

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 511

din 27.09.2023

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra imobilului format din teren în suprafață de 329,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, strada George Enescu nr. 170, NCP 99271, în vederea realizării unui obiectiv economic.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea domnului Straton Laurențiu - Florinel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 15847/01.02.2023;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcției Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de certificatul de urbanism nr. 639/25.05.2023;

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, Regulamentul privind dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al Municipiului Brăila aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. Brăila nr. 420/15.07.2022, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 51/27.02.2009, completată prin H.C.L.M. Brăila nr. 473/31.08.2022 anexa nr. 1.153, poz. 7;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 108 lit. e) și art. 362 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 **49 ani**, asupra imobilului format din teren în suprafață de 329,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, strada George Enescu nr. 170, NCP 99271, în vederea realizării 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 **2.000 lei**. Adjudecatorul licitației are obligația ca până la data semnării contractului de superficiei, să constituie garanție în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului superficiei plătit pentru un an. După constituirea acestei garanții, semnarea contractului de superficiei și a procesului - verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de superficiei, 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 **17,14 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 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale, Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

FLORIN GHEORGHIȚĂ

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

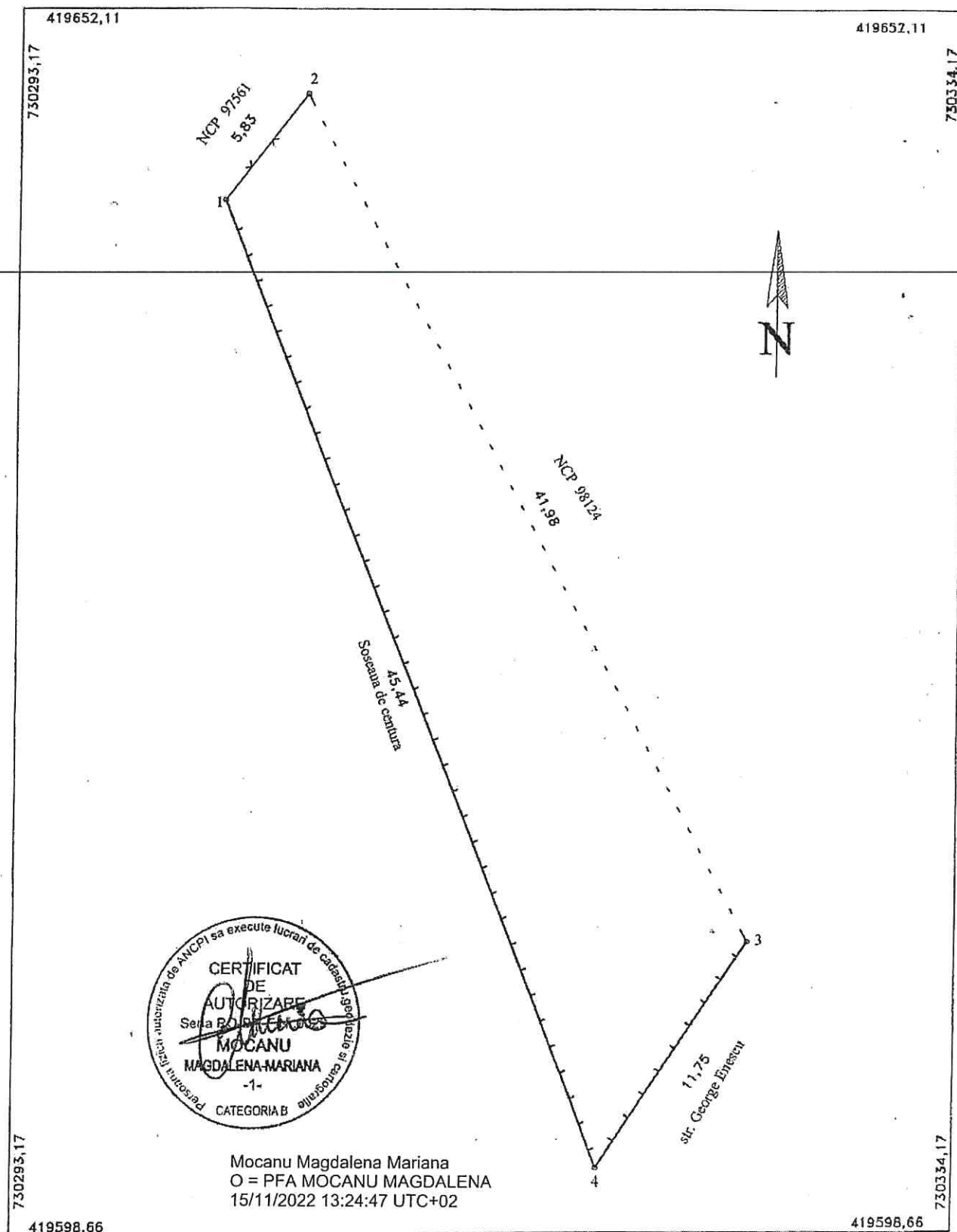
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
99271	329mp	Mun. BRAILA
		str. George Enescu nr. 170
Carta Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 98906/14.10.2022



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de fotosinta	Suprafata din masuratori	Mentiiuni
1	TDI	Ce	329	1-2 plasu, 2-3 nematerializat, 3-4-1 lenin
TOTAL			329	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita in sol	Mentiiuni
Total				
Suprafata masurata = 329 mp Suprafata din acte = 329 mp				
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 11.07.2022			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Liliana Semnatura si pr. r. Liliana Mihaela Mihaela Sirghie Data: 2022.11.16 13:43:43 BCPI	



PRESEDINTE DE SEDINTA

LOCALE
1

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, str. George Enescu nr. 170, NCP 99271, în suprafață de 329,00 mp, **în vederea edificării unui obiectiv economic.**

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

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, **str. George Enescu nr. 170, NCP 99271, în suprafață de 329,00 mp, în vederea edificării unui obiectiv economic**, cu respectarea funcțiunilor din documentațiile de urbanism din acea zonă, specificate în certificatul de urbanism nr. 639/25.05.2023.

1.2. Forma licitației

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

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

1.3. Durata contractului de suprafață

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

1.4. Prețul dreptului de suprafață

Prețul de pornire al licitației este de **17,14 lei/mp/an**, conform H.C.L.M., pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea prețului de pornire, respectiv **0,857 lei/mp/an**. Licitarea se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

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

Prețul suprafeței se actualizează anual cu rata lei/euro.

Plata prețului suprafeței se va face în contul Municipiului Brăila:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO 47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4205670

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane 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;
- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **2000,00 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), cu respectarea regimului urbanistic specificat în certificatul de urbanism;*
- l) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- m) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);

- n) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- o) Informații generale (model anexa 3);

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

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica *“Pentru constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică deschisă, cu strigare, asupra terenului în suprafață de 329,00 mp, situat în Brăila, str. George Enescu nr. 170, NCP 99271, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila”*. Pe plic se va menționa, de asemenea, *“A nu se deschide înainte de data, ora*”.

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

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

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

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

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Anunțul pentru organizarea licitației publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională și afișat conform procedurilor din Codul de Procedură Civilă, cu cel puțin 30 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un judecător și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 de zile. Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minimum 20 de zile de la publicarea anunțului.

Publicarea și afișarea anunțului pentru organizarea licitației publice cu strigare va fi în sarcina președintelui comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentația de licitație.

