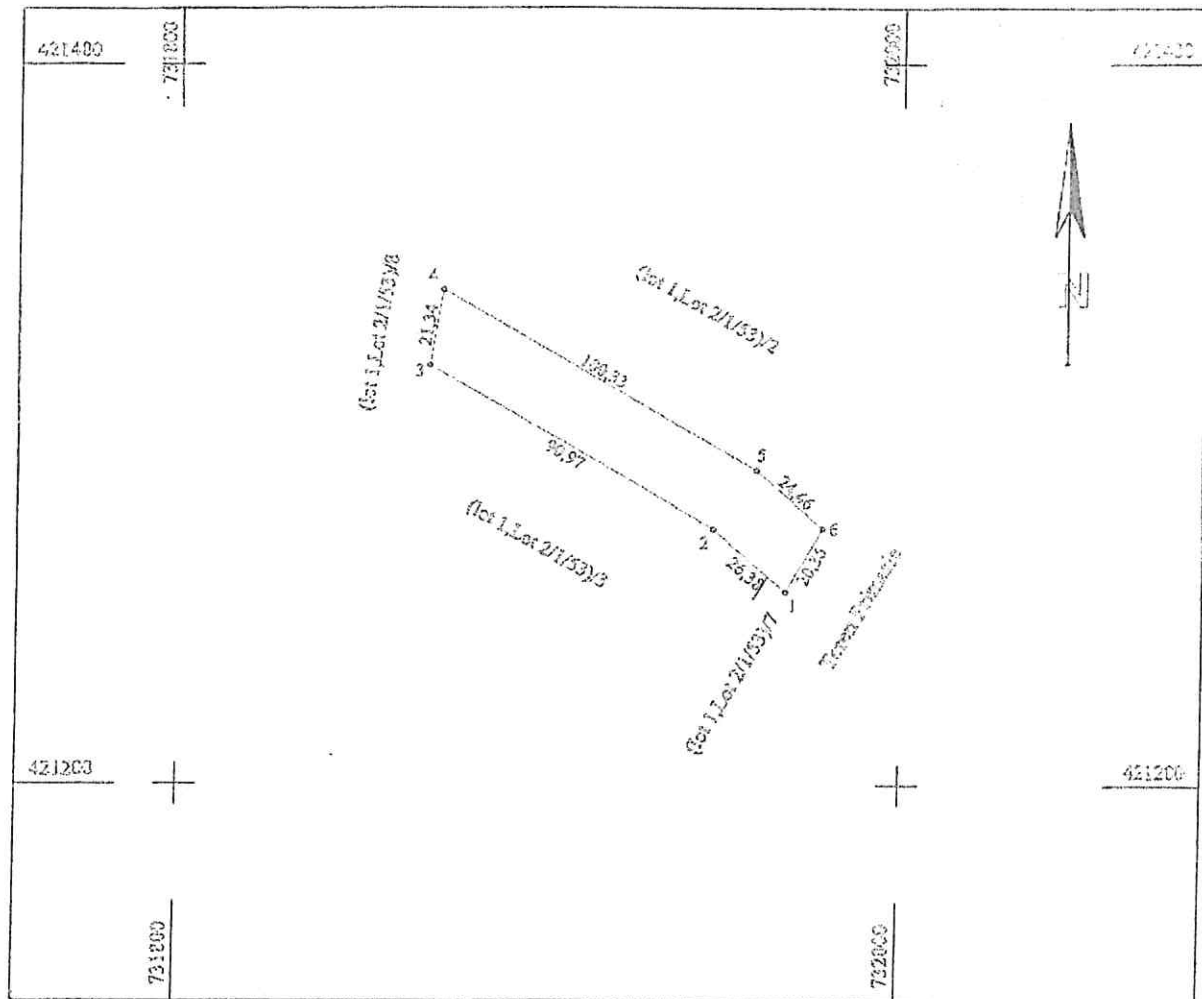


A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
	Dr	1454		limite nematerializate
	Total	1454		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
	-			
Total	-			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)	Executant: SC TEADING SIA SRL Semnatura si stampila Data: 03.04.2021	
1	731831.10	421329.68		
2	731849.82	421336.58		
3	731872.97	421337.61		
4	731869.39	421315.97		
5	731854.31	421329.81		
Suprafata terenului masurata = 1454mp			Se confirma suprafata din inventarul si introducerea in cartea funciara Parafa Semnatura si car Stampila B D P	



PLANUL 3 AL CERCETĂRII ÎN DELIMITAREA ARIILOR
CĂRĂIA 1:20000

Nr. contract	Descrierea activitatii	Adresa beneficiarului
2009	1422mp	Calea Calaretilor nr 233 Sector 1, Bucuresti, Ro, A
Carte Funcționare nr.		UAT Breila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
	Dr	2422		Limita comercializată
	Total	2422		Pe teren ce sînta parte din C-5 și C-7 se vor fi desființate ulterior conform Autorizației de desființare 152 din 04.09.2013
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Suprafață construită la col (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
-	-			
Total	-			
INVENTAR DE COORDONATE			Executant, SC TRAI NIC SRL Semnatura și stampilă Data : 03.04.2014	
Sistem de proiecție				
Poi	E (m)	N (m)	Se confirmă suprafața din planșă și se introduce în impozitație terenul de teren Parcela Semnatura și stampilă Data : 03.04.2014	
1	731958.00	421253.04		
2	731948.36	421273.33		
3	731869.35	421315.97		
4	731872.97	421337.01		
5	731959.76	421286.62		
6	731973.23	421270.64	Se confirmă suprafața din planșă și se introduce în impozitație terenul de teren Parcela Semnatura și stampilă Data : 03.04.2014	
Suprafața totală măsurată = 2-10mp				

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONSTITUREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____ privind scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, în suprafață de 45054,00 mp, din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, **exclusiv pentru edificarea unui obiectiv economic**, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente.

În baza prevederilor Codului Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, și 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 **45054,00 mp**, situat în Brăila, **Calea Călărașilor nr. 220, NCP 85322, 85323, 85324, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, 85330**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în vederea **edificării exclusive a unui obiectiv economic**, cu respectarea prevederilor Certificatului de Urbanism nr. _____/_____.

Conform reglementărilor prevăzute în P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013 și respectiv a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., Secțiunea I: Utilizare funcțională – art. 1, art. 2, art. 3,

➤ **Utilizări admise: hipermarket, instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale și medicale colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; hoteluri, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; locuințe colective cu partiu obișnuit, cu spații comerciale la parter; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; scuaruri, grădină de cartier;**

➤ **Utilizări admise cu condiționări:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public (*marcat în planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament*) funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii marcate în Planșa nr. 3 *Reglementări și servituții*;

➤ **Utilizări interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozități de materiale refolosibile; stații de întreținere auto; spălătorii chimice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

și conform Planșa nr. 3 *Reglementări și servituții* și Planșa nr. 3.1. *Zonificare funcțională* aferente **P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013**, terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, în suprafață de 45054,00 mp, este încadrat în zona funcțională **Servicii Comerciale, respectiv Zona activități comerciale tip hypermarket, Zona activități comerciale, Zona mixtă – activități servicii cu reconversia construcțiilor existente.**

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.

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

1.3. Durata contractului de 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 _____ **lei/mp/an**, conform H.C.L.M. Brăila nr. ____/____ pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea prețului de pornire, respectiv _____ **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 suprafecei se achită anual, până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se face plata.

Prețul suprafecei se actualizează anual cu rata lei/euro.

Plata prețului suprafecei 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 juridice române sau străine.

2.1.1. Documentele obligatorii de participare 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 **500.000,00 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 investițiile propuse, cu respectarea prevederilor și reglementărilor P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, 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 a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- n) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- o) informații generale (model anexa 3);

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

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: 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 45054,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, NCP 85322, 85323, 85324, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, 85330, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila”*. Pe plic se va menționa, de asemenea, *“A nu se deschide înainte de data _____, ora _____”*.

Împreună cu documentele obligatorii de participare, în plic se va introduce un opis întocmit de ofertant, semnat de către acesta, în care sunt precizate toate documentele depuse 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

Anunțul pentru organizarea licitației 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 adjudecatar și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 de zile. Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minimum 20 de zile de la publicarea anunțului.

