

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 56

din 29.01.2021

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 78.549,00 mp, situat în Brăila, DN 22B – KM 4+520, NCP 91898, în vederea edificării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresa societății TANCRAID S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 2552/26.01.2021;

Văzând 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. 501/30.10.2017, H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. Brăila nr. 264/30.09.2015, anexa nr. 1.77 pozițiile 12-14, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 216/30.05.2017, anexa nr. 1.96 pozițiile 9-12;

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;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **5 ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 78.549,00 mp, situat în Brăila, DN 22B – KM 4+520, NCP 91898, în vederea edificării unui obiectiv economic.

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

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

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini în cuantum de **300 lei** și garanția de participare în cuantum de **100.000 lei**. Adjudecatorul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de superficie să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului superficiei plătit pentru un an. După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de superficie și a procesului - verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de superficie, se constituie drept plată în avans din prețul superficiei pe care o are de achitat. În cazul în care procedura mai sus menționată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația se reia.

Art.4 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de **4,00 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.6 Durata contractului de superficie va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea superficiarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise Municipiului Brăila de către superficiar cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului de superficie și cu aprobarea Consiliului Local Municipal.

Art.7 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, H.C.L.M. Brăila nr. 703/10.12.2018, 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, Licitatii și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN - EUGEN BOȘNEAG



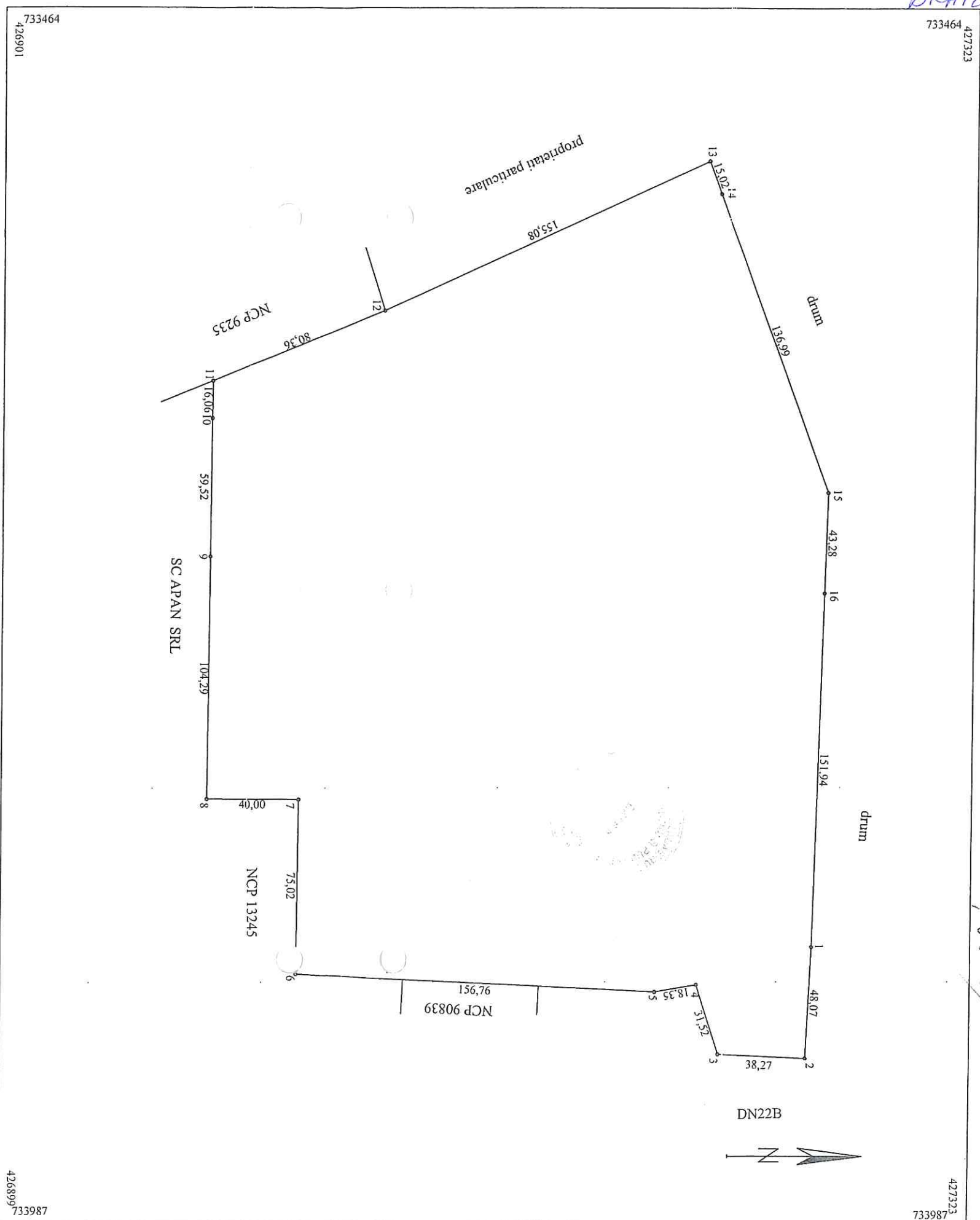
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.03/rev.0

