

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR. 184

din 29.03.2024

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Polonă nr. 1A, parter.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

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

În conformitate cu prevederile art. 555 Cod civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 29 din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr.509/27.09.2023;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 108 lit. e), coroborat cu art. 363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1), (2) și (6), 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 Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea vânzării, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Polonă nr. 1A, parter, cu destinația de cabinete individuale, birouri, cabinete medicale, reprezentanțe persoane juridice, sedii firmă sau activități economice, înscris în Cartea Funciară nr. 82667, NCP 82667-C1-U6, compus din 2 încăperi, cu o suprafață utilă de 77,70 mp și teren aferent în suprafață de 30,70 mp, ce va fi atribuit în folosință, identificat potrivit **anexei nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (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 **1000,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **11.650,00 lei**.

Art.2 Se aprobă prețul de pornire la licitație pentru imobilul situat în Municipiul Brăila, str. Polonă nr. 1A, în cuantum de **277.270,00 lei** cu **T.V.A. inclus**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se desemnează domnul consilier local **Brăileanu Claudiu - Eduard** și domnul consilier local **Gojan Petru** ca membri titulari și doamna consilier local **Bobi Silvia** și domnul consilier local **Orzan Răzvan – Ionuț** ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru vânzarea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art. 338 din Codul administrativ.

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat și Direcția Finanțelor Publice Locale, de către persoanele desemnate la art. 3 și de către Serviciul de Utilitate Publică de Administrare a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN – IONUȚ ORZAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

PROPOUNERE DEZIL
(Societate Comercială)
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului
82667	156.9	Mun. Braila, str. Polana, nr. 1A, Bl. 1A: parter - sp. cc
Certificat Funcțional colectiv nr.	82667-C1	UAT
Cad. unitate individuala (U)	82667-C1-U5	CF Individuala
		BRAILA

SITUATIA ACTUALA (inainte de apartamentare)

Nr. Incapere	Denumirea incapere	Suprafata utila (mp)
1	BIROU	34.3
2	BIROU	29.6
3	HOL	19.4
4	HOL	7.8
5	CAMERA	58.3
6	DEPOZITARE	2.8
7	GR. SANITAR	4.7
TOTAL SUPRAFATA UTILA:		156.9
Teren in diviziune in suprafata de 61.99mp din terenul aferent Bl 1A		

SITUATIA VIITOARE (dupa apartamentare)

SP COM. 1 S2667-C1-U6

Nr. Incapere	Denumirea incapere	Suprafata utila (mp)
3	HOL	19.4
5	CAMERA	58.3
TOTAL SUPRAFATA UTILA:		77.7
Teren in diviziune in suprafata de 30.70mp din terenul aferent Bl 1A		

SP COM. 2 S2667-C1-U7

Nr. Incapere	Denumirea incapere	Suprafata utila (mp)
1	BIROU	34.3
2	BIROU	29.6
4	HOL	7.8
6	DEPOZITARE	2.8
7	GR. SANITAR	4.7
TOTAL SUPRAFATA UTILA:		79.2
Teren in diviziune in suprafata de 31.29mp din terenul aferent Bl 1A		

