

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. III
din 29.02.2024

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea constituirii dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra imobilului format din teren în suprafață de 186,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, strada Bicz nr. 22, NCP 93860, pentru alipirea loturilor învecinate.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei Bucur Drăguța, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.13774/26.01.2024;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcției Achiziții Publice, Licitații 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. 151/16.02.2024;

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, cap. III, art. 3.5 lit. a) din 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. 35/31.01.2019 anexa nr. 5.102, poz. 1;

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 (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 186,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, strada Bicz nr. 22, NCP 93860, pentru alipirea loturilor învecinate.

(2) Conform certificatului de urbanism nr. 151/16.02.2024, terenul situat în Brăila, str. Bicz nr. 22, NCP 93860, în suprafață de 186,00 mp poate deveni construibil doar prin alipirea cu alte loturi învecinate.

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

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

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

Art.4 Se aprobă prețul de pornire la licitație în cuantum de **8,86 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, Licitatii și Parteneriat Public Privat și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN OANCEA



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Anexa Nr. 1 La Partea I

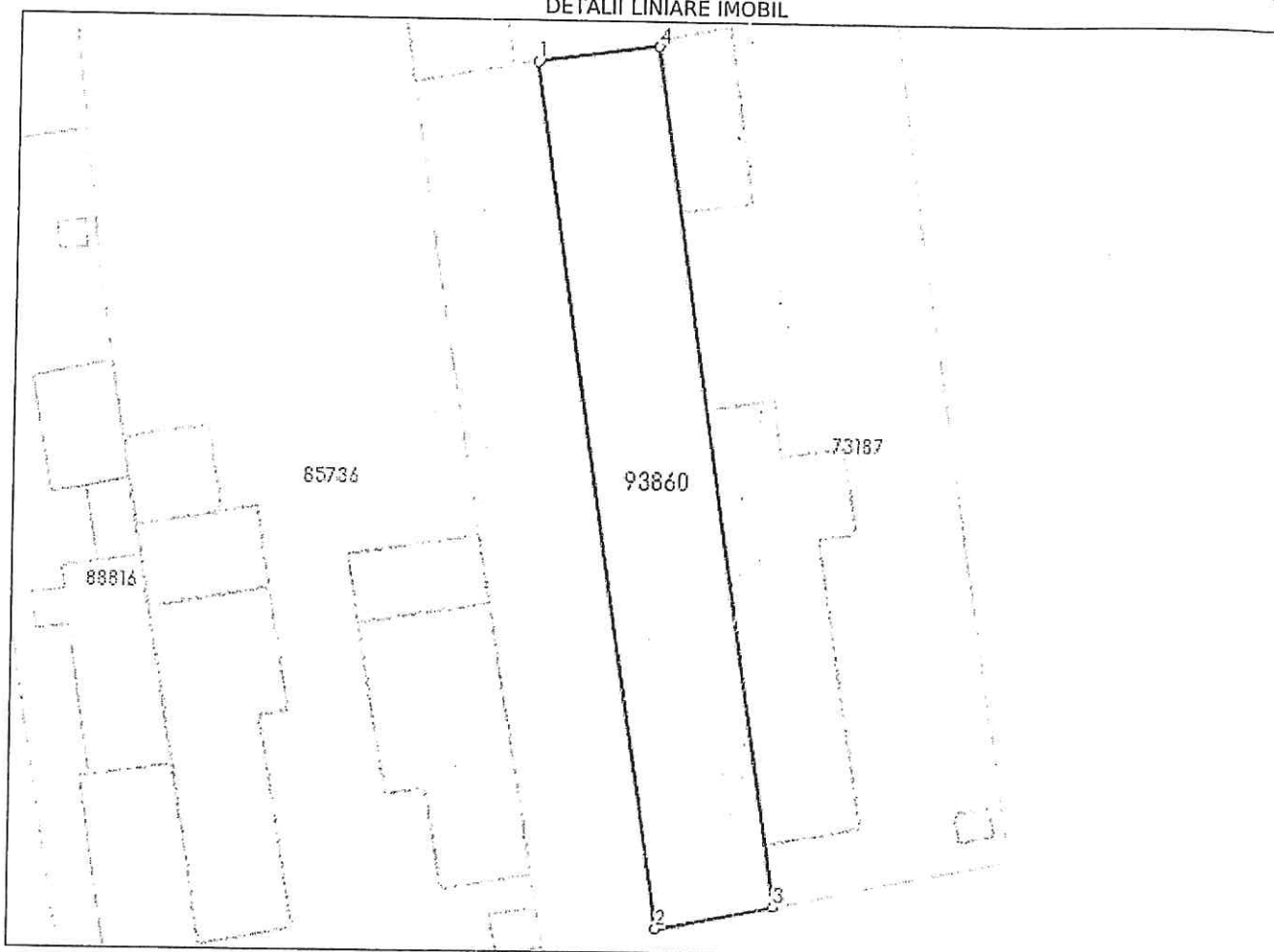
ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 111/29.06.2024