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
91808	78549	DN 22B-Km 4+550,560,530,520,510, Lot 7 si Lot 3
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	78549	Limite nematerializate
Total		78549	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 78549mp

Executant, SC NRADING 3M SRL prin ing. Mădălin Mehin Cămin Confirma executarea masuratorilor la teren, de celelunde si introducerea documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren Data 06.03.2018 Semnatura si stampila	Confirm introducerea si atribuirea numerelor cadastrale Data 06.03.2018 Semnatura si stampila Inspector	Stampila BCPI
--	--	---------------



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 aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, **DN 22B – KM 4 +520, NCP 91898**, în suprafață totală de **78549,00 mp**, în vederea **edificării unui obiectiv economic**, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/2001.

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, **DN 22B – KM 4 +520, NCP 91898**, în suprafață totală de **78549,00 mp**, în vederea **edificării unui obiectiv economic**, cu respectarea prevederilor Certificatului de Urbanism.

Terenul face parte din categoria terenurilor degradate necesitând studiu geotehnic. Înainte de depunerea ofertelor cade în sarcina fiecărui ofertant vizualizarea la fața locului a suprafeței ce face obiectul scoaterii la licitație, pentru identificarea tuturor lucrărilor necesare exploatării terenului și amenajării lui pentru investiția propusă, cu posibilitatea efectuării studiilor și investigațiilor geo-tehnice necesare.

1.2. Forma licitației

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

1.3. Durata contractului de suprafață

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de **5 ani** începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire, și rămânerea investiției în patrimoniul Municipiului Brăila.

1.4. Durata contractului va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea superficiarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise Municipiului Brăila de către superficiar cu minimum 3 luni înainte de expirarea Contractului și cu aprobarea Consiliului Local Municipal.

1.5. Prețul dreptului de superficie

Prețul de pornire al licitației este de **4,00 lei/mp/an**, conform H.C.L.M. Brăila _____, pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv **0,2 lei**.

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

Prețul superficiei se actualizează anual cu rata lei/euro.

Plata prețului superficiei 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 de calificare obligatorii pentru persoane juridice sunt următoarele:

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- c) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- d) statutul societății/actul constitutive al societății (copie xerox);
- e) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **100000,00 lei** (copie);
- i) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- j) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)

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

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

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica "Pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică deschisă, cu strigare, asupra terenului situat în Brăila, **DN 22B – KM 4 +520, NCP 91898**, în suprafață totală de **78549,00 mp**, în vederea edificării unui obiectiv economic, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/2001, 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, în plic se va introduce un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.