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

Lansarea anunțului publicitar la data de

Termenul limită de depunere a ofertelor, 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 obligatorii de participare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În data și la ora precizată în procesul verbal de verificare și analizare a documentelor obligatorii de participare încheiat urmare desfășurării primei etape, în

prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a II-a etape a licitației.

Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, cu respectarea pasului minim de licitație. Fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas.

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de **17,14 lei/mp/an**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de **0,857 lei/mp/an** și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare;
- ~~președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;~~
- fiecare participant se poate retrage oricând din licitație, președintele urmând a constata pierderea calității acestuia de ofertant,
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas;
- președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul licitației, prețul final adjudecat, valoarea garanției de bună execuție și data limită de constituire a acesteia astfel încât semnarea contractului de suprafață să nu depășească termenul de 30 de zile calendaristice de la întocmirea și semnarea de către părți a procesului verbal de adjudecare;
- declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de adjudecare, semnat de către comisie și de către ofertanți; o copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant și respectiv adjudecatarului.

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

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

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

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

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

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

3.2. Reluarea licitației

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

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

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

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

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

3.3. Garanția de participare

3.3.1. Garanția de participare se constituie după cum urmează:

- 1) 1000 lei – pentru o investiție $\leq 249,00$ mp;
- 2) 2000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 250,00-500,00 mp;**
- 3) 3000 lei – pentru o investiție cuprinsă între 501,00-1000,00 mp;
- 4) 4000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 1001,00-5000,00 mp;
- 5) 20000 lei - pentru o investiție cuprinsă între 5001,00-10000,00 mp;
- 6) 500000 lei - pentru o investiție de peste 10000,00 mp;

3.3.2. Garanția de participare este de **2000,00 lei** prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

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

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

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

Garanția de participare depusă de către adjudecator, cu care s-a încheiat contractul de superficie, se constituie drept plata în avans din prețul superficiei pe care o are de achitat.

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

3.4. Garanția de bună execuție

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

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

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

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

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.

În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, la notificarea prealabilă întocmită și transmisă cu confirmare de primire de către D.F.P.L., superficialul are obligația să întregască garanția de bună execuție. La data expirării termenului menționat anterior, conform datei rezultată din confirmarea de primire, contractul de

superficie se consideră reziliat de drept, întocmindu-se în acest sens un act adițional de reziliere de către D.A.P.L.P.P.P..

3.5. Adjudecarea licitației

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

3.6. Condiții impuse privind edificarea construcțiilor cu destinația de obiectiv economic propuse la ANEXA 4

Pe terenul pe care se constituie dreptul de superficie, ofertantul declarat adjudecator are următoarele obligații:

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

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

c) Adjudecatorul are obligația ca, în funcție de construcțiile cu destinația de obiectiv economic ce urmează a fi realizate, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului **în termen de 24 de luni de la obținerea Autorizației de Construire**, în caz contrar, contractul de superficie se reziliază;

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, str. George Enescu nr. 170, NCP 99271, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : suprafață totală de 329 mp;
- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila, George Enescu nr. 170, NCP 99271;
- vecinătăți și întinderi:
 - NORD - NCP 97561
 - EST - NCP 98124
 - SUD - str. George Enescu
 - VEST - Șoseau de Centură

Racordarea, bransarea la utilități și acesul la teren cad în sarcina superficialului.

4.2. Adjudecatarul are obligatia sa pregateasca terenul prin realizarea nivelarilor, inlaturarea oricarui obstacol si al oricarui alt impediment in vederea executarii obiectivului economic propus in termenii si conditiile prezentului caiet de sarcini, în termen de 12 luni de la data primirii autorizației de construire.

4.3. Daca in urma studiilor realizate se constata existenta unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajari care nu au putut fi identificate la data incheierii prezentului caiet de sarcini si care apartin unor furnizori de servicii de utilitate publica, vor fi mentinute in functiune, fara nici un fel de pretentie din partea adjudecatarului iar interventia asupra lor se va putea realiza numai dupa primirea avizului scris a detinatorului retelei respective.

CAP. V. CONTESTAȚII

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

Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 24h de la depunere. Procesul verbal al comisiei de soluționare a contestațiilor va fi comunicat contestatarului în termen de 24h de la întocmirea procesului verbal de admitere/respingere.

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

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

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

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

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

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

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

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

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

În termen de 30 zile de la semnarea contractului, reprezentanții al Municipiului Brăila, împreună cu adjudecatarul vor proceda la predarea-primirea pe baza de proces verbal a terenului adjudecăt, în care se vor menționa eventualele obiecțiuni.

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
ANGHELESCU CORINA ELENA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

The stamp is circular and contains the text: "MUNICIPIUL BRĂILA", "CONSILIUL LOCAL", and "1".

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

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

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

4. Declar că:

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LOCAL
1

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei fizice/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
....., CNP/CUI telefon, în calitate de
ofertant la licitația publică deschisă din data de.....în vederea
constituirii dreptului de suprafață asupra terenului din Brăila,
....., declar pe proprie răspundere că:

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei fizice/juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei fizice/juridice.....

2. Datele de identificare

CNP/CUI
J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Domiciliul/Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei fizice/juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT**

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

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va avea în vedere edificarea (se va menționa denumirea generică a proiectului ce urmează a fi realizat), ce urmează a fi construit pe suprafața de teren.
- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței ce constituie dreptul de suprafață și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă construcției cu destinația de obiectiv 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 fizice/juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DECLARAȚIE

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ


CONTRACT DE SUPERFICIE

încheiat la data de _____

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

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

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de superficie asupra suprafeței de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în Brăila, **str. George Enescu nr. 170, NCP 99271**, având următoarele caracteristici:

– Suprafața terenului: **329,00 mp** pentru edificarea unei construcții cu destinația de obiectiv economic,

– Amplasare: teren intravilan, situat în Municipiul Brăila, **str. George nr. 170, NCP 99271**.

– Vecinătăți și întinderi:

- | | |
|--------|----------------------|
| ▪ NORD | - NCP 97561 |
| ▪ EST | - NCP 98124 |
| ▪ SUD | - str. George Enescu |
| ▪ VEST | - Șoseaua de Centură |

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din Brăila, **str. George Enescu nr. 170, NCP 99271**, pe o durată de **49 de ani**, începând cu data semnării prezentului contract.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

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

4.1.4. Asa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr. 91551 terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terțe persoane.

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

4.1.6. Municipiul Brăila declară că situația juridică și economică a terenului, conform extrasului de **Carte Funciară nr. 99271**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficial în conformitate cu scopul declarat al superficialului și anume: **edificarea unei construcții cu destinația de obiectiv economic;**

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

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

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

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

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

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4205670

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

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile suprafațiarului:

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

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

6.1.3. În vederea achitării plății datorate, suprafațiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

6.2. Drepturile proprietarului terenului:

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

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

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

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

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

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

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

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

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

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

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

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

normelor legale în vigoare, în vederea eliberării Autorizației de Construire, în caz contrar contractul de superficiei se reziliază;

7.1.9. Superficiarul are obligația ca, în funcție de obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului în termen de 24 de luni de la obținerea Autorizației de Construire, în caz contrar, contractul de superficiei se reziliază;

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

7.2. Municipiul Brăila are următoarele obligații:

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

7.2.2. Să predea terenul atribuit cu drept de superficiei 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 superficiei nu se prezintă pentru semnarea procesului verbal de predare a terenului în termenul stabilit la art. 7.2.2, acesta se consideră predat de drept.