Executant: SC Vadram Proiect SRL
SERIA: RO-B-J, NR 1475, CLASA III

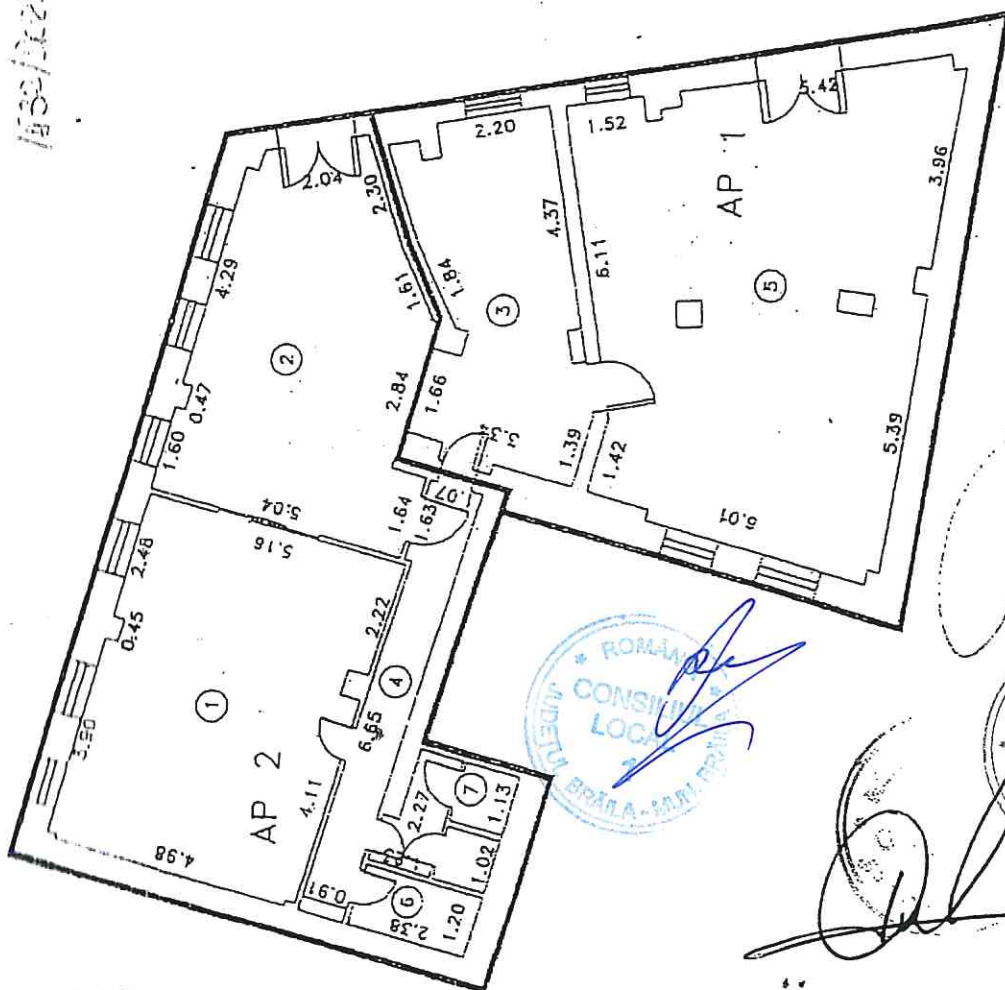
Desenat de: Rimona-Maria
PFA COJOCARU RIMONA
SERIA: RO-BB-F, NR. 001974268
22.01.2022

Receptant:

Liliana
Mihaela
Sirghie

Semnat digital de:
Liliana Mihaela
Sirghie
2022.05.21
10291

15/03/2022



CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA DE ADMINISTRARE
A FONDULUI LOCATIV SI A CIMITIRELOR BRAILA
Str.M.Eminescu nr.27, Braila
Telefon/fax:/0372037100
nr. 42/19.12.03.2024

LA HELM NR.
cl/r 184/29.03.2024

CAIET DE SARCINI AL VANZARII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____, privind scoaterea la licitație în vederea vanzării, **prin licitație publică a spațiului cu alta destinație decât aceea de locuința situat în** Braila, str. Polona, nr. 1A, spațiu 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 vanzarea spațiului cu alta destinație decât aceea de locuința amplasat în Braila, str. Polona, nr. 1A, parter, spațiu comercial nr.1, formata din 2 incaperi, cu o suprafața utilă de 77,7 mp, și teren în folosință în suprafața de 30,70 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Braila.

Destinația bunului este aceea de cabinete individuale, birouri, cabinete medicale, reprezentante persoane juridice, sedii firma sau activități economice.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa numai pe suport hârtie, în urma depunerii de către persoana interesată a unei cereri la Registratura SUPAFLC Brăila, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____

Persoanele interesate pot viziona spațiul până în prețuia licitației, în urma depunerii unei solicitări scrise la Registratura SUPAFLC Braila, str. M.Eminescu, nr. 27, în cadrul programului de funcționare al instituției, cu cel puțin 24h înainte de data vizionării.

1.3. Prețul vanzării

Prețul de pornire al licitației este de **277.270,00 lei cu TVA inclus**, conform raportului de evaluare NR. SQBR 56/13.02.2024, înregistrat la SUPAFLC Braila cu nr.2650/13.02.2024 și a contractului prestări servicii de evaluare nr. 577/11.01.2024, a Societății SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române sau străine, *cabinete individuale, birouri, cabinete medicale, reprezentante persoane juridice, sedii firma, activitati economice sau asociatii familiale.*

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

- a) formular informații generale (model anexa 2.1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2.2);
- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) certificat constatator din care să reiasă obiectul de activitate și codul caen.
- f) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- i) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- j) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă **de 11.650,00 lei** (copie);
- k) dovada achitării caietului de sarcini **-1000 lei** (copie)
- l) declarație privind eligibilitatea (model anexa 2.3);
- m) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 2.4),
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 2.5);
- o) declarația privind asumările legate de protecția mediului(2.7)
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 20.000 lei (original)