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
93860	186	

* 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 constructii	DA	186	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	36.678
2	3	5.056
3	4	36.433
4	1	5.129

** 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.



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, pentru alipirea loturilor învecinate, a terenului în suprafață de **186,00 mp**, situat în Brăila, **str. Bicaz nr. 22, NCP 93860**, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila .

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

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru constituirea dreptului de suprafață, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului în suprafață de **186,00 mp**, situat în Brăila, **str. Bicaz nr. 22, NCP 93860** în vederea alipirii loturilor învecinate, cu respectarea funcțiunilor din documentații de urbanism din acea zonă , specificate în certificatul de urbanism nr. 151/16.02.2024. Conform certificatului de urbanism nr. 151/16.02.2024 lotul va deveni construibil numai prin alipirea loturilor învecinate(deschiderea la stradă de 5,056 m iar partea superioară a lotului de 5,129 m).

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 **8,86 lei/mp/an**, conform H.C.L.M. nr._____, pornit de la raportul de evaluare, iar pasul de licitație este de 5% din valoarea prețului de pornire, respectiv **0,443 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 fizice/juridice române sau străine.

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

- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
- b) copie carte de identitate/ împuternicire;
- c) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- d) certificat fiscal eliberat de către D.F.P.L.Brăila, valabil la data licitației, pentru lotul , proprietate personală, ce se învecinează cu lotul ce face obiectul licitației (respectiv str. Bicz nr. 22), original sau copie legalizată;
- e) *certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);*
- f) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 1000,00 lei (copie);
- g) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
- h) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- i) 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;*
- j) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
- k) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
- l) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
- m) Informații generale (model anexa 3);

- 2.1.2 Documentele de calificare obligatorii pentru persoane juridice sunt următoarele:
- a) formular de participare la licitație (model anexa 1);
 - b) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
 - c) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
 - d) statutul societății/actul constitutive al societății (copie xerox);
 - e) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
 - f) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
 - g) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
 - h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **1000,00 lei** (copie);
 - i) dovada achitării caietului de sarcini (copie).
 - j) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
 - k) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat *înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original)*;
 - l) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de suprafață anexă la caietul de sarcini.
 - m) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexă 5);
 - n) declarație privind eligibilitatea (model anexă 2);
 - o) Informații generale (model anexa 3);

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

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel: documentele obligatorii de participare la licitație se vor depune într-un plic sigilat pe care se va specifica “Pentru constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică deschisă, cu strigare, asupra terenului în suprafață de **186,00 mp**, situat în Brăila, **str. Bicz nr. 22**, aflat în domeniul privat al Municipiului Brăila, în vederea alipirii loturilor învecinate”. Pe plic se va menționa, de asemenea, “A nu se deschide înainte de data _____”.

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

Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, locația Calea Călărașilor nr. 17 (fostul sediu BCR), 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, locația Calea Călărașilor nr. 17 (fostul sediu BCR).

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 zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, termenul minim pentru publicarea acesteia va fi de 20 zile. Organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minimum 20 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, locația Calea Călărașilor nr. 17 (fostul sediu BCR).

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

Deschiderea licitației în data de _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila, locația Calea Călărașilor nr. 17 (fostul sediu BCR).

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

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

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Brăila nr. 106/28.02.2022. Comisia de licitație, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- se anunță prețul de pornire la licitație de _____ lei/mp/an, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță pasul de licitație de _____ lei/mp/an și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare;
- președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de 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 suma cea 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 adjudecatorului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite. Ulterior se va proceda la informarea ofertanților.