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intră în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

- a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă în termen de un an nu se obține o autorizație de construire;
- d) în alte situații prevăzute de lege;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de 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 rămâne în vigoare.

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

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

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

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



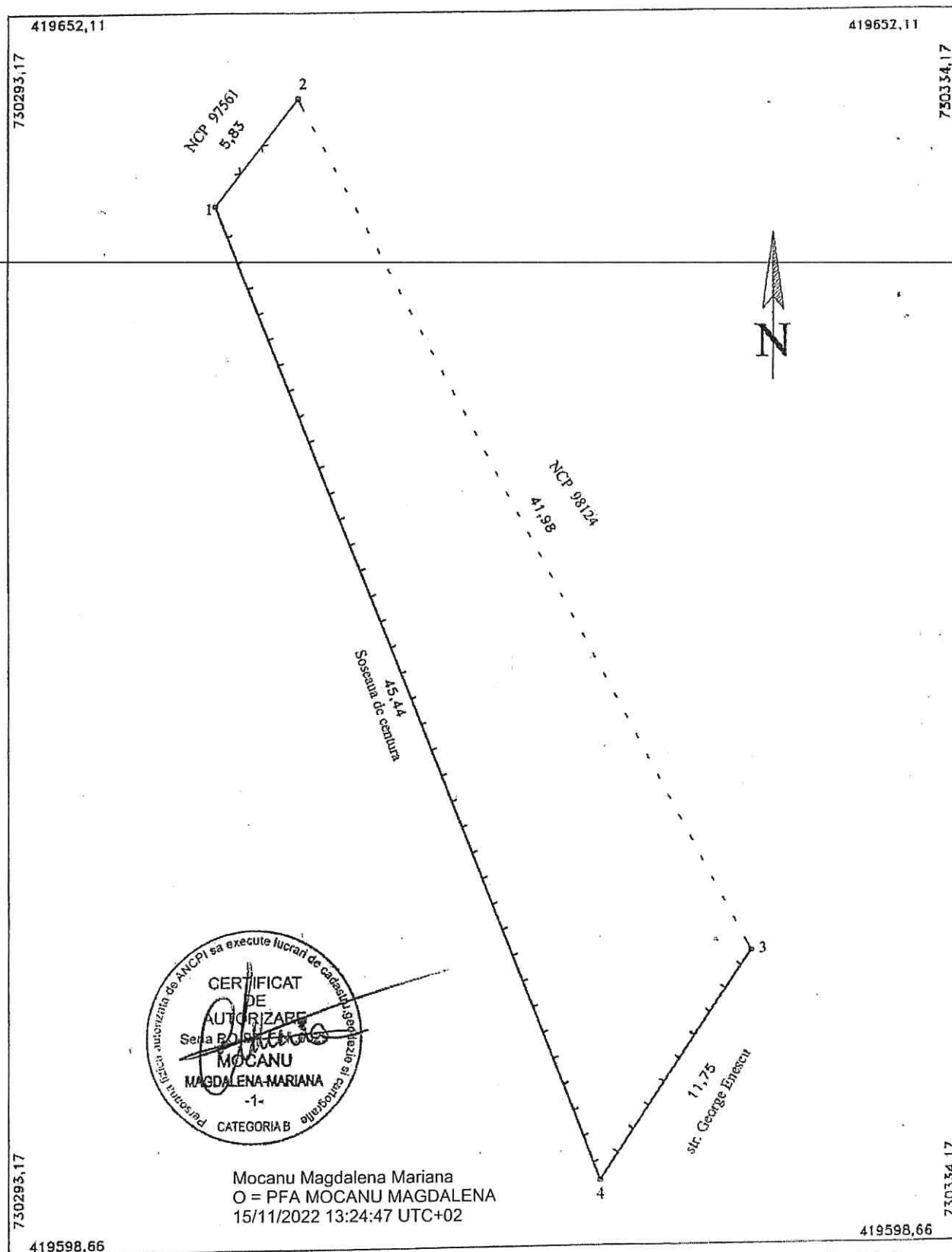
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
99271	329mp	Mun. BRAILA
		str. George Enescu nr. 170
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 98906/14.10.2022



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentuni
1	TDI	Cc	329	1-2 plasa, 2-3 nematerializat, 3-4-1 teren
TOTAL			329	

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

Suprafata masurata = 329mp Suprafata din acte = 329mp	
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatuira si stampila Data: 11.07.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnat digital de Liliana Mihaela Semnatuira si pr. r. de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2022.11.16 13:13:35.40200



PRESEDINTE DE SEDINTA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 99271 Brăila

ANEXA NR 2
la Contractul de suprafie

Nr. cerere	2992
Ziua	17
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100125209373



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str George Enescu, Nr. 170, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	99271	329	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
98906 / 14/10/2022		
Act Administrativ nr. adeverinta nr.21270, din 26/09/2022 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; hotararea nr. 473/31.08.2022CL MUN.BRAILA+anexa nr.1.153; Act Administrativ nr. 34719, din 15/11/2022 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, -domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/01/2023, 10:09



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DECLARAȚIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ȘI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

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

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

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

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate, vor fi depozitate la o groapă de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care

se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

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

MUNICIPIUL BRĂILA

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 86610 din 25/05/2023

ANEXA NR. 4
la Caietul de sarcini

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 639 din 25/05/2023

**ÎN SCOPUL: PRIVIND SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA CONSTITUIRII
DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU OBIECTIV ECONOMIC A
TERENULUI DIN BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 170, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 329,00 MP NCP
99271 **)**

Ca urmare a cererii adresate de*1) PRIMĂRIA 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. 86610 din 16/05/2023, pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada GEORGE ENESCU, nr. 170, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ : 99271; FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL: 99271;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. 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 în suprafață de 329,00 mp proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 99271/17.01.2023;

servituți/ sarcini : - nu sunt;

situarea imobilului : - intravilanul Municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA- CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin HCLM NR. 593/29.10.2020;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria de folosință - curți construcții;

destinații admise:- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; - lăcașuri de cult; - comerț cu amănuntul activități manufacturiere; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism ; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; - sport și recreere în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate - scuaruri, grădini; - locuințe cu partiu obișnuit ; - locuințe cu partiu special;

reglementări fiscale specifice:- conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

amplasamentul este situat, conform PUG, în UTR nr. 2, cu POTmax.= 45% și CUTmax.= 0,65; Indicatorii urbanistici avizați prin PUZ : Subzona M1b - funcțiuni mixte - locuire individuală, servicii depozitare - POTmax.= 60% și CUTmax.= 2,5;

- se solicită SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICA ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU OBIECTIV ECONOMIC A TERENULUI DIN BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 170, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 329,00 MP NCP 99271 ;
- în cazul construirii se vor respecta cu strictețe prevederile PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA- CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin HCLM NR. 593/29.10.2020;
- în cazul construirii se va obține un alt certificat de urbanism, acesta fiind valabil doar scoatere la licitație în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros;

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

"PRIVIND SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICA ÎN VEDEREA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS PENTRU OBIECTIV ECONOMIC A TERENULUI DIN BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 170, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 329,00 MP NCP 99271 "

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚAREa) certificatul de urbanism (**copie**);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, 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 de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (**copie**):☐ alimentare cu apă -

Compania de Utilități Publice "Dunărea"

☐ gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele

Alte avize/acorduri

☐ canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea"☐ telefonizare - Orange Romania Communications☐ Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila☐ alimentare cu energie

electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila

☐ salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila☐ Transport energie electrică - Transelectrica - UTT Constanța☐ alimentare cu energie termică☐ transport urban - BRAICAR SA☐ -

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populațieid.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) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

☐ - nu e cazul (conf. art. 5 alin 2² Legea 50/1991)☐ - aviz APM Brăilag) Documentele de plată ale următoarelor taxe (**copie**):☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investițieiPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRĂGOMIR



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 25/05/2023.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatul 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.