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

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

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

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____. Termenul limită de depunere a ofertelor ____, ora ____, 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 de calificare.

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. Licitatia este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**. Licitatia poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. **55/31.01.2020**. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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

Organizatorul poate exclude unii ofertanți de la licitație dacă aceștia sunt dovediți că dețin informații asupra valorilor oferite de către alți ofertanți, au stabilit înțelegeri între ei pentru obținerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. După întocmirea formalităților, dacă persoanele fizice beneficiare nu se prezintă în termenul stabilit anterior pentru semnarea contractului sau solicită modificarea contractului de superficiei drept motiv pentru refuzul de semnare, reprezentantul Municipiului Brăila va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public cu

situația respectivă. În cazul licitațiilor publice întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

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

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

Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și contractul de suprafață *precum și data și ora desfășurării celor 2 etape ale licitației*.

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

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

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

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

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

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

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

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

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

3.2. Garanția de participare

3.2.1. Garanția de participare se constituie după cum urmează:

- 1) 1000 lei – pentru o investiție $\leq 249,00$ 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) **100000 lei - pentru o investiție de peste 10000,00 mp;**

3.2.2. Garanția de participare este de **100000,00** lei prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

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

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

După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de suprafață cu titlu oneros și a procesului verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de 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, suprafiarul are obligația să întregască garanția, în caz contrar contractul de suprafață considerându-se reziliat de drept.

3.4. Adjudecarea licitației

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

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

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

- a) realizarea unui studiu geotehnic
- b) sistematizarea terenului și construirea căilor de acces necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor aferente obiectivului economic;

c) desființarea, pe cheltuiala proprie, a tuturor lucrărilor existente pe terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.

d) amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul, decât cu acordul expres al instituțiilor abilitate, fără a perturba locuințele din zonă.

e) împrejmuirea terenului și accesul la acesta cad în sarcina exclusivă a adjudecatarului, răspunderea pentru starea tehnică și de securitate a împrejurimilor astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat pe suprafața adjudecată.

f) măsurile pentru prevenirea și stingerea incendiilor și obținerea avizului I.S.U. Brăila sunt în sarcina exclusivă,

g) amplasamentul va fi conectat pe cheltuiala adjudecatarului la toate utilitățile necesare și vor fi dotate cu dispozitive de protecție,

h) adjudecatarul are obligația să încheie contract de ridicare a deșeurilor cu operatorul de salubritate din zonă.

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

j) 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.

k) adjudecatarul are obligația respectării Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/2001, așa cum rezultă și din certificatul de urbanism nr. _____.

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 în DN 22B – KM 4 +520, NCP 91898, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : suprafață totală de 78549,00 mp;
- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila DN 22B – KM 4 +520;
- vecinătăți și întinderi:

- NORD - S.C. AZOROM S.R.L.
- EST - DN 22B
- SUD - teren proprietate privată
- VEST - teren primărie

Racordarea, branșarea la utilități și accesul la teren cade în sarcina superficiarului ;

4.2. Adjudecatarul are obligația să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la punerea în posesie, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

4.4. Adjudecatarul își asumă obligația și costurile generate de toate constrângerile care decurg din studiul geotehnic al solului;

4.5. Adjudecatarul își asumă toate costurile realizate pentru sistematizarea terenului în scopul propus;

4.6. Toate bunurile (rețele de utilități, platforme betonate, căi de acces, etc) edificate de către acesta pe terenul adjudecat vor fi predate către Municipiul Brăila, pe bază de proces verbal la expirarea termenului, fără ca Municipiul Brăila, să aibă vreo obligație financiară față de adjudecatar;

4.7. Adjudecatarul are obligația obținerii tuturor avizelor și acordul privind gestionarea deșeurilor, prevenirea și stingerea incendiilor, racordarea la utilități, și a accesului auto către și dinspre amplasamentul specificat mai sus.