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

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

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

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

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

3.2. Amânarea și reluarea licitației

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

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

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

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

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

Conform H.C.L.M. nr. 241/29.05.2020 de completarea Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificat prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, „**prin excepție de la prevederile prevăzute la lit. b), pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Brăila, care nu pot fi folosite decât prin alipire cu loturile de teren învecinate, dreptul de suprafață, cu titlu oneros, se poate constitui prin încredințare directă, către unicul și același ofertant care a participat la două proceduri de licitație publică organizate consecutiv**”.

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 **1000,00 lei** prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3.3 Garanția de participare se pierde în cazul în care :

- a. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat adjudecatar;
- b. adjudecatarul nu semnează contractul de suprafață în termen de 30 de zile

calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Participantilor respinși, celor necâștigători ai licitației li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, locația Calea Călărașilor nr. 17(fostul sediu BCR).

Garanția de participare depusă de către adjudecatar, cu care s-a încheiat contractul de superficiei, 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 superficiei, garanția de participare depusă de adjudecatar 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 adjudecatar are obligația ca până în prețuia semnării contractului de superficiei cu titlu oneros, să constituie în favoarea Municipiului Brăila echivalentul prețului superficiei plătitibil pentru un an în contul Municipiului Brăila deschis la Trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de superficiei, în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale; sau din acesta se va îndestula Municipiul Brăila în cazul executării defectuoase a contractului de superficiei.

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

În cazul în care această garanție nu va fi constituită până în prețuia perfectării contractului, astfel încât contractul de superficiei 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 adjudecatar 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 superficiei cu titlu oneros și a procesului verbal de punere în posesie, garanția de participare depusă de adjudecatarul 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 vor exista restanțe la plata prețului superficiei în perioada de valabilitate a contractului de superficiei, 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 întregească 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.

În ipoteza prevăzută la pct. 3.2.2 , adjudecarea se va face în mod direct unicului și aceluiași ofertant care a participat la două proceduri de licitație publică organizate în mod consecutiv , având prețul de pornire, stabilit prin raportul de evaluare la valoarea de **8,86 lei/mp/an**.

3.6. Condiții impuse privind edificarea construcțiilor cu destinația de locuință 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 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 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 obiectivul economic ce urmează a fi realizat, să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului **în termen de 24 de luni de la obținerea Autorizației de Construire**, în caz contrar, contractul de superficie se reziliază;

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI ȘI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **str. Bicz nr. 22, NCP 93860**, având următoarele caracteristici:

- suprafața terenului : **186,00 mp**
- amplasarea : teren intravilan, situat în Brăila, **str. Bicz nr. 22**
- vecinatati si intinderi:

- NORD - NCP 88398
- EST - NCP 73187
- SUD - str. Bicz
- VEST - str. Bicz nr. 24

Racordarea și branșarea la utilități cade în sarcina superficialului .

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

4.3. Daca în urma studiilor realizate se constata existenta unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajari care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului caiet de sarcini si care apartin unor furnizori de servicii de utilitate publica, vor fi mentinute în 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 al terenului adjudecat, în care se vor menționa eventualele obiecțiuni.

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

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 – Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 – Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 – Informații generale
- Anexa nr. 4 – Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Contract de suprafață
- Anexa nr. 7 – Certificat de Urbanism nr. 151/16.02.2024
- Anexa nr. 8 – Calendarul licitației

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

BRATU ANGELICA

ARHITECT ȘEF,

ANGHELESCU CORINA ELENA

DIRECTOR EXECUTIV D.F.P.L.

GURGU VASILICA

DIRECTOR EXECUTIV D.A.P.L.P.P.P.

SURDU MARIUS



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

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

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

4. Declar că:

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

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



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
, 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)

Anexa nr. 3
La Caietul de sarcini

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.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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



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/domiciliul în Brăila, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, CUI _____, telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de _____, în vederea constituirii dreptului de suprafață asupra terenului din Brăila, _____, declar pe propria răspundere că:

- Documentația tehnică pentru autorizația de construire pe care o voi avea la baza cererii privind autorizația de construire va avea în vedere edificarea (se va menționa denumirea generică a proiectului ce urmează a fi realizat) _____, ce urmează a fi construit pe suprafața de teren.
- Voi executa lucrările privind sistematizarea suprafeței ce constituie dreptul de suprafață și voi executa racordurile branșamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de suprafață.
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
 2. Corelarea cu specificul zonei _____
 3. Descrierea succintă a proiectului _____
 4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
 5. Suprafața construită (orientativ) _____
 6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
 7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____
 8. Costul estimativ al proiectului _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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