F-P.O.-09-16.04.01.02/rev.0

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CALENDARUL LICITAȚIEI

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

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





ANEXA NR 3
LA HCLM NR 511/24.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2301256/25.01.2023

Solicitant: Straton Laurențiu-Florinel

Destinatar: **MUNICIPIUL BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Str. George
Enescu nr. 170, CF 99271, jud.
Brăila

MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 12.01.2023

Data raportului 25.01.2023





Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certificam că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Entitatea juridică supusă evaluării a fost inspectată de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspectia proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea imobilului.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	<i>21</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>25</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	26
5. CONCLUZII.....	27
5.1. Alegerea valorii finale	27
6. ANEXE.....	28
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	28
6.2. Calculele evaluării.....	31
6.3. Informații de piață.....	34
6.4. Actele evaluării	39
6.5. Amplasament.....	44
6.6. Foto	45



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din Brăila, Str. George Enescu nr. 170, CF 99271, jud. Brăila, aflate în proprietatea **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT**.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 12.01.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9328 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

80900 lei echivalent a 16410 euro (246,05 lei/mp echivalent a 49,88 euro/mp)

Suprafața este de 329 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:
5639 lei echivalent a 1143,2 euro (17,14 lei/mp echivalent a 3,47 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:
469,9 lei echivalent a 95,3 euro (1,43 lei/mp echivalent a 0,29 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației superficiarului”.

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Str. George Enescu nr. 170, CF 99271, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

Straton Laurențiu-Florinel.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.01.2023.

Data elaborării raportului este 25.01.2023.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de **12.01.2023**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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



Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale utilajelor evaluate, se acceptă declarațiile proprietarului cu privire la starea de funcționare, la caracteristicile, la marca, la tipului și la dotările utilajelor prezentate. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru inexactitatea declarațiilor;

Se presupune că starea tehnică în care se află bunurile mobile evaluate este cea descrisă în raport și descrisă de proprietar.



Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Condiții limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în



vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **IVS - Cadrul general**.

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației suprafațiarului Suprafața- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Declarația de conformanță cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2022, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2022;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;



- o *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:*
 - *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)*
 - *SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri*
 - *SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)*
 - *SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*
 - *SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)*
- o *Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:*
 - *GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile*
 - *„Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
 - *„Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;*
 - *Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;*

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.*

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- *Posesia - de a stăpâni,*
- *Folosința - de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,*
- *Dispoziția - de a dispune de bun.*



Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- *Legale,*
- *Judiciare,*
- *Convenționale.*

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Extras CF 99271 nr. cerere 98906/14.10.2022**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului



Imobilul se află Brăila, Str. George Enescu nr. 170, CF 99271, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **periferică**.

Zona este periferică - Zona Radu Negru-aproape de centură.

Teren cu suprafața de 329 mp.

Inspecția s-a făcut în data de **12.01.2023**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferică a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto - Șos de Centură - DN2B;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente



- Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
- Unități de învățământ (mediu)
- Unități medicale
- Instituții de cult
- Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **periferică** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața indiviză de **329 mp**.

Pe teren nu există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces la str. George Enescu și Sos. De Centura

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă-canalizare și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitantul, Straton Laurențiu-Florinel, este proprietarul imobilului vecin.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane



fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

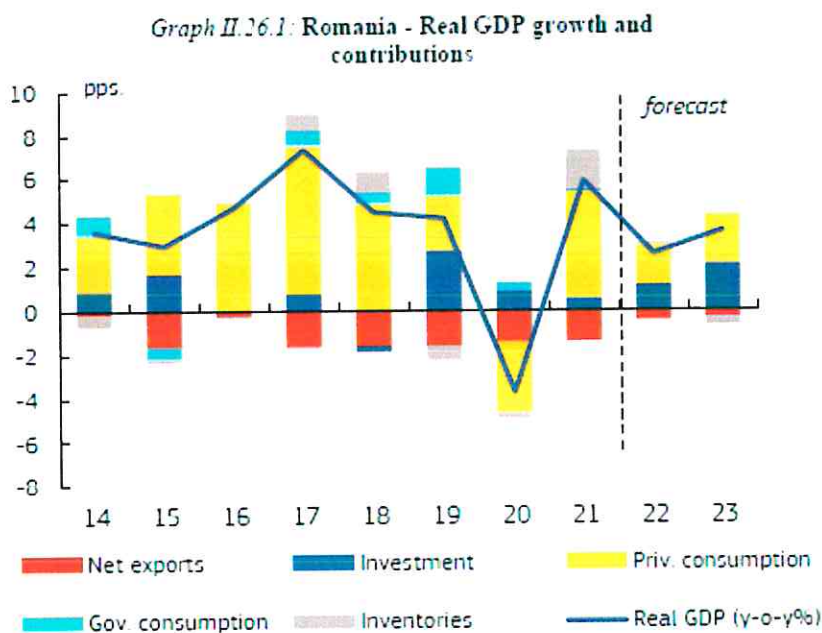
Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o creștere puternică în 2021, economia României va încetini până la 2,6% în 2022, la fel de mare. Inflația erodează venitul disponibil și războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei afectează sentimentul economic, lanțurile de aprovizionare și în cele din urmă investițiile. Se estimează că creșterea va crește ușor în 2023, când inflația va scădea. Se estimează că șomajul va rămâne în jur 5,5%, în timp ce creșterea nivelurilor prețurilor va atinge vârful în acest an și se va reduce treptat în 2023. Se estimează că deficitul public va ajunge la 7,5% din PIB în 2022, înainte de a scădea la 6,3% în 2023, aducerea raportului datorie-PIB la 52,6% până în 2023.



Războiul adâncește pierderea de impuls

În general, PIB-ul real este prognozat să crească cu 2,6% în 2022 și 3,6% în 2023. La începutul lui 2022 economia României era deja dând semne de pierdere de impuls, la

fel de mare inflația la sfârșitul anului 2021 a scăzut puterea de cumpărare și consumul privat. Această tendință a fost agravată de cea a Rusiei invazia Ucrainei, care s-a ridicat în continuare inflația și sentimentul economic îngreunat, adăugând în același timp blocajelor de aprovizionare.