Publicarea și afișarea anunțului pentru organizarea licitației publice cu strigare 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.

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 _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

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

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz. Licitația este valabilă și poate continua numai dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele obligatorii de participare vor fi deschise de către președintele comisiei de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. 83/25.02.2021. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor obligatorii de participare solicitate.

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

Comisia de licitație poate exclude unii 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.

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 condițiilor constituirii dreptului de suprafață, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare a licitației.

Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare depuse de ofertanți, în care va menționa rezultatul primei etape a licitației (ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții admiși, respectiv obiecțiuni ale ofertanților respinși) și data și ora desfășurării celei de a II-a etape a licitației. Se consideră ofertant admis ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele obligatorii de participare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind respins. Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare se va semna de către comisia de licitație și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

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

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

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

În data și la ora precizată în procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare 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 II-a etape a licitației.

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.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de _____ lei/mp/an, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de _____ 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 fiecare participant;
- fiecare participant se poate retrage oricând din licitație, președintele urmând a constata pierderea calității acestuia de ofertant,
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas;
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul licitației, prețul final adjudecat, valoarea garanției de bună execuție și data limită de constituire a acesteia astfel încât semnarea contractului de suprafață să nu depășească termenul de 30 de zile calendaristice de la întocmirea și semnarea de către părți a procesului verbal de adjudecare;
- declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de adjudecare, semnat de către comisie și de către ofertanți; o copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant și respectiv adjudecatarului.

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

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

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

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

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

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.

3.2. Amânarea și reluarea licitației

3.2.1. Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazul în care:

- a. la licitație s-a prezentat un singur ofertant;

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

3.2.2. Licitația va fi reluată, iar termenul minim pentru publicarea anunțului pentru reorganizarea licitației publice cu strigare va fi de 20 de zile calendaristice, în cazul în care:

- a. în urma desfășurării etapei I a licitației, respectiv de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare depuse de ofertanți nu sunt îndeplinite condițiile de participare de către cel puțin 2 ofertanți;
- b. nu este desemnat un adjudecatar în etapa a II-a a licitației;
- c. adjudecatarul refuză semnarea contractului de suprafață în forma aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila sau în termenul stabilit;
- d. adjudecatarul nu se prezintă la biroul notarului public pentru semnarea contractului de suprafață în termenul stabilit;

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

3.3. Garanția de participare

3.3.1. Garanția de participare se constituie după cum urmează:

- 1) 1000 lei – pentru o investiție $\leq 249,00$ 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) 500000 lei - pentru o investiție de peste 10000,00 mp;**

3.3.2. Garanția de participare este de **500000,00** lei prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

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

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

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

Garanția de participare depusă de către adjudecator, 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 nu s-a încheiat contractul de suprafață, garanția de participare depusă de adjudecator se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local, prin grija D.F.P.L.

3.4. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecator are obligația ca până în prețuia semnării contractului de suprafață cu titlu oneros, să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an în contul Municipiului Brăila deschis la Trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață, în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale; sau din acesta se va îndeștula Municipiul Brăila în cazul executării defectuoase a contractului de suprafață.

Garanția de bună execuție se depune prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

În cazul în care această garanție nu va fi constituită până în prețuia perfectării contractului, astfel încât contractul de suprafață să fie semnat în termen de 30 de zile calendaristice de la semnarea procesului verbal de adjudecare, licitația se reia, iar garanția de participare depusă de adjudecator se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local, prin grija D.F.P.L..

După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de suprafață cu titlu oneros și a procesului verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de adjudecatorul 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, la notificarea prealabilă întocmită și transmisă cu confirmare de primire de către D.F.P.L., suprafațiarul are obligația să întregască garanția de bună execuție. La data expirării termenului menționat anterior, conform datei rezultată din confirmarea de primire, contractul de suprafață se consideră reziliat de drept, întocmindu-se în acest sens un act adițional de reziliere de către D.A.P.L.P.P.P..

3.5. Adjudecarea licitației

Licitarea 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. Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

3.6. Condiții impuse privind edificarea obiectivului economic propus la ANEXA 4

Pe terenul pe care se constituie dreptul de suprafață, ofertantul declarat adjudecatar are următoarele obligații:

a) Executarea sistematizării terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor la rețelele tehnico-edilitare și instalațiilor aferente obiectivului economic propus;

b) Desființarea, pe cheltuiala proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de Consiliul Local Municipal Brăila și/sau întreprinderilor / 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;

c) Adjudecatarul are obligația ca, **în termen de maximum 6 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea desființării, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare (respectiv D.T.A.D.) care să permită emiterea Autorizației de Desființare a bunurilor aprobate spre casare, cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizației de Desființare.

d) 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**, în caz contrar, contractul de suprafață se reziliază;

e) Adjudecatarul are obligația ca, **în termen de maximum 12 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea edificării obiectivului economic propus, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare (respectiv D.T.A.C.) care să permită emiterea 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 suprafață se reziliază;

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1 Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată **Calea Călărașilor nr. 220**, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului: **45054,00 mp**, din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, exclusiv pentru edificarea unui obiectiv economic, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente;
- amplasarea: teren intravilan, situat în Municipiul Brăila, **Calea Călărașilor, nr. 220**;
- conform Extras de Carte Funciară pentru Informare Nr. 85322, 85323, 85324, 85330, pe teren sunt edificate construcțiile notate cu C17, C30, C31 C32, C33, C34, C45, C46, C47, având o suprafață construită totală de 4998,00 mp;
- pe teren nu există racorduri sau branșamente funcționale la rețelele tehnico-edilitare; racordarea și branșarea la utilități a obiectivelor economice propuse cade în sarcina adjudecatarului;
- 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 adjudecatarului, 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 adjudecatarului;

4.2 La această dată, terenul este ocupat de deșeurile inerte rezultate din demolarea parțială a construcțiilor existente de către fostul adjudecatar, noul adjudecatar având obligația de a îndepărta în totalitate toate deșeurile existente, cu respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului;

4.3 Adjudecatarul are obligația să pregătească terenul prin nivelarea acestuia, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului economic propus în termenii și condițiile prezentului caiet de sarcini, **în termen de 12 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

4.4 Construcțiile existente pe teren, notate cu C17, C30, C31 C32, C33, C34, C45, C46, C47, cu o suprafață construită totală de 4998,00 mp, vor fi desființate pe cheltuiala adjudecatarului, **în termen de 12 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, aceasta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării acestora, cu respectarea condițiilor de la **pct. 3.6. lit. b), lit. c), lit. d)** și a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

4.5 Reconfigurarea conexiunii rutiere dintre Calea Călărașilor și Șoseaua Buzăului, propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, și sensurile giratorii propuse prin Planșa de circulații aferentă P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, și respectiv lucrările de infrastructură rutieră și pietonală și rețelele tehnico-edilitare pentru loturile cu NCP 85330, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, cu destinația de căi de acces, în suprafață totală de 7579,00 mp, vor fi realizate **în termen de maxim 12 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, cu respectarea Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

4.6 Lucrările de infrastructură rutieră și pietonală și rețelele tehnico-edilitare ce vor deservi căile de acces și funcțiunile din interiorul loturilor cu NCP 85322, 85323, 85324, în suprafață de 37475,00 mp, vor fi realizate **în termen de maxim 24 de luni** de la

data semnării contractului de suprafață în forma autentică, cu respectarea Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

4.7 La finalizarea căilor de acces și a rețelelor tehnico-edilitare, pentru loturile cu NCP 85330, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, cu destinația de căi de acces, în suprafață de 7579,00 mp, se vor preda către Municipiul Brăila în vederea includerii în domeniul public al Municipiului Brăila și se va asigura garanția execuției lucrărilor de către adjudecatar până la finalizarea investiției; Nu se vor institui servituți către furnizorii de utilități;

4.8 Echipamentele care aparțin furnizorilor de servicii de utilitate publică se vor amplasa pe loturile de teren care se vor preda către Municipiul Brăila în vederea includerii în domeniul public și transmiterea suprafețelor de teren necesare amplasării echipamentelor în folosință gratuită către deținătorii de rețele tehnico-edilitare;

4.9 Adjudecatarul are obligația ca, **în termen de maximum 12 luni** de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea edificării obiectivului economic propus, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare (respectiv D.T.A.C.) care să permită emiterea Autorizației de Construire, cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizației de Construire;

4.10 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 suprafață se reziliază;

4.11 Adjudecatarul are obligația, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, de a oferi cu prioritate un procent de 20% din numărul locuințelor realizate, spre vânzare personalului M.A.P.N. prin înștiințarea Comandantului Garnizoanei Brăila, având în vedere prevederile H.G.R. nr. 325/26.03.2008, art.1, alin. 2).