DECLARAȚIE

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

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



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, cu titlu oneros, pentru alipirea loturilor învecinate, privind suprafața de teren, proprietatea privată a Municipiului Brăila, situată în **str. Bicz nr. 22**, **NCP 93860**, având următoarele caracteristici:

- Suprafața terenului: **186,00 mp**
- Amplasare: teren intravilan, situat în Brăila, **str. Bicz nr. 22**
- Vecinatăți și întinderi:
 - NORD – NCP 88398
 - EST - NCP 73187
 - SUD - str. Bicz
 - VEST- str. Bicz nr.24

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Municipiul Brăila acordă dreptul de suprafață, cu titlu oneros, pentru alipirea loturilor învecinate, asupra terenului din Brăila, **str. Bicaz nr. 22, NCP 93860**, 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 suprafață asupra acestuia.

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

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

4.1.4. Așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciara nr. 93860/26.05.2023 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 Funciara nr. 93860/2024**, permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către suprafațiar în conformitate cu scopul declarat al suprafațiarului și anume: **alipirea loturilor învecinate**;

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

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

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

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

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

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO47TREZ15121A300530XXXX

C.I.F.: 4205670

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

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

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

6.2. Drepturile proprietarului terenului

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința linistită a terenului.

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

6.2.3. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către 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 sumă 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 cheltuiela superficiarului.

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

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

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

7.1.10. Amplasarea construcției , prin alipirea loturilor învecinate, precum și funcționarea ulterioară a acesteia 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 suprafațiar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure folosința exclusivă, liniștită și utilă a terenului pe întreaga durată a contractului.

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Acest contract intra în vigoare la data semnării.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

c) prin 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 ramane în vigoare.

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

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

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

13.5. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

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

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

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

DECLARAȚIA COMUNĂ A PROPRIETARULUI ȘI A SUPERFICIARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIUL BRĂILA

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 21234 din 16 / 02 / 2024

ANEXA NR. 7
La Caietul de sarcini

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 151 din 16 / 02 / 2024.

În scopul: SCOATERII LA LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ALIPIREA LOTURILOR ÎNVECINATE, A TERENULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT, SITUAT ÎN BRĂILA, STR. BICAZ NR. 22, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 186 MP, NCP 93860 **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **INDEPENDENȚEI**, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **21234** din **05/02/2024**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **BICAZ**, nr. 22, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 93860, FIȘA BUNULUI IMOBIL -, NR. CADASTRAL 93860**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018 și H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 186 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 93860/09.02.2024;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria curți construcții;

destinații admise:-locuințe;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță existente sau propuse cu regim P- P+2.

Funcțiuni complementare admise ale zonei.

- instituții și servicii publice
- spații pentru comerț și servicii necesare pt. satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor
- spații verzi amenajate
- accese pietonale (carosabile, parcaje);

reglementări fiscale specifice:-conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 14 cu POT max = 25% și CUT max = 0.30

- se solicită certificat de urbanism în scopul: SCOATERII LA LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ALIPIREA LOTURILOR ÎNVECINATE, A TERENULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT, SITUAT ÎN BRĂILA, STR. BICAZ NR. 22, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 186 MP, NCP 93860;
- lotul va deveni construibil numai prin alipirea loturilor învecinate;
- în cazul desființării/construirii se va obține un alt certificat de urbanism, acesta fiind valabil doar pentru scopul declarat;

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

"SCOATERII LA LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ALIPIREA LOTURILOR ÎNVECINATE, A TERENULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT, SITUAT ÎN BRĂILA, STR. BICAZ NR. 22, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 186 MP, NCP 93860"

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: **Agentia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- a) 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 electrica - Transelectrica - UTT Constanța
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban - BRAICAR SA ☐ -
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (**copie**):
- d.4) studii de specialitate (**1 exemplar original**):
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (**copie**):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: **Scutit conf. Cod Fiscal.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 16/02/2024.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