În acest context, consumul privat este preconizat să crească doar moderat în 2022, înainte crescând oarecum în 2023 când inflația încetinește. În ciuda creșterii ratelor dobânzilor, lipsuri de aprovizionare și prețuri mai mari pentru materiale de construcții, capital fix brut este prognozat să crească cu 4,8% pentru 2022 datorită sprijinului din partea RRP, care se așteaptă să fie principalul motor al investițiilor în 2023. În urma unei redresări puternice a importurilor și exporturilor în 2021, comerțul cu mărfuri și serviciile urmează să fie reduse în 2022 și 2023. Creșterea importurilor ar trebui să încetinească în concordanță cu cererea internă, în timp ce creșterea exporturilor, în special în industria auto, se estimează că va fi afectată negativ de blocajele din aprovizionare. Contribuția globală a exporturilor nete în PIB-ul real este prognozat a fi aproape de zero. Cu toate acestea, prețurile ridicate ale mărfurilor importate precum energia și alimentele sunt setate să se agraveze deficitul de cont curent, care se preconizează a ajunge la 7,5% în 2022.

Crearea de locuri de muncă în concordanță cu creșterea economică

După șocul pandemic inițial, șomajul rata sa mutat treptat în cursul anului 2021 spre nivelurile din 2019. Tendința a continuat și anul acesta, în ciuda unor creșteri în lunile de iarnă, rata șomajului va ajunge la 5,5% în 2022 și 5,3% în 2023. Ocuparea totală va crește modest având în vedere tendințele demografice, stocul scăzut de forță de muncă și integrarea lentă a oamenilor care fug din Ucraina, România fiind în principal o țară de tranzit. Salariile din sectorul privat sunt prognozate să crească în conformitate cu inflația, în timp ce cele din sectorul public sunt urmează să crească mai puțin după înghețul din 2021.

Inflația va înregistra maxime record

Creșterea prețurilor la energie care a început la sfârșitul anului 2021 a trecut în componente ale inflației, cum ar fi alimentele procesate, servicii și bunuri industriale. Această tendință este de așteptat să fie agravată suplimentar de creșterile la energie, hrană și a prețurilor mărfurilor după invazia Rusiei în Ucraina. În general, IPC va ajunge la 8,9% în 2022 înainte de a scădea oarecum la 5,1% în 2023 atunci când efectele de bază ar trebui să apară.

Riscuri pentru prognoza macroeconomică

Riscurile dezavantajează în principal creșterea economică și invers pentru inflație, pentru ca situația depinde foarte mult de lungime și gravitatea conflictului, iar nivel global va duce la fricțiuni comerciale. Totuși, există aspecte pozitive, cum ar putea fi formare de capital fix, datorat relocării procesului productiv din Ucraina și Rusia, în timp ce piața muncii ar putea integra mai mulți oameni veniți din Ucraina decât se presupunea inițial.

Deficitul public să rămână ridicat

Deficitul public general al României se estimează că va crește la 7,5% din PIB în 2022, de la 7,1% în 2021. Mai mulți factori sunt cauza acestei creșteri așteptate: bugetul 2022 deja include noi măsuri de cheltuieli (în principal creșterea cheltuielilor sociale, de exemplu, pensiile și alocație pentru copii), o sarcină mai mare a dobânzii datorită creșterii ratelor dobânzilor și a scăderii contribuțiilor sociale. În plus, România a adoptat o schemă de compensare a creșterii prețurilor la energie până în martie 2023, și oferă sprijin persoanelor care fug din Ucraina. Un nou set de măsuri sociale și economice a fost anunțat pe 11 aprilie 2022, care bazat pe informațiile disponibile, ar avea un impact bugetar negativ de 0,4% din PIB. Se estimează că veniturile fiscale generale vor beneficia din creșterea ridicată a PIB-ului nominal și din efectele reformei administrației fiscale asupra impozitelor și colectării, cuprinsă în RRP, parțial compensată de presiunile ascendente asupra deficitului.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 6,3% din PIB în 2023, în principal din cauza întreruperii măsurilor de sprijin energetic, iar efectul se va stabili pe măsură ce creșterea reală a economiei se va accelera. Cheltuielile de capital sunt de așteptat să crească într-un ritm susținut datorită implementării RRP, care presupune cheltuieli de capital de 0,3% din PIB în 2022 și 0,4% în 2023, și din alte investiții finanțate intern, precum și la anunțata creștere a cheltuielilor de apărare cu 0,5 puncte procentuale din PIB începând cu 2023.

Datoria publică generală este proiectată să crească la 50,9% din PIB în 2022 și 52,6% în 2023, în principal din cauza deficitelor mari.

Riscurile la adresa prognozei fiscale sunt înclinare spre înrăutățire. Detalii despre măsurile anunțate pe 11 aprilie 2022 ar putea duce la o creștere mai mare a impactului bugetar în timp ce reforma administrației fiscale ar putea avea un efect pozitiv mai mare decât se aștepta, asupra colectării impozitelor.



Main features of country forecast - ROMANIA

	2021			Annual percentage change						
	bn RON	Curr. prices	% GDP	02-17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GDP	1181.9		100.0	4.0	4.5	4.2	-3.7	5.9	2.6	3.6
Private Consumption	736.5		62.3	5.8	7.7	3.9	-5.1	7.9	2.9	3.5
Public Consumption	206.1		17.4	0.2	3.3	7.3	1.8	0.4	0.1	-0.1
Gross fixed capital formation	285.0		24.1	5.8	-1.1	12.9	4.1	2.3	4.8	8.1
Exports (goods and services)	482.8		40.8	10.8	5.3	5.4	-9.4	12.5	4.5	5.2
Imports (goods and services)	549.7		46.5	12.2	8.6	8.6	-5.2	14.6	5.0	5.3
GNI (GDP deflator)	1164.1		98.5	3.9	4.0	4.7	-4.1	6.1	2.7	3.8
Contribution to GDP growth:										
Domestic demand				5.7	5.1	6.5	-2.0	5.5	3.0	4.3
Inventories				-0.3	1.0	-0.6	-0.3	1.8	0.1	-0.3
Net exports				-1.3	-1.6	-1.6	-1.5	-1.4	-0.5	-0.4
Employment				-1.3	0.1	0.1	-1.8	-8.9	0.8	0.8
Unemployment rate (a)				8.5	5.3	4.9	6.1	5.6	5.5	5.3
Compensation of employees / head				11.7	12.9	10.9	2.6	5.7	8.3	7.0
Unit labour costs whole economy				6.0	8.2	6.6	4.7	-9.0	6.4	4.1
Saving rate of households (b)										
GDP deflator				8.9	6.2	6.8	3.9	5.4	9.5	4.9
Harmonised index of consumer prices				6.3	4.1	3.9	2.3	4.1	8.9	5.1
Terms of trade goods				2.1	0.6	2.1	3.2	0.8	-0.2	-0.5
Trade balance (goods) (c)				-9.8	-7.5	-8.0	-8.7	-9.6	-10.4	-10.8
Current-account balance (c)				-5.5	-4.4	-5.3	-5.8	-7.0	-7.5	-7.3
General government balance (c)				-3.1	-2.8	-4.3	-9.3	-7.1	-7.5	-6.3
Structural budget balance (d)				-1.5	-3.1	-4.9	-7.8	-6.3	-6.5	-5.4
General government gross debt (c)				26.7	34.7	35.3	47.2	48.8	50.9	52.6

(a) Eurostat definition. (b) gross saving divided by adjusted gross disposable income. (c) as a % of GDP. (d) as a % of potential GDP.

Notes: Due to a break in historical employment data in 2021, employment-related variables have been affected (employment, unemployment as well as cyclically-adjusted and structural fiscal indicators).