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de licitație ori a modului de organizare și desfășurare a primei etape a licitației, respectiv etapa de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse, ofertanții descalificați/respinși pot depune contestație în termen de 24h de la finalizarea acesteia. Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 24h de la depunere. Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicată contestatarului în termen de 24h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

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

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

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

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

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

În termen de _____ de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de superficie, în formă autentică.

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

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

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

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 – Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 – Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 – Informații generale
- Anexa nr. 4 – Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Model contract superficie
- Anexa nr. 7 – certificat de urbanism nr. _____.

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

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

ARHITECT ȘEF,

ANGHELESCU CORINA ELENA



LA CAIETUL DE SARCINI

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice:.....,
sediul în localitatea....., str., nr.,
bl....., ap....., județul....., CUÎ, 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
superficie asupra unui teren în suprafață demp, situat Brăila,,
în vederea edificării și mă angajez să respect clauzele prevăzute în Caietul
de Sarcini.

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

4. Declar că:

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

LA CAIETUL DE SARCINI

(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:

- 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.
- 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)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

LA CAIETUL DE SARCINI

INFORMAȚII GENERALE

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

LA CAIETUL DE ARHITECTURA

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)



LA CAIETUL DE SARCINI

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat de, reprezentant al, cu sediul în localitatea, str., nr., bl., ap., județul, 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)



ANEXA NR. 6
LA CAIETUL DE SARCINI

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 suprafață, 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 suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, DN 22B – KM 4 +520, NCP 91898, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: **78549,00 mp.**
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, **DN 22B – KM 4 +520,**
- Vecinătăți și întinderi:

NORD - S.C. AZOROM S.R.L.

- EST - DN 22B

- SUD - teren proprietate privată

- VEST - teren primărie

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

2.2. Municipiul Brăila este de acord să se înscrie în Cartea Funciară nr. 91898 Brăila, dreptul de suprafață în favoarea _____

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, **DN 22B – KM 4 +520, NCP 91898**, pe o durata de *5 de ani*, începând cu data semnării prezentului contract.

3.2. Părțile sunt de acord ca după expirarea perioadei menționate în art.3.1., durata contractului va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea superficiarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise Municipiului Brăila de către superficiar cu minimum 3 luni înainte de expirarea Contractului și cu aprobarea Consiliului Local Municipal.

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 extrasul de Carte Funciara nr. **91898** 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 extrasului de **Carte Funciară nr. 91898**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului și anume: **edificarea unei 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 superficiei este de **lei/mp/an** și se achită până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se datorează plata. Prețul superficiei se actualizează anual cu rata lei/euro.

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

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO 47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4205670

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

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile superficiarului:

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

6.1.2. Superficiarul 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, superficialul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.2. Drepturile proprietarului terenului

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

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

6.2.3. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către 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 superficiei în suma și la termenele prevăzute în art. V.

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

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

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

7.1.6. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de suprafață și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea superficialului, 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 superficialului.

7.1.7. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în

termenii și condițiile prezentului contract de suprafață, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

7.1.8. Racordarea, branșarea la utilități și accesul la teren cad în sarcina adjudecatarului;

7.1.9. Adjudecatarul își asumă obligația și costurile generate de toate constrângerile care decurg din studiul geotehnic al solului;

7.1.10. Adjudecatarul își asumă toate costurile realizate pentru sistematizarea terenului în scopul propus;

7.1.11. Toate bunurile (rețele de utilități, platforme betonate, căi de acces, etc) edificate de către acesta pe terenul adjudecat vor fi predate către Municipiul Brăila, pe bază de proces verbal la expirarea termenului, fără ca Municipiul Brăila, să aibă vreo obligație financiară față de adjudecatar;

7.1.12. Adjudecatarul are obligația obținerii tuturor avizelor și acordul privind gestionarea deșeurilor, prevenirea și stingerea incendiilor, racordarea la utilități, și a accesului auto către și dinspre amplasament.