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

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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 preziua licitației
Depunerea solicitărilor de clarificări	Până cel mai târziu cu 10 zile înainte de data organizării licitației
Comunicarea răspunsului la solicitările de clarificări	Minimum 5 zile de la data depunerii
Depunerea ofertelor	Doar în ziua licitației cu cel puțin 15 minute înainte de ora publicată în anunț
Etapă I a licitației Etapa de verificare și analizare 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
Etapă a II-a a licitației de licitare în sistem competitiv cu strigare (fiecare ofertant va oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas)	La un interval de maximum 10 zile lucrătoare de la data finalizării primei etape (în data și ora precizate în procesul verbal încheiat urmare primei etape a licitației)
Termen de depunere contestații împotriva procesului verbal al comisiei de licitație încheiat urmare desfășurării celei de a II- a etape	24 h de la data desfășurării 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 suprafață	Maximum 30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare
Constituirea garanției de bună execuție	Maximum 29 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare înainte de semnarea contractului de suprafață la notar
Semnarea contractului de suprafață în formă autenticată la notar	30 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare
Punerea în posesie a terenului adjudecat	30 de zile de la semnarea contractului de suprafață

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE TEREN

**ADRESA : Mun. Braila, str. Bicaz, nr.22, jud. Braila
NCP93860**

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

Echipa de elaborare a lucrării:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – TEREN
Localizare	Mun. Braila, str. Bicaz, nr.22, jud. Braila NCP93860
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a bunului imobil în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2024, cu scopul stabilirii prețului minim necesar scoaterii la licitație publică în vederea constituirii dreptului de suprafață
Dreptul evaluat	întregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT _TROCAN A. CORNEL Echipa de elaborare a lucrării: Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782 Trocan Corneliu – leg.16781
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	21.02.2024
Data raportului	21.02.2024
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ☑ NR CADASTRAL NCP93860
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentației prezentată de Mun Braila . Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9759 lei

CONCLUZII EVALUARE

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(/MP)	44.54	221.62
VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/AN	1.78	8.86
VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/LUNA	0.15	0.74

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

Valoarea nu contine TVA

DATA

21.02.2024

SEMNATURA,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

21.02.2024

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

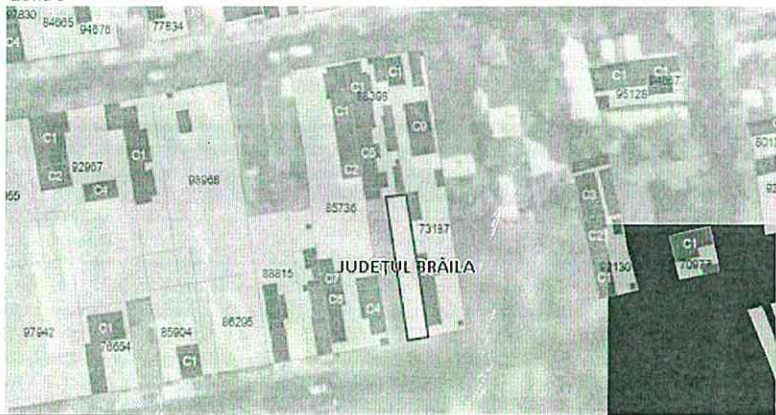
A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2024
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2024
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de partile implicate în aceasta evaluare - Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA CUI: 4205670
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piață</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Evaluarea s-a realizat în <u>scopul stabilirii valorii de piață a bunului imobil în cazul tranzacționări pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2024</u> , evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă <u>valoarea de piață</u>. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea justă și de piață este definită astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluării	21.02.2024
		Data raportului	21.02.2024
		Data inspecției	21.02.2024
F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate	

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

		- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadru 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) Ghidurile de evaluare (GEV), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

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

ZONA DE AMPLASARE	Zona 3 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Bicaș care converge cu str. Cazasului Calitatea rețelelor de transport: asfaltate .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ zona rezidentiala In zona se află ▪ Rețea de transport în comun la distanță, cu mijloace de transport insuficiente ▪ Unități comerciale la distanță: magazine , ▪ Unități de învățământ (mediu/ superior)- NU ▪ Unități medicale – LA DISTANTA ▪ Instituții de cult- LA DISTANTA ▪ Sedii de bănci
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: da ▪ Rețea urbana de apă: da ▪ Rețea urbana de gaze: da ▪ Rețea urbana de canalizare: da ▪ Rețea urbana de telefonie: da Altele
AMBIENT	▪ Trafic auto scazut ▪
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință se află într-o zonă rezidentiala, alcătuită din locuințe individuale . Fondul construit în zonă este specific mediului urban, având o stare relativ bună, regimul de înălțime fiind variabil între parter și parter plus 2 etaje.

B. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Braila

Suprafața: S = 186 mp/ Am evaluat propritatea ca libera de sarcini.

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

C. DESCRIEREA TERENULUI

DATE GENERALE	- Suprafața: S = 186 mp/ Am evaluat propritatea ca libera de sarcini. - Tip drum acces: asfaltat. - Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	- Suprafața: S = 186 mp/ Am evaluat propritatea ca libera de sarcini. - Forma: regulat - Inclinare: plat - Stare teren: construit - Utilități existente langa proprietate: energie electrica, canal, gaze
RESTRICȚII	nu

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piața terenurilor periferice in zona Braila Lacul Dulce
NATURA ZONEI	- Zonă: , Fondul construit în zonă este specific mediului urban, având o stare relativ bună, regimul de înălțime fiind variabil între parter și parter plus 2 etaje - Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	- stagnare - sărăcă
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	Tranzacții imobiliare pe tip imobil, jud. Braila  Surse de date: ANIPI, date prelucrate de ANIPI IMOBILIARE
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minimum: 40 EURO/MP - Maximum:100 EURO/MP

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	■ echilibru ■
--	--

CAP V .ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite, ținând cont ca zona este în dezvoltare , cea mai buna utilizare este atat rezidential.

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

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

- CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI

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

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

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt

prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

Pentru estimarea chiriei/redeventei, având în vedere lipsa informațiilor spațiilor similare, am estimat valoarea de piață la zi a proprietății pe care am împartit-o la durata de închiriere estimată pentru recuperarea valorii(25 ani).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	186	272	147	528	302
PRET DE VANZARE		20514	10000	37000	18872
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		75.42	68.03	70.08	62.49
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Mun. Braila, str. Bicz, nr.22, jud. Braila	Mun Braila, str Bradului	Mun Braila, zona Lacul Dulce	Mun Braila, zona Lacul Dulce	Mun Braila, zona Lacul Dulce
SUPRAFATA(MP)	186	272	147	528	302
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		CASA DEMOLABILA	LIBER	CASA DEMOLABILA	LIBER

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
ELEMENTE DE COMPARATIE					
SUPRAFATA(MP)	186	272	147	528	302
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		75.42	68.03	70.08	62.49
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		11.31	10.20	10.51	9.37
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		64.11	57.82	59.56	53.12
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		64.11	57.82	59.56	53.12
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		64.11	57.82	59.56	53.12
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		64.11	57.82	59.56	53.12
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		64.11	57.82	59.56	53.12
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		64.11	57.82	59.56	53.12
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Braila, str. Bicoz, nr. 22, jud. Braila	Mun Braila, str Bradului	Mun Braila, zona Lacul Dulce	Mun Braila, zona Lacul Dulce	Mun Braila, zona Lacul Dulce
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	-8.14%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	-4.71	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		64.11	53.12	59.56	53.12
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA(MP)	186	272	147	528	302
Cuquantum ajustare(%)		-9.80%	-9.80%	-9.80%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-6.28	-5.21	-5.84	0.00
DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%			0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	APA SI CANAL	APA SI CANAL	da
Cuquantum ajustare(%)			0.00%		0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-9.80%	-9.80%	-9.80%	0.00%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-6.28	-5.21	-5.84	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		57.82	47.91	53.73	53.12
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		CASA DEMOLABILA	LIBER	CASA DEMOLABILA	LIBER
Cuquantum ajustare(%)		-17.14%	0.00%	-17.14%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-10.99	0	-10.21	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		46.83	47.91	43.52	53.12
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		17.27	11.49	22.04	0.00
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		26.94%	-9.80%	-26.94%	0.00%
NUMAR AJUSTARI		2	1	2	0
VALOAREA DE PIATA		53 EURO/MP	9858 EURO		
VALOAREA DE PIATA FARA TVA		44.54 EURO/MP	8284 EURO		

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

	EURO	LEI
VALOARE DE PIATA(MP)	44.54	221.62
VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/AN	1.78	8.86
VALOARE REDEVENTA MINIMA TEREN MP/LUNA	0.15	0.74

Valoarea terenului este calculata pe baza valorii de piata a terenului si a valorii de piata a terenului

Valoarea terenului este