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2022/spring/ecfin_forecast_spring_2022_ro_en.pdf



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferică** de tip industrial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **20 - 80 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 - 4 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În *Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)*, **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

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

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: rezidențială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Nu	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidențială				

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comerciala	Da	Da	Nu	Nu
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidentială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidentială				

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 6.2.1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Conform prevederilor legale " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri

suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2022- 2023

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

*unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani, se calculează **pentru 25 ani**.*

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuala}$$

Pentru determinarea chiriei anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}}$$

*Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 6.2.2**.*



4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2021 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

80900 lei echivalent a 16410 euro (246,05 lei/mp echivalent a 49,88 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, Str. George Enescu nr. 170, CF 99271, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

80900 lei echivalent a 16410 euro (246,05 lei/mp echivalent a 49,88 euro/mp)

Suprafața este de 329 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

5639 lei echivalent a 1143,2 euro (17,14 lei/mp echivalent a 3,47 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

469,9 lei echivalent a 95,3 euro (1,43 lei/mp echivalent a 0,29 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data: 25.01.2023

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

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

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - 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.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	329,00	1400	5000	10000
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		49.000	150.000	220.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		35,0	30,0	22,0
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5,25	-4,50	-3,30
Pret ajustat pentru negociere		29,75	25,50	18,70

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de față marja de negociere estimată este de -15%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		29,75	25,50	18,70

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz nu sunt necesare corectii.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		29,75	25,50	18,70

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		29,75	25,50	18,70

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Condiții de piata	< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)	29,75	25,50	18,70

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Radu Negru/centura	Minerva	Lacu Dulce	Lacu Dulce
Valoarea corectiei (%)	periferic	15%	15%	15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		4,46	3,83	2,81
Pret corectat		34,21	29,33	21,51

Depind de localizarea amplasamentelor. Comp C1 o corectie de 15%, comp C2 o corectie de 15% si C3 corectie de 15%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum principal	drum secundar	drum secundar	drum secundar
Valoarea corectiei (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5,13	4,40	3,23
Pret corectat		39,34	33,72	24,73



Se aplica o corectie de 15% pentru C1, C2 si C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	mixt	partial nede dezvoltat	nede dezvoltat	nede dezvoltat
Valoarea corectiei (%)		5%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,97	3,37	2,47
Pret corectat		41,31	37,10	27,20
Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Se aplica o coectie de 5% pt. C1 si de 10% pentru C2 si C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)				
Utilitati	toate	electricitate	electricitate	electricitate
Valoarea corectiei (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		6,20	5,56	4,08
Pret corectat		47,51	42,66	31,28
Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nse aplica o corectie de 15% pentru C1, C2 si C3. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)				
Dimensiuni	329,00	1.400	5.000	10.000
Corectie procentuala		5%	10%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,38	4,27	4,69
Pret corectat		49,88	46,93	35,98
Apreciem o corecție de 5% pentru C1, de 10 % pt C2 , iar pt. C3 de 15%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)				
Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		49,88	46,93	35,98
Nu sunt necesare corectii				
Total corectie bruta		20,13	21,43	17,28
total corectie bruta cea mai mica		57,52%	71,42%	78,53%
Valoarea estimata	rotund	49,88	EUR/mp	
Curs euro		4,9328	lei	
S teren/mp	329,00	16.410 €	80.900 lei	

Sursa:

COMP 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-autorizatie-de-constructie-valabila-IDgKoQm.html>

COMP 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/sud-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV00038BA?lista=2429838&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3912813310>

COMP 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/sud-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV0203U5U?lista=2429838&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3912813310>

**ANEXA NR. 6.2.2 - Estimarea pretului dreptului de superficie**

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2022- 2023

Luna	Dobânda
decembrie-22	6,75
noiembrie-22	6,75
octombrie-22	6,25
septembrie-22	5,50
august-22	5,50
iulie-22	4,75
iunie-22	3,75
mai-22	3,75
aprilie-22	3,00
martie-22	2,50
februarie-22	2,50
ianuarie-22	2,00
MEDIA	4,42

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,20%
conditii economice	0,10%
management	0,10%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,20%
localizare	0,10%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,10%
TOTAL	0,40%

$k = 4,42\% + 0,4\% = 4,82\%$

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul superficiei

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1/(1+k)^i = 14,36$$

Valoarea de piata / mp	246,05 lei	49,88 €
Suprafata de teren (mp)	329,00	

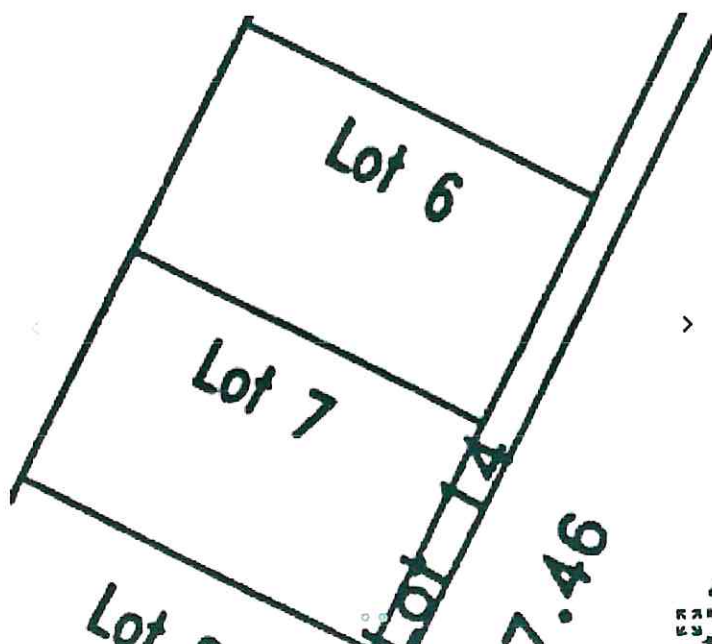
Pretul dreptului de superficie:

Pretul anual / mp	17,14 lei	3,47 €
Pretul anual total suprafata	5.639,0 lei	1.143,2 €
Pretul lunar/mp	1,43 lei	0,290 €
Pretul lunar total suprafata	469,9 lei	95,3 €
Curs Euro:	4,9328 lei	

6.3. Informații de piață

1/26/23, 10:59 PM

Vând teren cu Autorizație de Construcție valabilă Braila • OLX.ro



Postat 24 ianuarie 2023

Vând teren cu Autorizație de Construcție valabilă

35 €

PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 400 m²

DESCRIERE

Ofer spre vânzare 1400m2 teren format din 2 loturi, lotul 6 și 7, a câte 700m2 fiecare, îngrădite. Deschidere 42.74m total (21.67m per lot)

Localizat în orașul Braila, zona Minerva, în spate la Selgros cam la 300m. Drum de acces din Șoseaua de Centura a Brailiei.

Cei 1400m2 teren sunt îngrădiți.

Pe lot-ul cu numărul 7 avem autorizație de construcție valabilă încă 2 ani. Ambele lot-uri au PUZ pentru construire depozit. Certificat urbanistic disponibil și la lot 6.