4.12 Adjudecatarul poate actualiza documentația de urbanism P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, din punct de vedere al repoziționării reglementărilor funcționale admise și al indicatorilor urbanistici aprobați, dacă există modificări de temă față de documentația inițială pe baza unui Studiu de Oportunitate, a Avizului de Oportunitate și a Avizului Arhitectului Șef, cu condiția păstrării funcțiunii de căi de acces pentru loturile cu NCP 85330, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, în suprafață totală de 7579,00 mp;

În cazul elaborării documentației de urbanism privind actualizarea Planului Urbanistic Zonal, aceasta va fi finanțată de către adjudecatarul terenului.

4.13 Adjudecatarul poate iniția modificarea geometriei limitelor cadastrale sau dezmembrări ale parcelelor pentru funcțiuni noi propuse printr-o documentație cadastrală, întocmită de către o persoană fizică/juridică autorizată, pe cheltuiala adjudecatarului terenului, urmând ca această propunere să fie aprobată de către Consiliul Local Municipal Brăila;

4.14 Adjudecatarul poate iniția reconfigurarea conexiunii rutiere dintre Calea Călărașilor și Șoseaua Buzăului, propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, și sensurile giratorii propuse prin Planșa de circulații aferentă P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, în urma realizării unui Studiu de trafic și a obținerii Avizului Poliției Rutiere (I.P.J. Brăila) prin care se va justifica păstrarea unui singur sens giratoriu în Șoseaua Buzăului. Reconfigurarea zonei în sensul dorit de adjudecatar se va face cu respectarea normelor de urbanism în vigoare, în conformitate cu prevederile

Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila.

4.15 Adjudecatarul va solicita dreptul de a executa lucrări pe domeniului public în vederea amenajării sensurilor giratorii din Calea Călărașilor și Șoseaua Buzăului, cât și a căii de acces dintre Parcul Caporal Mușat și Bl. V1 din Calea Călărașilor.

CAP. V. CONTESTAȚII

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

Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 24h de la depunere. Procesul verbal al comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicat 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 procesului verbal de adjudecare încheiat urmare a desfășurării celei de a 2-a etape a licitației se poate face contestație în termen de 24h de la data desfășurării acesteia, sub sancțiunea decăderii și va fi soluționată în termen de 24h de la depunere de către comisia special instituită pentru soluționarea contestațiilor.

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

În cazul în care nici hotărârea comisiei de soluționare a contestațiilor nu mulțumește pe ofertant, acesta se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile calendaristice 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

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

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

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de 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, reprezentanții al Municipiului Brăila, împreună cu adjudecatarul vor proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului adjudecat, în care se vor menționa eventualele obiecțiuni.

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

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

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

D.F.P.L.
DIRECTOR EXECUTIV,
GURGU VASILICA

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

ARHITECT ȘEF,
ANGHELESCU CORINA ELENA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație
Denumirea persoanei juridice:.....,
sediul în localitatea....., str., nr.,
bl....., ap....., județul....., 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 delei/mp/an;
 - declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractul de Suprafață la
Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

(denumirea persoanei 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.

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(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
CONSILIUL LOCAL
1

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



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 asupra suprafeței de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **Calea Călărașilor, nr. 220**, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: **45054,00 mp** din care suprafața de 37475,00 mp loturi construibile, exclusiv pentru edificarea unui obiectiv economic, iar suprafața de 7579,00 mp pentru crearea căilor de acces și a utilităților aferente;
- Amplasare: teren intravilan, situat în Municipiul Brăila, **Calea Călărașilor, nr. 220**.
- Conform Extraselor de Carte Funciară pentru Informare Nr. 85322, 85323, 85324, 85330, pe teren sunt edificate construcțiile notate cu C17, C30, C31 C32, C33, C34, C45, C46, C47, având o suprafață construită totală de 4998,00 mp;

Extrasele de Carte Funciară a terenului sunt anexate la prezentul contract – Anexa nr. 2.

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, **Calea Călărașilor, nr. 220**, pe o durata 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. Asa cum rezulta din extrasele de Carte Funciara nr. 85322, 85323, 85324, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, 85330, terenul nu este grevat de nici o sarcina (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 extraselor de **Carte Funciară nr. 85322, 85323, 85324, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, 85330**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului și anume: **edificarea unor construcții cu destinația de obiectiv economic;**

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

5.2. Prețul suprafeței 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 suprafeței** 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 suprafeței conduce la plata de către suprafiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

5.6. 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.

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile suprafiarului:

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

6.1.2. Suprafiarul 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, suprafiarul 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.

6.1.4. Superficiarul are dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în situația în care proprietarul terenului hotărăște vânzarea acestuia.

6.1.5. În funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, superficialul are dreptul de a oferi cu prioritate un procent de 20% din numărul locuințelor realizate, spre vânzare personalului M.A.P.N. prin înștiințarea Comandantului Garnizoanei Brăila, având în vedere prevederile H.G.R. nr. 325/26.03.2008, art.1, alin. 2). După încheierea unui Proces Verbal pe stadii de lucrări, superficialul are dreptul să înstrăineze locuințele ce au fost construite, către terțe persoane, dar numai după o perioadă de 90 de zile de la înștiințarea în scris a Comandantului Garnizoanei Brăila privind construcțiile și condițiile (preț, perioadă de finalizare, dotări etc.) în care urmează a fi înstrăinate. În cazul în care Comandantul Garnizoanei Brăila, în acest interval de 90 de zile, comunică în scris superficialului acceptarea condițiilor și o persoană desemnată, în calitate de cumpărător, pentru a se finaliza tranzacția, superficialul are obligația să vândă persoanei nominalizate în acest sens.

6.2. Drepturile proprietarului terenului:

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. V, alin 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 superficial. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către superficial.

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 suprafeței 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. Superficiarul are obligația de a executa sistematizării terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor la rețelele tehnico-edilitare și instalațiilor aferente obiectivului economic propus;

7.1.7. Superficiarul are obligația de a desființa, pe cheltuiala proprie, a construcțiilor aprobate spre casare de Consiliul Local Municipal Brăila și/sau împrejmuirilor / platformelor și a rețelelor existente pe lotul ce face obiectul prezentului contract. 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;

7.1.8. Superficiarul are obligația ca, în termen de maximum 6 luni de la data semnării contractului de superficie în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea desființării, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare (respectiv D.T.A.D.) care să permită emiterea Autorizației de Desființare a bunurilor aprobate spre casare, cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizației de Desființare.

7.1.9. 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, în caz contrar, contractul de superficie se reziliază;

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

7.1.11. Superficiarul 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 superficie se reziliază;

7.1.12. Amplasarea construcțiilor propuse prin realizarea obiectivului economic și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu respectarea și aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

7.1.13. Superficiarul are obligația de a îndepărta în totalitate toate deșeurile inerte existente pe teren, rezultate din demolarea parțială a construcțiilor existente de către fostul adjudecatar, cu respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului;

7.1.14. Superficiarul are obligația să pregătească terenul prin nivelarea acestuia, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului economic propus în termenii și condițiile prezentului contract, în termen de 12 luni de la data semnării contractului de superficie în forma autentică, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

7.1.15. Construcțiile existente pe teren, notate cu C17, C30, C31 C32, C33, C34, C45, C46, C47, cu o suprafață construită construită totală de 4998,00 mp, vor fi

desființate pe cheltuiala superficialului, în termen de 12 luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, aceasta urmând să obțină și documentele necesare în vederea desființării acestora, cu respectarea condițiilor de la pct. 3.6. lit. b), lit. c), lit. d) și a prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