7.1.13. Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 12 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria Municipiului Brăila toate avizele, acordurile și documentele necesare, în vederea eliberării autorizației de construire.

7.1.14. 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.

7.1.15. Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune de interese.

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intra în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

d) în alte situații prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață 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 suprafațiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația suprafațiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

Art. XII. LITIGII

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

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Beneficiarul dreptului de 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 - Declarație comună privind problemele de mediu

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

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



**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



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 2621 din 28/01/2021

ANEXA NR. 7 F6
LA CARIETUL DE SARCINI Pag. 1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 106 din 28/01/2021

ÎN SCOPUL: SCOATERE LA LICITATIE PUBLICA IN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 78549 MP, APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA, SITUAT IN BRAILA, DN 22B-KM 4+520, IN VEDEREA EDIFICARII UNUI OBIECTIV ECONOMIC **)

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. 2621 din 26/01/2021,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul BRAILA, municipiul / orașul/ comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada DN 22B - Km 4+550, 560, 530, 520, 510, LOT 7 și LOT 3, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ 91898, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 91898,

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) : - imobil format din teren situat în intravilanul municipiului Brăila, DN 22B-Km4+520, în suprafața de 78549 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 91898/27.01.2021;

servituți/ sarcini: - nu sunt;

situarea imobilului: - intravilanul municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria curți - construcții;

destinații admise: A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

Funcțiunea dominantă:

- societăți comerciale cu profil agrozootehnic

Funcțiuni complementare admise zonei:

- construcții destinate depozitării și stocării ambalării și trierii;

- căi de comunicații rutiere, feroviare și construcțiile aferente;

- construcții aferente rețelei tehnico - edilitare de deservire a zonei;

- construcții administrative compatibile funcțiunilor zonei

Utilizări permise:

- construcții noi pentru activități de producție;

- extinderi, renovări și modernizări;

- activități agrozootehnice.

Utilizări permise cu condiționări:

- sunt permise realizarea de construcții pentru subzona A în UTR nr.37, 43, 44 și 45 cu condiția respectării zonei de siguranță a culoarului tehnic determinat de liniile electrice de înaltă tensiune;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 37 cu POT max = 35% si CUT max = 0.70

- se solicita certificat de urbanism pentru scoatere la licitatie publica in vederea constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 78549 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Braila, situat in Braila, DN 22b-km 4+520, in vederea edificarii unui obiectiv economic

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

**"SCOATERE LA LICITATIE PUBLICA IN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE
CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 78549 MP, APARTINAND
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRAILA, SITUAT IN BRAILA, DN 22B-KM 4+520, IN
VEDEREA EDIFICARII UNUI OBIECTIV ECONOMIC"**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului - Braila, 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 12 luni de la data emiterii.

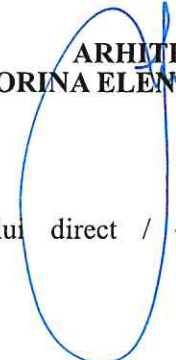
PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN



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 28/01/2021.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ



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.

ANEXA NR.3
LA HCL M BRAILA NR 56 / 29.01.2020



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**ADRESA : Municipiul Braila, DN22B – Km 4 + 520,
NCP91898, Jud. Braila**

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

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Municipiul Braila, DN22B – Km 4 + 520, NCP91898, Jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piata a bunului imobil în cazul tranzacționări pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2021, în vederea stabilirii redevenței anuale și lunare, raport necesar scoaterii la licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra acestuia.
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL Echipa de elaborare a lucrării: Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782 Trocan Cornel – leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	28. 01. 2021
Data raportului	28. 01. 2021
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este 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”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ □ NR CADASTRAL NCP91898
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentației prezentată de Mun Braila . Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.8742lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(EURO/MP)	18	88
VALOARE MINIMA REDEVENTA EURO/MP/AN	0.72	4