Pentru mai multe informații va rugăm contactați-mă

ID: 247479968

Vizualizări: 798

[Raportează](#)<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-autorizatie-de-construcție-valabilă-IDgKoQm.html>

1/2



1/26/23, 10:58 PM

Vând teren cu Autorizație de Construcție valabilă Braila • OLX.ro

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cosmin

Pe OLX din noiembrie 2013
Activ pe 06 ianuarie 2023

Trimite mesaj

☎ 075 521 1158

PRIVAT ⓘ



Cosmin

Pe OLX din noiembrie 2013
Activ pe 06 ianuarie 2023

☎ 075 521 1158

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Braila,
Braila

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-autorizatie-de-construcție-valabilă-IDgKoQm.html>

2/2



Vand (Colaborare) Teren intravilan de constructii (POT...

30 €/mp **9.261.000 €**

Brăila, zona Sud-Vest



P1

0745 052 975
Agent de vânzare

Trăiește mai bine

Vizualizare

Descriere

Vand teren intravilan de la 5.000 de mp pana la 308.000 de mp (in functie de necesitati terenul poate fi parcelat) sau colaborare cu dezvoltatori imobiliari pentru realizarea unor ansambluri rezidentiale. POT 35%, CUT 0,45.

Pret vanzare - negociabil.

Proprietatea este amplasata in intravilanul orasului Braila, zona delimitata de soseaua de centura (DN 240) pe tronsonul Ramnicu-Sarat - ssa Buzaului, de calos ferata Braila-Bucuresti si varianta de la Parcul Monument al ana Buzaului, si de soseaua Ramnicu-Sarat (DJ 270). In vecinatatea imediata este Parcul Tylunghi, langa blocurile ANL din Lacul Dulce, zona in care este si accesul la proprietate.

TELEFON [0745052975](tel:0745052975)

Specificatii

ID Anunt: XV000388A

Actualizat in 10.03.2021

Suprafata teren: 308700 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 400 m

Notițe

[Adauga comentariu](#)[Adauga](#)

UTILITATI

Ape
Gaz
Curent
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Parcelabil
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

Detin in proprietate teren in intravilanul municipiului Braila, langa Parcul de Agrement, aproape de ANL, cartier Lacu Dulce. In suprafata de 308.000 mp, cu PUG din 2001. Vand minim 5.000 de mp pana la 308.000 mp in functie de necesitati. POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,45.

[trimite email](#)[trimite email](#)[trimite email](#)[trimite email](#)[trimite email](#)



Detalii de contact



PI

0746 062 272

Apelază acum

Trăiește rugăci

Amplasat în zona de servicii la intrarea în clădire - "Porțile de Aur" la intrare



Vand teren intravilan 10.000 mp langa Parcul Triunghi ...

22 €/mp **220.000 €**

Brăila, zona Sud-Vest



Asociatia Familiale

0746 052 275
1 poleaefwawm

Trimite mesaj

Vand teren

Descriere

Vand 10.000 mp cu PUG si PUZ din 2001 situat in intravilanul orasului Braila, zona SV, langa Parcul Triunghi, zona ANL-Lacu Dulce, cu toate utilitatile de la parc. Pret vanzare - negociabil.

Specificatii

ID Anunt: 9X020395J

Actualizat în 11.04.2017

Suprafata teren:	10000 mp
Tip teren:	construții
Clasificarea teren:	Intravilan
Front stradal:	400 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilități în zona

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
Parcelabil
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidențial

VECINĂȚĂȚI

Soseaua de centura, blocuri ANL, Parcul Triunghi, Urcuș Agricol

ACTE, ANIZE

Intabulare, cadastru

Credite ipotecare

Valoare locuință:	5.000 €	220.000 €	1000000 €
Durată credit:	1 AN	30 ANI	30 ANI
Avans (33.000 €):	15%	15%	100%



6.4. Actele evaluării



Inchale Nr. 98906 / 14-10-2022

ANCPI
AGENTS NATIONAL
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARAOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Dosarul nr. 98906 / 14-10-2022

INCHEIERE Nr. 98906

Registrator: CAMELIA FURTUNA

Asistent: FELICIA SIDER

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BRAILA domiciliat in Loc. Braila, Piata
Independentei, Nr. 1, Jud. Braila privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in
cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.adeverinta nr.21270/26-09-2022 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; hotararea
nr.473/31.08.2022CL MUN.BRAILA+anexa nr.1.153;
-Act Administrativ nr.34719/15-11-2022 emis de PRIMARIA BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 99271

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea
MUNICIPIUL BRAILA, -domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 99271 UAT Braila;

Prezenta se va comunica parților:

MUNICIPIUL BRAILA

MOCANU MAGDALENA MARIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

22-11-2022

CAMELIA FURTUNA

FELICIA SIDER

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 99271 Brăila

Nr. cerere 98906
Ziua 14
Luna 10
Anul 2022



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str George Enescu, Nr. 170, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	99271	329	Teren Imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
98906 / 14/10/2022 Act Administrativ nr. adeverinta nr.21270, din 26/09/2022 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA; hotararea nr. 473/31.08.2022 CL MUN.BRAILA+anexa nr.1.153; Act Administrativ nr. 34719, din 15/11/2022 emis de PRIMARIA BRAILA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA, CIF:4205670, -domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

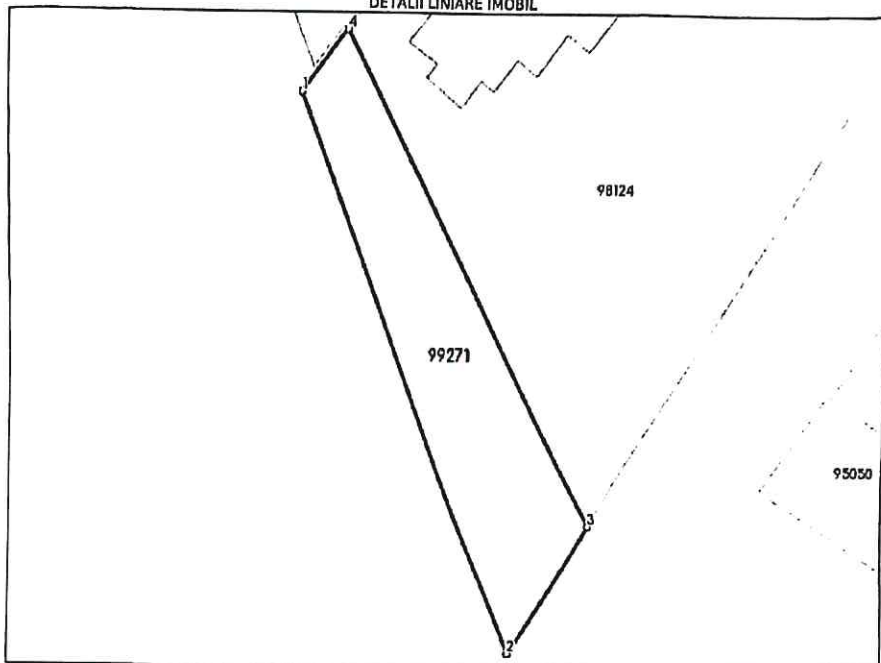
Carte Funciară Nr. 99271 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
99271	329	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	329	-	-	-	domeniu privat mun Brăila

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.443
2	3	11.747
3	4	41.983
4	1	5.829

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 99271 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
17-11-2022