7.1.16. Reconfigurarea conexiunii rutiere dintre Calea Călărașilor și Șoseaua Buzăului, propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, și sensurile giratorii propuse prin Planșa de circulații aferentă P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, și respectiv lucrările de infrastructură rutieră și pietonală și rețelele tehnico-edilitare pentru loturile cu NCP 85330, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, cu destinația de căi de acces, în suprafață totală de 7579,00 mp, vor fi realizate în termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, cu respectarea Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

7.1.17. Lucrările de infrastructură rutieră și pietonală și rețelele tehnico-edilitare ce vor deservi căile de acces și funcțiunile din interiorul loturilor cu NCP 85322, 85323, 85324, în suprafață de 37475,00 mp, vor fi realizate în termen de maxim 24 de luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, cu respectarea Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

7.1.18. La finalizarea căilor de acces și a rețelilor tehnico-edilitare, pentru loturile cu NCP 85330, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, cu destinația de căi de acces, în suprafață de 7579,00 mp, se vor preda către Municipiul Brăila în vederea includerii în domeniul public al Municipiului Brăila și se va asigura garanția execuției lucrărilor de către adjudecatar până la finalizarea investiției; Nu se vor institui servituți către furnizorii de utilități;

7.1.19. Echipamentele care aparțin furnizorilor de servicii de utilitate publică se vor amplasa pe loturile de teren care se vor preda către Municipiul Brăila în vederea includerii în domeniul public și transmiterea suprafețelor de teren necesare amplasării echipamentelor în folosință gratuită către deținătorii de rețele tehnico-edilitare;

7.1.20. Superficiarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață în forma autentică, să întocmească pe cheltuiala acestuia proiectul tehnic în vederea edificării obiectivului economic propus, și să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare (respectiv D.T.A.C.) care să permită emiterea Autorizației de Construire, cu respectarea normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizației de Construire;

7.1.21. Superficiarul 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 suprafață se reziliază;

7.1.22. Superficiarul are obligația, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, de a oferi cu prioritate un procent de 20% din numărul locuințelor realizate, spre vânzare personalului M.A.P.N. prin înștiințarea Comandantului Garnizoanei Brăila, având în vedere prevederile H.G.R. nr. 325/26.03.2008, art.1, alin. 2).

7.1.23. În momentul în care intenționează, conform drepturilor sale, să înstrăineze locuințele ce vor fi construite, chiar în diferite stadii de execuție, superficiarul are obligația să aducă la cunoștință Comandantului Garnizoanei Brăila, în scris acest lucru, cât și condițiile legate de preț, stadiul de execuție, dotări, etc. pe care le are locuința ce urmează a fi înstrăinată. În cazul în care după 90 de zile de la primirea înștiințării, Comandantul Garnizoanei Brăila nu comunică în scris superficiarului acceptarea condițiilor și desemnarea unei persoane care să aibe calitatea de cumpărător, superficiarul va putea vinde oricui va crede de cuviință în aceleași condiții propuse locuința respectivă. În situația în care Comandantul Garnizoanei Brăila își exprimă în scris intenția de a cumpăra locuința în condițiile propuse de superficiar, acesta are obligația de a vinde către persoana desemnată de Comandantul Garnizoanei Brăila în acest sens.

7.1.23. Superficiarul poate actualiza documentația de urbanism P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, din punct de vedere al repoziționării reglementărilor funcționale admise și al indicatorilor urbanistici aprobați, dacă există modificări de temă față de documentația inițială pe baza unui Studiu de Oportunitate, a Avizului de Oportunitate și a Avizului Arhitectului Șef, cu condiția păstrării funcțiunii de căi de acces pentru loturile cu NCP 85330, 85325, 85326, 85327, 85328, 85329, în suprafață totală de 7579,00 mp; În cazul elaborării documentației de urbanism privind actualizarea Planului Urbanistic Zonal, aceasta va fi finanțată de către adjudecatarul terenului.

7.1.24. Superficiarul poate iniția modificarea geometriei limitelor cadastrale sau dezmembrări ale parcelelor pentru funcțiuni noi propuse printr-o documentație cadastrală, întocmită de către o persoană fizică/juridică autorizată, pe cheltuiuala adjudecatarului terenului, urmând ca această propunere să fie aprobată de către Consiliul Local Municipal Brăila;

7.1.25. Superficiarul poate iniția reconfigurarea conexiunii rutiere dintre Calea Călărașilor și Șoseaua Buzăului, propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, și sensurile giratorii propuse prin Planșa de circulații aferentă P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 400/2013, în urma realizării unui Studiu de trafic și a obținerii Avizului Poliției Rutiere (I.P.J. Brăila) prin care se va justifica păstrarea unui singur sens giratoriu în Șoseaua Buzăului. Reconfigurarea zonei în sensul dorit de adjudecatar se va face cu respectarea normelor de urbanism în vigoare, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila.

7.1.26. Superficiarul are obligația de a solicita dreptul de a executa lucrări pe domeniului public în vederea amenajării sensurilor giratorii din Calea Călărașilor și Șoseaua Buzăului, cât și a căii de acces dintre Parcul Caporal Mușat și Bl. V1 din Calea Călărașilor.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

7.2.1. Să nu îl tulbure pe superficiar 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 superficie în starea prevazuta la art. II, pct. 2.1. din prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului.

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intră în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

c) prin pieirea 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 superficiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficiarului 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 rămâne în vigoare.

13.2. Beneficiarul dreptului de suprafață 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 - Declaratie comuna privind problemele de mediu

13.6. Beneficiarul dreptului de superficie este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului, să 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 5007 din 23/03/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 525 din 23/03/2021

ÎN SCOPUL: SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS, ASUPRA TERENULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN BRĂILA, CALEA CĂLĂRAȘILOR NR. 220, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 45054,00 MP, DIN CARE SUPRAFAȚA DE 37475,00 MP LOTURI CONSTRUIBILE, IAR SUPRAFAȚA DE 7579,00 MP PENTRU CREAREA CĂILOR DE ACCES ȘI A UTILITĂȚILOR AFERENTE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **MUNICIPIUL BRĂILA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PIAȚA INDEPENDENȚEI**, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **8007** din **16/03/2021**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **CALEA CĂLĂRAȘILOR**, nr. 220 (**LOT1, LOT2/1/53/1; (LOT1, LOT2/1/53)/2; (LOT1, LOT2/1/53)/3; (LOT1, LOT2/1/53)/4; (LOT1, LOT2/1/53)/5; (LOT1, LOT2/1/53)/6; (LOT1, LOT2/1/53)/7; (LOT1, LOT2/1/53)/8; (LOT1, LOT2/1/53)/9;** bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ: 85322; 85323; 85324; 85325; 85326; 85327; 85328; 85329; 85330; FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL: 85322; 85323; 85324; 85325; 85326; 85327; 85328; 85329; 85330;**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungit prin HCLM nr.16/2011, HCLM nr.361/2012, HCLM nr.430/2015 și HCLM nr.607/2018,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din:

- teren în suprafață de 15081 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila și construcția C17 ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila conf. Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85322/2021;
- teren în suprafață de 7002 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila și construcțiile C45, C46, C47, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila conf. Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85323/2021;
- teren în suprafață de 15392 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila și construcțiile C30, C31, C32, C33, C34 ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila conf. Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85324/2021;
- teren în suprafață de 2042 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85325/2021 - drum;
- teren în suprafață de 538 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila conf. Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85326/2021 - drum;
- teren în suprafață de 218 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85327/2021 - drum;
- teren în suprafață de 895 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85328/2021 - drum;
- teren în suprafață de 1464 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85329/2021 - drum;
- teren în suprafață de 2422 mp - domeniul privat al Municipiului Brăila și parțial construcțiile C46, C47 ce aparțin domeniului privat al Municipiului Brăila conf. Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.85330/2021 - drum;

servituți/sarcini : - nu sunt;

situarea imobilului : - intravilanul municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - P.U.Z. ANSAMBLU „CAPORAL MUȘAT”, aprobat prin HCLM nr. 400 /2013;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria de folosință - curți construcții pt. NCP: 85322; 85323; 85324 și drum pt. NCP: 85325;85326; 85327; 85328; 85329; 85330;

destinații admise: - hipermarket, instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreținere, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale și medicale colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; hoteluri, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; locuințe colective cu partiu obișnuit, cu spații comerciale la parter; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pictonale, pasaje pictonale acoperite; spații plantate; scuaruri, grădina de cartier;