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

DATA

28.01.2021

SEMNATURA,



[Handwritten signature]

A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

28.01.2021

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

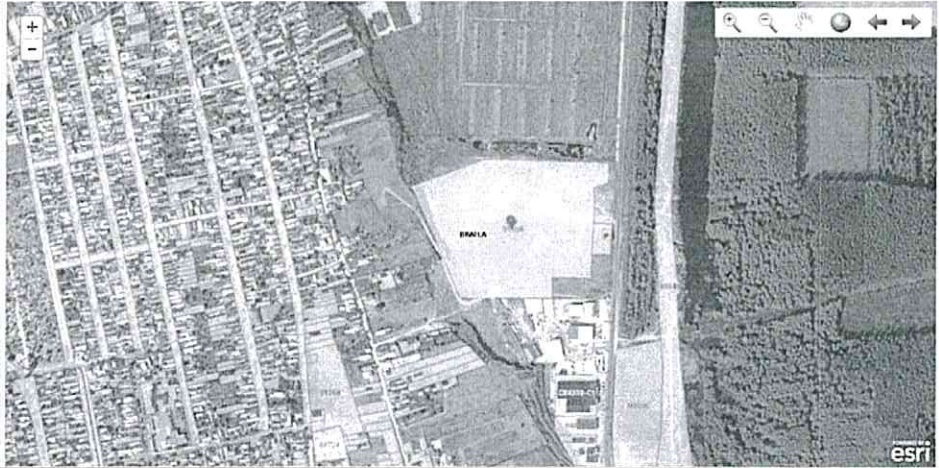
A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2021
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2021
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare' - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA
		CUI:	
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA
		CUI:	
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piață</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Evaluarea s-a realizat în <u>scopul stabilirii valorii de piață a bunului imobil în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2021, în vederea stabilirii redevenței anuale si lunare, raport necesar scoaterii la licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros , asupra acestuia.</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piață</u> . Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2020 iar valoarea justa si de piață este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este 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”.	

E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	28.01.2021
		Data raportului	28.01.2021
		Data inspecției	28.01.2021
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii	
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale terenului. - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.	
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.	

		- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice 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. - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport. Ipozeze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	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 accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea 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 a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2020 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

ZONA DE AMPLASARE	Periferic 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - DN 22B Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier locuințe, zona industrială, comerciala In zona se află sau NU se află ▪ Rețea de transport în comun la distanță, cu mijloace de transport insuficiente ▪ Unități comerciale la distanță: magazine (in)suficiente, ▪ Unități de învățământ (mediu/ superior)- NU ▪ Unități medicale – LA DISTANTA ▪ Instituții de cult- LA DISTANTA ▪ Sedii de bănci – LA DISTANTA
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbana de apă: existentă ▪ Rețea urbana de gaze: existentă ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă ▪ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	▪ Trafic auto intens ▪
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință periferică , amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului privat al Municipiului Braila

La momentul întocmirii raportului de evaluare proprietarul nu a putut prezenta dacă proprietatea era ipotecată sau are alte sarcini. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

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

C. DESCRIEREA TERENULUI

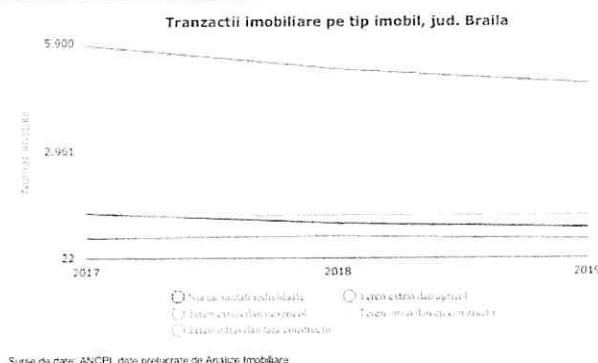
DATE GENERALE	- Amplasare : periferic - Suprafața: S = 78549 mp - Tip drum acces: drum asfaltat
DESCRIERE	- Forma: regulată - Inclinare: plat, - Stare teren: neexploatat, - Utilități existente la limita proprietății: energie electrică, altele - Utilități existente în zona : energie electrică apă/gaze
RESTRICȚII	nu