Asistent Registrator,
FELICIA SIDER

Referent,

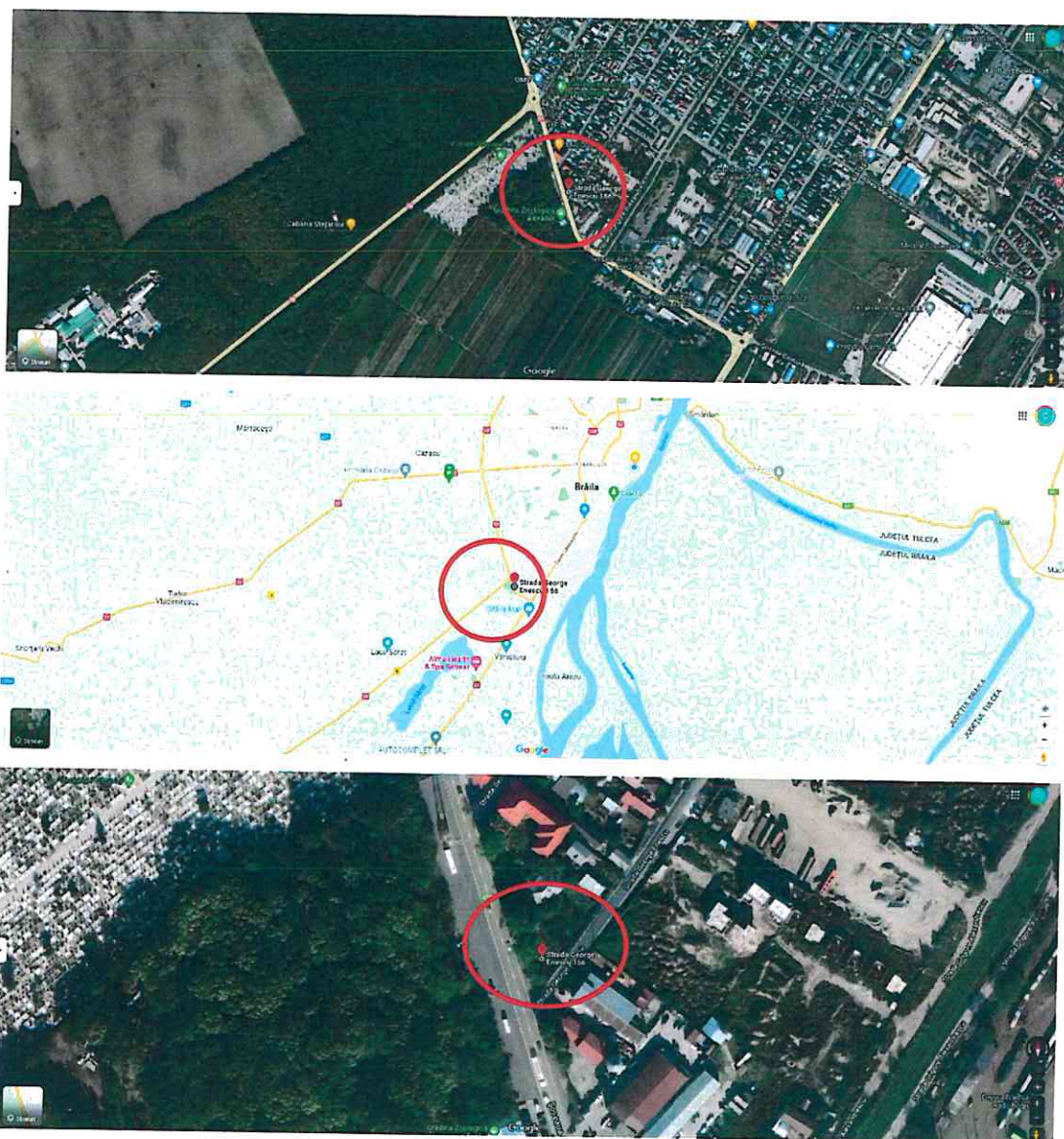
Data eliberării,

____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

6.5. Amplasament



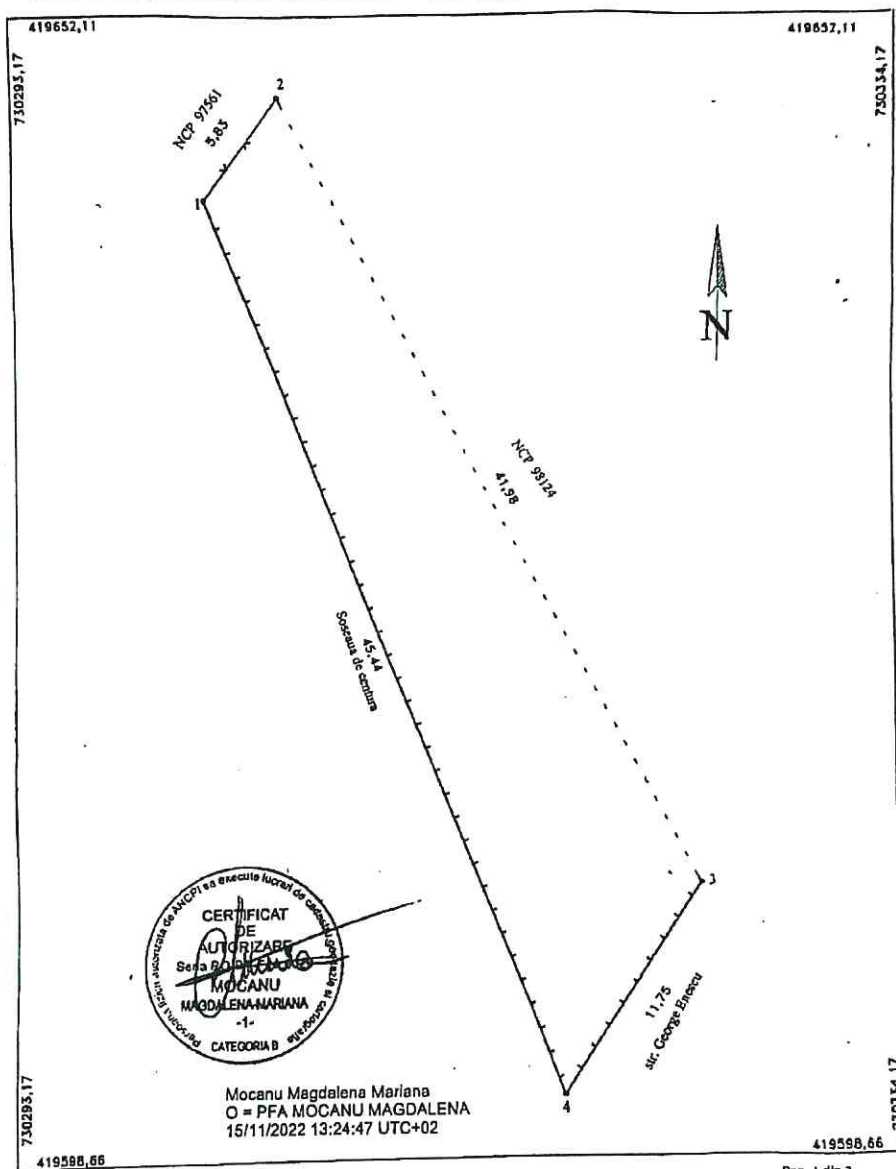


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 200.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
99271	329mp	Mun. BRAILA
		str. George Enescu nr. 170
Cartea funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I., BRAILA
Nr. II G.I. 98906/14.10.2022



Pag. 1 din 2



6.6. Foto