- destinații admise cu condiționări: - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public (marcat în planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament) funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii marcate în planșa de Reglementări;

-destinații neadmise: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;- depozitare en gros; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;- depozitări de materiale re folosibile;- stații de întreținere auto;- spălătorii chimice;- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform P.U.G., în UTR nr. 8 cu POT max = 45% și CUT max = 0.75; Indicatori urbanistici conform P.U.Z. ANSAMBLU „CAPORAL MUȘAT”, aprobat prin HCLM nr. 400 /2013: POT max=60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc. și CUT max=2,5 care poate fi majorat prin cumulare după cum urmează:

- cu 0,5 pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp;
- cu 0,5 pentru parcele situate la intersecția a două străzi (parcele de colt, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);

- se solicită: SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS, ASUPRA TERENULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN BRĂILA, CALEA CĂLĂRAȘILOR NT. 220, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 45054,00 MP, DIN CARE SUPRAFAȚĂ DE 37475,00 MP LOTURI CONSTRUIBILE, IAR SUPRAFAȚĂ DE 7579,00 MP PENTRU CREAREA CĂILOR DE ACCES ȘI A UTILITĂȚILOR AFERENTE;

- Certificatul de Urbanism poate fi utilizat doar pentru scoatere la licitație; în cazul construirii/desființării se va obține un alt Certificat de Urbanism;

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

"SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS, ASUPRA TERENULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, SITUAT ÎN BRĂILA, CALEA CĂLĂRAȘILOR NT. 220, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 45054,00 MP, DIN CARE SUPRAFAȚĂ DE 37475,00 MP LOTURI CONSTRUIBILE, IAR SUPRAFAȚĂ DE 7579,00 MP PENTRU CREAREA CĂILOR DE ACCES ȘI A UTILITĂȚILOR AFERENTE"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă - CUP
Dunarea

☐ gaze naturale - ENGIE
Romania

Alte avize/acorduri

☐ canalizare - CUP Dunarea

☐ telefonizare - Telekom

☐ -

☐ alimentare cu energie
electrică - SDEE Muntenia
Nord SA

☐ salubritate - SUPAGL

☐ -

☐ alimentare cu energie
termică

☐ transport urban -
BRAICAR SA

☐ -

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐ -

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

☐ -

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (**copie**):

☐ -

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

☐ -

☐ -

☐ -

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR
L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRAGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: Scutit conf. Cod Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 23 / 03 / 2021.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____ / ____ / ____ până la data de ____ / ____ / ____

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____ / ____ / ____
Transmis solicitantului la data de ____ / ____ / ____ direct/prin poșta.

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- **) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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



CALENDARUL LICITAȚIEI

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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: 024452-4146

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

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Nr.850/29.07.2020

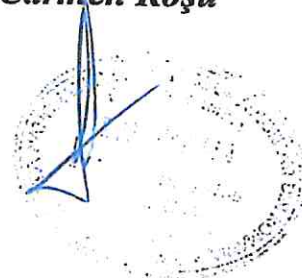
RAPORT DE EVALUARE

*Teren intravilan situat în Brăila Calea Călărașilor nr. 220
județul Brăila*

Destinatar: Municipiul Brăila

Proprietar: Municipiul Brăila

*Evaluator autorizat:
ec. Carmen Roșu*



*Data elaborării:
29.07.2020*

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

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 Ploiești

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:

2,34 euro/mp/an

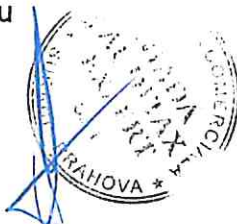
0,195 euro/mp/lună

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

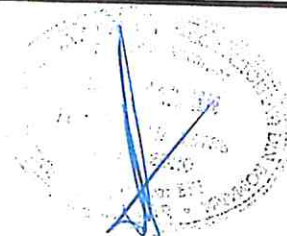
CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

CUPRINS

Rezumatul evaluării	4
I.Certificarea evaluatorului	7
II.Premisele evaluării	8
III.Prezentarea datelor	13
IV.Analiza pieței imobiliare.....	30
V.Cea mai bună utilizare (CMBU)	33
VI.Evaluarea	34
Anexa 1 – Documente de proprietate și planuri	43



Rezumatul evaluării

Obiectul evaluării: Teren intravilan cu suprafața totală de 45.054mp compus din următoarele loturi:

Nr. CF	Nr. cadastral	Denumire lot	Suprafața (mp)	Categoria de folosință
85322	85322	(Lot 1, Lot 2/1/53)/1	15.081	curți construcții
85323	85323	(Lot 1, Lot 2/1/53)/2	7.002	curți construcții
85324	85324	(Lot 1, Lot 2/1/53)/3	15.392	curți construcții
85325	85325	(Lot 1, Lot 2/1/53)/4	2.042	Drum
85326	85326	(Lot 1, Lot 2/1/53)/5	538	Drum
85327	85327	(Lot 1, Lot 2/1/53)/6	218	Drum
85328	85328	(Lot 1, Lot 2/1/53)/7	895	Drum
85329	85329	(Lot 1, Lot 2/1/53)/8	1.464	Drum
85330	85330	(Lot 1, Lot 2/1/53)/9	2.422	Drum
Total			45.054	

Adresa: Brăila Calea Călărașilor nr. 220 județul Brăila

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

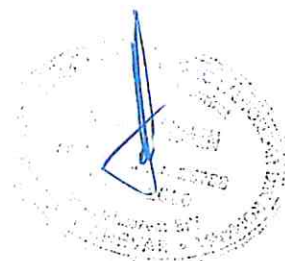
Client: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

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

Data evaluare: 29.07.2020

Data inspecției: 19.11.2019

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 Euro = 4,8342 Lei



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



Concluzii evaluare:

Zona în care se află terenul este o zonă mixtă (comercială-administrativă-servicii) cu grad ridicat de ocupare și trafic intens. Accesul la teren se realizează din Calea Călărașilor, dar acesta are deschidere și la Șoseaua Buzăului. La data inspecției nu era utilizat; este racordat la utilități.

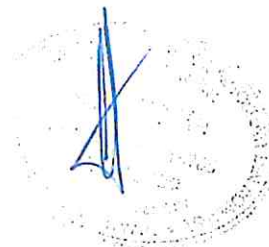
Terenul intravilan cu suprafața de 45.054mp este parte a incintei fostei cazărmi Caporal Mușat. Pe teren se mai află încă o parte dintre clădirile ce au aparținut acestei unități militare, precum și molozul rezultat din demolarea celor aflate în partea din spate, spre Șoseaua Buzăului. Clădirile existente se află într-o stare avansată de degradare și este necesară demolarea lor și curățarea terenului atât de resturile clădirilor demolate, cât și de vegetația spontană crescută printre ruine și gunoaie.

Piața terenurilor cu suprafețe mari oferite spre vânzare 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): 2.635.659 Euro

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila



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

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 agreate de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat valoarea redevenței la:

Redevența anuală = 11,312 lei/mp/an echivalent 2,34 euro/mp/an

Redevența lunară = 0,9427 lei/mp/lună echivalent 0,195 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, declar 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. Declar 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.

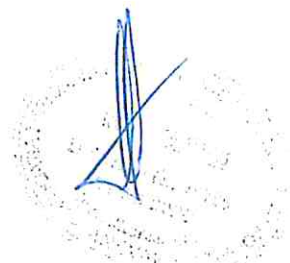
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează raportul de evaluare.

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.



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

II. PREMISELE EVALUĂRII

Scopul evaluării: Conform contractului încheiat cu clientul, prezenta lucrare este necesară **în vederea scoaterii la licitație publică 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: **29.07.2020**

Data de referință a evaluării: 29.07.2020

Curs de schimb BNR la data de referință: 1 Euro = 4,8342 LEI

Data inspecției proprietății: Inspecția a fost efectuată în data de 19.11.2019 de către evaluator ANEVAR Carmen Roșu în prezența domnului Radu Bărganu – șef serviciu cadastru.