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piața terenurilor
NATURA ZONEI	- Zonă: rezidențială de blocuri de locuințe, vile, zonă industrială, - Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	- stagnare - săracă
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	Tranzacții imobiliare pe tip imobil, jud. Braila ■ Locuințe ■ Vile ■ Industriale
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI	- Minimum: 15 EURO/MP - Maximum: 37 EURO/MP

SIMILARE	
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Dezechilibru în favoarea CERERII;

Indicatori	Unitati de masura	Utiliza valoarea	Referinta	Valoare an anterior	Evoluție anuală
Cerere de vanzare	Numar potentiali cumparatori	2.074	2019	1.896	9,4%
Cerere de inchiriere	Numar potentiali chiriasi	547	2019	1.172	-53,3%
Oferta de vanzare in imobile existente	Numar proprietati	1.678	2019	1.770	-5,2%
Oferta de inchiriere in imobile existente	Numar proprietati	938	2019	723	29,7%
Preturi de vanzare pe mp	Euro/mtru patrat uti	760	2019	730	6,8%
Preturi de vanzare pe mp pe camere (2 camere)	Euro/mtru patrat uti	790	2019	720	9,7%
Preturi de vanzare pe camere (2 camere)	Euro	39.600	2019	35.500	12,1%
Preturi de inchiriere pe camere (2 camere)	Euro/luna camera	220	2019	220	0%



CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca „cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite, tinand cont ca zona este in dezvoltare , cea mai buna utilizare este mixta

. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal

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

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piața
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	78549	14268	12000	1150	900
PRET DE VANZARE					
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		35	20	39.13	30
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Municipiul Braila, DN22B – Km 4 + 520, NCP91898, Jud. Braila	Mun Braila, str Mircea Malaeru, vis a vis de Caramidarie	Mun Braila, str. Independentei nr. 74	Mun Braila, str. G M. Murgoci	Mun Braila, str. G M. Murgoci
SUPRAFATA(MP)	78549	14268	12000	1150	900
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	DN 22B asfalt	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE PE PROPRIETATE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	78549	14268	12000	1150	900
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		35	20	39.13	30
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		3.5	2	3.913	3
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Municipiul Braila, DN22B – Km 4 + 520, NCP91898, Jud. Braila	Mun Braila, str Mircea Malaeru, vis a vis de Caramidarie	Mun Braila, str. Independentei nr. 74	Mun Braila, str. G M. Murgoci	Mun Braila, str. G M. Murgoci
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		31.50	18.00	35.22	27.00
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	78549	14268	12000	1150	900
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	-33.39%	-33.39%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	-11.7589563	-9.0153
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	DN 22B asfalt	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE PE PROPRIETATE	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII	TOATE LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		-42.86%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-13.50	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-42.86%	0.00%	-33.39%	-33.39%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-13.50	0.00	-11.76	-9.02
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		18.00	18.00	23.46	17.98
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)					
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		13.5	0	11.76	9.02
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		42.86	0	33.39	33.39
NUMAR AJUSTARI		1	0	1	1
VALOAREA DE PIATA	18 EURO/MP	1413882 EURO			

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

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(EURO/MP)	18	88
VALOARE MINIMA REDEVENTA EURO/MP/AN	0.72	4

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

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoare de piata – abordare prin piata = 18 EURO/MP

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piata este abordarea prin piata. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

	EURO/MP	LEI/MP
VALOARE DE PIATA(EURO/MP)	18	88
VALOARE MINIMA REDEVENTA EURO/MP/AN	0.72	4

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