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 întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

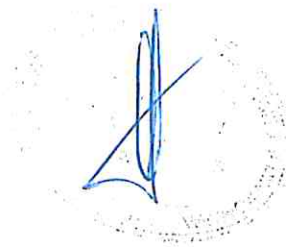
Standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila



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

RO87ETRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii

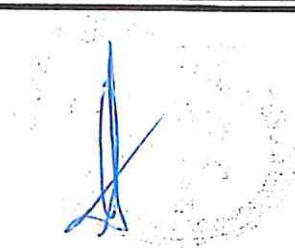
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

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.



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

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 acurateței 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.



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

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 iulie 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.



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

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.
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 totală de 45.054mp situat în Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila. Terenul este compus din următoarele loturi:

Denumire lot	Suprafața (mp)
(Lot 1, Lot 2/1/53)/1	15.081
(Lot 1, Lot 2/1/53)/2	7.002
(Lot 1, Lot 2/1/53)/3	15.392
(Lot 1, Lot 2/1/53)/4	2.042
(Lot 1, Lot 2/1/53)/5	538
(Lot 1, Lot 2/1/53)/6	218
(Lot 1, Lot 2/1/53)/7	895
(Lot 1, Lot 2/1/53)/8	1.464
(Lot 1, Lot 2/1/53)/9	2.422

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

- Extrase de carte funciară pentru informare nr. 42530/16.07.2020, 42541/16.07.2020, 42543/16.07.2020, 42546/16.07.2020, 42551/16.07.2020, 42553/16.07.2020, 42536/16.07.2020, 42534/16.07.2020, 42527/16.07.2020

1.3 Date privind documentația cadastrală:

Conform extraselor de carte funciară pentru informare enumerate mai sus loturile de teren din care este compusă suprafața totală de 45.054mp situată în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila sunt identificate cadastral după cum urmează:

Nr. CF	Nr. cadastral	Denumire lot	Suprafața (mp)	Categoria de folosință
85322	85322	(Lot 1, Lot 2/1/53)/1	15.081	curți construcții
85323	85323	(Lot 1, Lot 2/1/53)/2	7.002	curți construcții
85324	85324	(Lot 1, Lot 2/1/53)/3	15.392	curți construcții
85325	85325	(Lot 1, Lot 2/1/53)/4	2.042	drum
85326	85326	(Lot 1, Lot 2/1/53)/5	538	drum
85327	85327	(Lot 1, Lot 2/1/53)/6	218	drum
85328	85328	(Lot 1, Lot 2/1/53)/7	895	drum
85329	85329	(Lot 1, Lot 2/1/53)/8	1.464	drum
85330	85330	(Lot 1, Lot 2/1/53)/9	2.422	drum

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

ANCIPI
AUDITAX EXPERT SRL

Localizare rapida

Cautare imobil

Județ: BRAILA

UAT: Braila

Numar cadstral: 65322

[Cautare imobil](#)

Selectare fundal

Orthofoto 2005 Orthofoto 2006

Orthofoto 2007 Orthofoto 2010

ANCIPI
AUDITAX EXPERT SRL

Localizare rapida

Cautare imobil

Județ: BRAILA

UAT: Braila

Numar cadstral: 65323

[Cautare imobil](#)

Selectare fundal

Orthofoto 2005 Orthofoto 2006

Orthofoto 2007 Orthofoto 2010

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

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

The image displays two screenshots of the ANCPi (National Agency for Cadastral Information) web application. The interface is in Romanian and shows a cadastral map of Braila. The left sidebar contains the following elements:

- Localizare rapida** (Quick location): A search bar with "Braila" entered.
- Cautare imobil** (Search property): A section with filters for "Judet: BRAILA", "UAT: Braila", and "Numar cadastral: 85324".
- Selectare fundal** (Select background): A section with four thumbnail images labeled "Ortofoto 2005", "Ortofoto 2006", "Ortofoto 2007", and "Ortofoto 2010".

The main map area shows a yellow-shaded cadastral map with a street grid. A tooltip is visible over a specific plot, displaying the following information:

- Imobil** (Property)
- Numar cadastral: 85324**
- for carte funciara: 85324**
- Extras de carte funciara: sBavazari**
- Transferare la**

The second screenshot is identical to the first, but the tooltip displays the cadastral number 85325 instead of 85324.

Braila Calea Călărașilor nr. 220, județul Braila

A handwritten signature in blue ink is visible, along with a circular official stamp, likely from the National Agency for Cadastral Information (ANCPi).

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

RO87BTRL0300120527923XX Transilvania Ploiesti

ANCPI
ANULAREA NEEVALUATĂ A PUNCTELOR DE CĂMIN

Localizare rapida

Cautare imobil

Județ: BRAILA

UAT: Braila

Numar cadastral: 85326

[Cautare model](#)

Selectare fundal

Orthofoto 2005 Orthofoto 2006

Orthofoto 2009 Orthofoto 2010

Imobil

Numar cadastral: 85326
Nr. carte funciara: 85326
Extras de carte funciara - etajament
Transferare la

ANCPI
ANULAREA NEEVALUATĂ A PUNCTELOR DE CĂMIN

Localizare rapida

Cautare imobil

Județ: BRAILA

UAT: Braila

Numar cadastral: 85327

[Cautare model](#)

Selectare fundal

Orthofoto 2005 Orthofoto 2006

Orthofoto 2009 Orthofoto 2010

Imobil

Numar cadastral: 85327
Nr. carte funciara: 85327
Extras de carte funciara - etajament
Transferare la

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

Nitada 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

ANCPI

Localizare rapida

Căutare imobil

Județ: BRAILA

UAT: Braila

Nume cadastrel 85328

Selecție fundal

Ortofoto 2003 Ortofoto 2005 Ortofoto 2009 Ortofoto 2010

Căutare imobil

Imobil

Numar cadastral: 85328
Nr. carte funciara: 85328
Căutare de carte funciara - esri
Transfera la

ANCPI

Localizare rapida

Căutare imobil

Județ: BRAILA

UAT: Braila

Nume cadastrel 85329

Selecție fundal

Ortofoto 2003 Ortofoto 2005 Ortofoto 2009 Ortofoto 2010

Căutare imobil

Imobil

Numar cadastral: 85329
Nr. carte funciara: 85329
Căutare de carte funciara - esri
Transfera la

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

Nitada 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

RO87ETRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti



1.4 Sarcini:

Conform extraselor de carte funciară pentru informare enumerate la punctul 1.2 asupra proprietății imobiliare evaluate nu grevează sarcini.

1.5 Utilizarea actuală:

La data inspecției terenul intravilan cu suprafața de 45.054mp nu era utilizat.

2. Analiza locației

2.1 Informații generale:

Terenul evaluat este situat pe **Calea Călărașilor din 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 iunie 2020 rata șomajului în județul Brăila era de 3,67%, în scădere cu 0,11% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii mai 2020 (3,78%) și în creștere cu 0,19% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii iunie 2019 (3,59%).

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

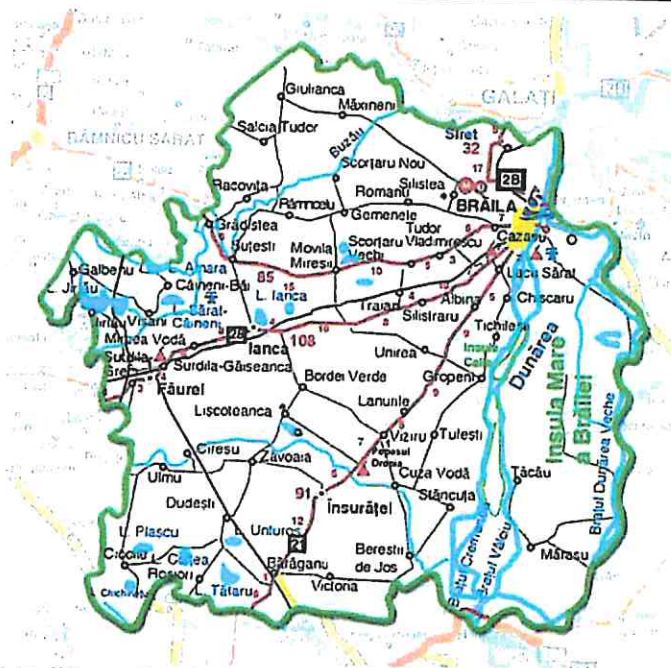
Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

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



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 dezvoltarea al urbei. Brăila nu este un oraș-muzeu, dar vizitatorii săi simt magia, legendele și istoria orașului care sunt prezente pretutindeni.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

Nitada 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

RO87BTRL0300120252723XX Transilvania Ploiesti



Calea Călărașilor este o arteră importantă de circulație a municipiului Brăila, asfaltată integral și are toate utilitățile disponibile. Terenul evaluat se află într-o zonă mixtă, rezidențială-comercială-servicii, cu un grad de ocupare ridicat și trafic intens.



2.2 Informații specifice:

Terenul evaluat se află în intravilanul Municipiului Brăila și are suprafața de 45.054mp. Terenul este parcat în 9 loturi, 3 având categoria de folosință curți construcții și 6 fiind destinate străzilor. Terenul este situat pe Calea Călărașilor și reprezintă incinta fostei cazărmi Caporal Mușat. În această incintă se aflau o serie de clădiri, unele dintre ele cu o arhitectură deosebită, în prezent aflate într-o stare avansată de degradare.

În anul 2013 terenul și clădirile aflate pe acesta au fost concesionate către o societate comercială care urma să dezvolte pe amplasamentul fostei unități militare un proiect imobiliar care să încorporeze și o parte din clădirile existente. În anul 2016, contractul de concesiune a fost reziliat și proiectul abandonat.

În prezent pe teren se află molozul și resturile clădirilor demolate, precum și ruinele clădirilor rămase în picioare, devastate până la distrugere de hoți. Toate acestea

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

Nitada 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

RO87BTRL0300120252723XX Transilvania Ploiesti

sunt înconjurate de vegetație spontană, astfel accesul pe teren devenind aproape imposibil.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape with a loop at the bottom.

Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

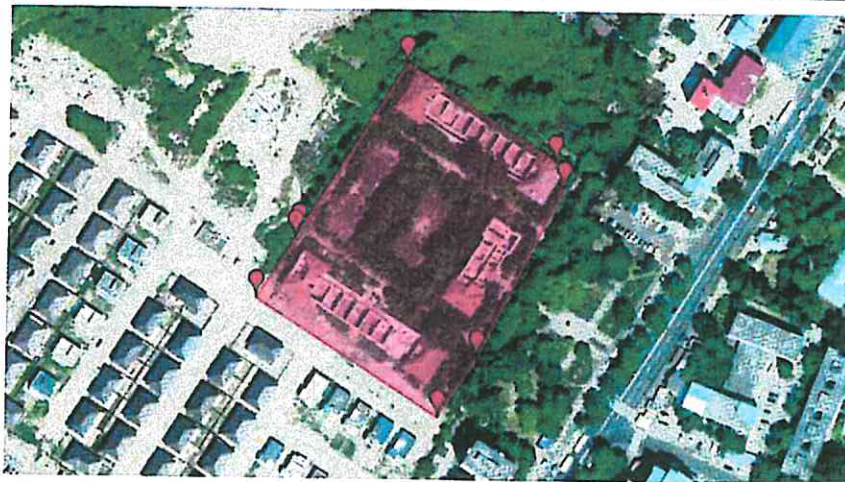
Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

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

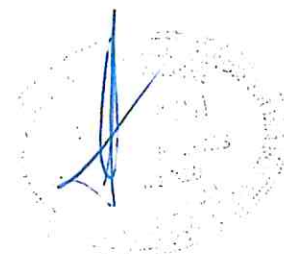
CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti



Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

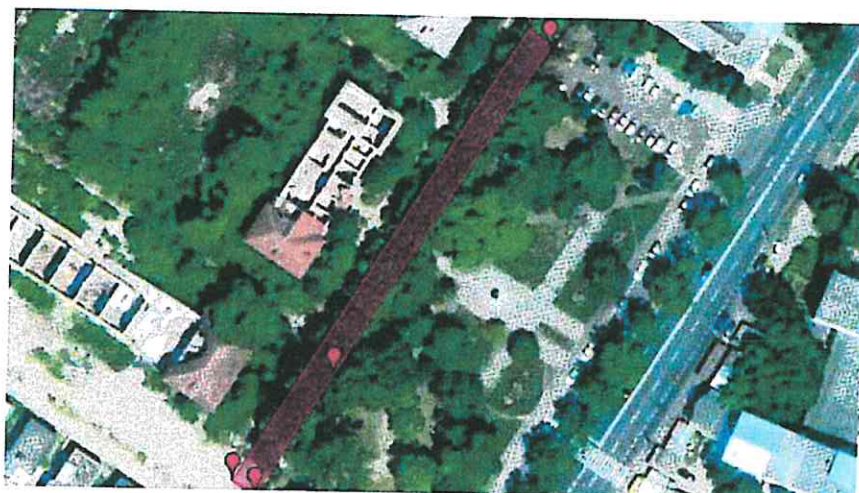
Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

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

RO87BTRI03001202527923XX Transilvania Ploiesti



Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila



Nitada 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

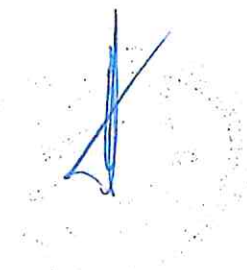


Vecinătăți: la nord: Șoseaua Buzăului
 la sud și sud-est: Calea Călărașilor
 la est: blocuri de locuințe
 la vest: ansamblu rezidențial "Caporal Mușat"

Acces: pe alee, din Calea Călărașilor
Forma și laturi: terenul este plan și are o formă neregulată
Deschidere: aproximativ 160ml la Șoseaua Buzăului
Împrejmuire: parțial împrejmuit cu gard din beton, pe alocuri deteriorat
Utilități: pe teren există rețele de energie electrică, gaze, apă și
canalizare
Transport public: pe Calea Călărași și Șoseaua Buzăului
Puncte de interes: Parcul Monument, Centrul Militar Brăila, bănci, cabinete
medicale, farmacii, magazine, licee, școli, grădinițe, benzinării, 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 medie.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

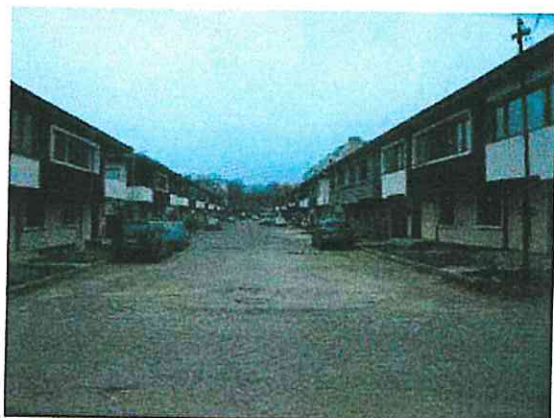
Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

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

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Vecinătăți



Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

Nitada 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

RO87ETRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Acces



Teren



Nitada 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

RO87RTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti



Ntada 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



Nitada 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

Împrejmuire



Concluzie:

Zona în care se află terenul este o zonă mixtă (comercială-administrativă-servicii) cu grad ridicat de ocupare și trafic intens. Accesul la teren se realizează din Calea Călărașilor, dar acesta are deschidere și la Șoseaua Buzăului. La data inspecției nu era utilizat; este racordat la utilități.

Terenul intravilan cu suprafața de 45.054mp este parte a incintei fostei cazărmi Caporal Mușat. Pe teren se mai află încă o parte dintre clădirile ce au aparținut acestei unități militare, precum și molozul rezultat din demolarea celor aflate în partea din spate, spre Șoseaua Buzăului. Clădirile existente se află într-o stare avansată de degradare și este necesară demolarea lor și curățarea terenului atât de resturile clădirilor demolate, cât și de vegetația spontană crescută printre ruine și gunoaie.

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 anii 2018 și 2019 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.

Sfârșitul primului trimestru al anului 2020 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocata de COVID 19. Instituirea distanțării sociale și a multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața imobiliară, nu au fost ocolite. Cifrele de la sfârșitul lunii martie 2020 încă nu surprind cu acuratețe impactul asupra pieței imobiliare produs de acest virus economic diferit de ceea ce am cunoscut în istoria recentă. Acest lucru se datorează unui nivel inerțial ridicat - atât al tranzacțiilor în sine, cât și al raportărilor statistice.

O analiza punctuala ne arată că există semne evidente de scădere a numărului de tranzacții. Astfel, la sfârșitul lunii martie 2020 numărul tranzacțiilor imobiliare a fost semnificativ redus comparativ cu cel atins în aceeași perioadă din 2019.

În aceste condiții, înainte de analiza oricăror informații legate de evoluția viitoare a prețurilor, piața trebuie să iasă din "amortire". Cât timp numărul de tranzacții va fi redus nu pot fi făcute afirmații legate de evoluția prețurilor.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din **suprafața de 45.054mp teren intravilan situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220.**

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 prorietații 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 numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o



Nitada 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

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 mari sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse între 11 euro/mp și 85 euro/mp, în funcție de localizare, accesibilitate, dotarea cu utilități, formă, poziție, amenajare, restricții de utilizare, etc. În general, tranzacțiile se încheie la prețuri cu 15-30% mai mici decât cele ofertate.

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.

Timpul de expunere pe piață a terenurilor comparabile cu cel evaluat oferite spre vânzare 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: Piața terenurilor cu suprafețe mari oferite spre vânzare 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 legate, 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 mixtă (comercială-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

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Comparabila 1: Are deschidere la două străzi (aprox 45ml la strada Grigore Alexandrescu și aprox 50ml la strada George Enescu). În apropiere sunt construite 2 cartiere rezidențiale.



Contabilitate

Adeuga anunt nou

Q 4 468 684 anunturi din apropierea ta

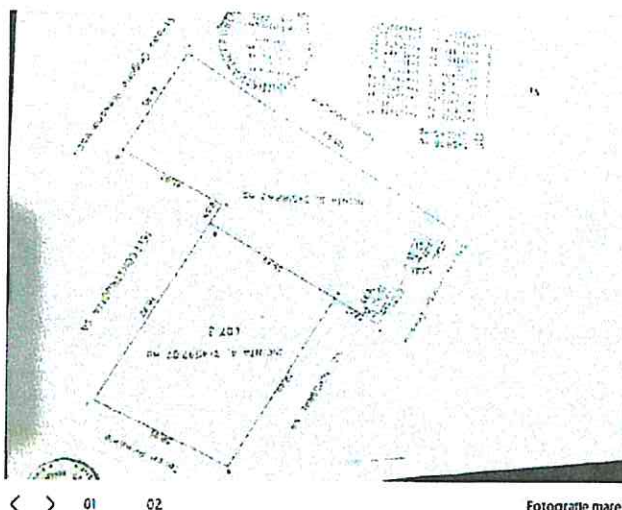
Braila, judet Braila



Cauta acum Q

< INAPOI Anunturi Braila • Inscritiune Braila • Terenuri Braila

URMATORUL ANUNT >



< > 01 02

Fotografie mare

Vanzator

**PARASCHIV
GETA**

Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

Trimitte mesaj

0722 555 051

Loc de intalnire

Braila, judet Braila



Teren in Braila

1 000 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Cerit de Agentie

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utile: 11781 m²

Mercedes-Benz. Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Alte anunturi ale utilizatorului



Delta Ritmo, aparat de sudat televi...

30 000 lei



Aparate fitness

1€

Vand teren intravilan, cu hala, Comuna Vadeni, Sat Baldovinești...

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

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

Q 4 467 416 anunturi d'n apropierea ta

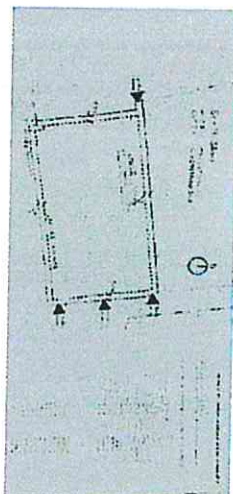
Braila, judet Braila



Cauta acum Q

< [INAPOI](#) [Anunturi Braila](#) • [Imobiliare Braila](#) • [Terenuri Braila](#)

URMATORUL ANUNT >



Vanzator

Conedo SRL

Pe site din iul 2020

Anunturi: [ut@zatorul.ro](#)

Trimite mesaj

0744 540 055

Loc de intalnire

Braila, judet Braila

< > 01 03

Fotografie mare



Teren intravilan Braila, Sos. Rm. Sarat-Braila, ♥

413 350 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 16 534 m²

Pe Mercedes-Benz: Nou! sau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

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 3:



Adauga anunt nou

4 467 999 anunturi din apropierea ta

Braila, judet Braila



Cauta acum

INAPOI Anunturi Braila Imobiliare Braila Terenuri Braila

URMATORUL ANUNT



< > 01 06

Fotografie mare

Vanzator



Dan

Pe site din nov 2013

Anunturile utilizatorului

Trasatura de lucru

0754 351 572

Loc de intalnire

Braila, judet Braila



Teren șoseaua Baldovinesti



25 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 10 000 m²

P. Mercedes-Benz. Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

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

**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE
TEREN 45.054 MP**

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafața teren (mp)	45.054,00	11.781	16.534	10.000
Preț (euro/mp)		85,00	25,00	25,00
CORECTII ALE TRANZACTIEI				
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corectie(%)		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Corectie(euro/mp)		-25,5	-7,5	-7,5
Pret corectat		59,5	17,5	17,5
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		59,5	17,5	17,5
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		59,5	17,5	17,5
Condiții de piață	Iulie 2020	Iulie 2020	Iulie 2020	Iulie 2020
Corectie(%)		0%	0,0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		59,5	17,5	17,5
CORECTII ALE PROPRIETATII				
Localizare	Calea Călărașilor	Radu Negru (între strada George Enescu și Grigore Alexandrescu)	Șoseaua Râmnicu Sărat (lângă Obor)	Șoseaua Baldovinești (lângă Ficus)
Corectie(%)		8,4%	257,1%	257,1%
Corectie(euro/mp)		5,0	45,0	45,0
Pret corectat		64,5	62,5	62,5
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		64,5	62,5	62,5
Deschidere (ml)	aprox 160ml la Șoseaua Buzăului	dublă (aprox 45 și aprox 50)	aprox 200ml	aprox 200ml
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		64,5	62,5	62,5

Brăila Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila

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

Destinația (utilizarea terenului)	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		64,5	62,5	62,5
Utilități	utilități pe teren	utilități în zonă	utilități în zonă	utilități în zonă
Corecție(%)		7,8%	8,0%	8,0%
Corecție(euro/mp)		5,0	5,0	5,0
Pret corectat		69,5	67,5	67,5
Suprafața	45.054,00	11.781	16.534	10.000
Corecție(%)		-14,4%	-14,8%	-14,8%
Corecție(euro/mp)		-10,0	-10,0	-10,0
Pret corectat		59,5	57,5	57,5
Cadastru, întabulare	da	da	da	da
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		59,5	57,5	57,5
Cheltuieli ulterioare achiziției	curățare	nu	nu	nu
Corecție(%)		-2%	-2%	-2%
Corecție(euro/mp)		-1,0	-1,0	-1,0
Pret corectat		58,5	56,5	56,5
Corecție totală netă(euro)		-1,0	39,0	39,0
Corecție totală netă(%)		0%	249%	249%
Corecție totală brută(euro)		21,0	61,0	61,0
Corecție totală brută(%)		32%	282%	282%
Valoarea adoptată: 58,5 EURO/MP				
Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 45.054 mp = 2.635.659 euro				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 30% la toate comparabilele (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: fără corecții;
- Localizare: bonificație 5 euro la comparabila 1 și 45 euro la comparabilele 2 și 3 (subiectul are localizare superioară-bonificații estimate în urma analizei de piață);
- Acces: fără corecții;
- Deschidere: fără corecții;
- Destinația: fără corecții;
- Utilități: bonificație de 5 euro la toate comparabilele (subiectul are utilități pe teren- bonificație estimată în urma analizei de piață);

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

- Suprafața: corecție 10 euro la toate comparabilele (terenurile cu suprafețe mai mici se vând mai ușor – corecție estimată în urma analizei de piață);
- Cadastru, întabulare: fără corecții
- Cheltuieli ulterioare achiziției: corecție 1 euro la toate comparabilele (subiectul este acoperit de vegetație spontană, ruine și moloz).

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	12.741.303 LEI echivalent 2.635.659 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	12.741.303 LEI echivalent 2.635.659 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