2.1.1.Documentele de calificare obligatorii pentru persoane fizice autorizate sau asociatii familiale sunt următoarele:

- a) actul de identitate;
- b) copie a autorizației de funcționare ; actul legal de constituire statut sau și decizia de intrare în profesie, unde este cazul);
- c) dovada ultimei luni de activitate financiară
- d) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- e) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- f) dovada cazier fiscal eliberat de DGFP
- g) certificate de înregistrare fiscală(dacă este cazul)

- h) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **11.650,00 lei** (copie);
- i) dovada achitării caietului de sarcini-**1000 lei**;
- j) formular informații generale (model anexa 2.1);
- k) formular de participare la licitație (model anexa 2.2);
- l) declarație privind eligibilitatea (model anexa 2.3);
- m) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 2.4),
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 2.5);
- o) declarația privind asumările legate de protecția mediului (2.7)
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 20.000 lei (original)

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus, prezentarea vreunui formular - anexa modificat, precum și prezentarea certificatelor cu debite, conduce la descalificarea ofertanților.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile aparținând Municipiului Brăila în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Ofertele se depun la Registratura SUPAFLC Brăila, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul interior, în care se introduce oferta propriu-zisă (*formularul ofertă de preț, model anexa nr. 2.6*) și se va sigila, se înscrie denumirea și sediul social al ofertantului.

Plicul interior, sigilat, împreună cu documentele obligatorii de participare la licitație se vor introduce în plicul exterior.

Pe plicul exterior sigilat se va specifica ***“Pentru cumpararea prin licitație publică deschisă a spațiului cu alta destinație decât aceea de locuință, situat în Brăila, str. Polona, nr. 1A, parter, spațiu comercial nr.1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila.”***.

Pe plic se va menționa, de asemenea, ***“A nu se deschide înainte de data _____, ora _____”***.

Împreună cu documentele obligatorii, în plicul exterior se va introduce și 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 SUPAFLC Brăila doar în ziua licitației înainte cu cel puțin 15 minute de ora începerii licitației.

Ofertantul își asumă întreaga responsabilitate pentru înregistrarea ofertei sale până la data și ora limită.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____

Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____ la
REGISTRATURA SUPAFLC, str. M.Eminescu, nr.27.

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

Deschiderea licitației în data de _____, ora _____, la sediul SUPAFLC Braila.

În ziua de _____, ora _____, precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de evaluare, 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 evaluare numită prin dispoziția Primarului Municipiului Braila .

Comisia de evaluare, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ofertanții descalificați/respinși pot depune contestație împotriva deciziei comisiei de

evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a acestei prime etape a licitației în condițiile prevăzute la Capitolul „CONTESTAȚII”.

Urmare desfășurării primei etape, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a 2-a etape a licitației.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de _____, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță condițiile de adjudecare
- deschide plicurile interioare și anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;
- analizează împreună cu comisia de evaluare ofertele de preț stabilind punctajul fiecărei oferte, după criteriile de mai jos:

Nr. crt.	Criteriu	Punctaj maxim
1	Cel mai mare nivel al pretului *	40 puncte
2	Capacitatea economico-financiară a ofertanților**	20 puncte
3	Protecția mediului înconjurător***	10 puncte
4	Condiții specifice impuse de natura bunului vandut****	30 puncte

*Valoarea maximă se acordă ofertei celei mai mari, iar celelalte oferte vor primi punctaj proporțional

** Valoarea maximă se acordă ofertantului care prezintă extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 20.000 lei (original.

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind protecția mediului înconjurător și nu va desfășura în zona, activități economice susceptibile a polua aerul, apa și solul. Depozitarea deșeurilor se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. 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. Va respecta prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.(anexa nr.2.7)

**** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind executarea de reparatii curente interioare ale spatiului, precum și repararea fatadei, racordurile si bransamentele.(anexa nr.2.4)

Termenul de realizare a investiției nu depășește 12 luni. (anexa nr.2.4).

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea

cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

- Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care realizează cel mai mare punctaj;

- Președintele comisiei de evaluare anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de către comisie și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

- În termen de 1 zi lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de evaluare va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare directorului SUPAFLC

- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare SUPAFLC Brăila informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, cât și pe ofertantul câștigător despre acceptarea ofertei prezentate.

În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minim 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Dovada efectuării procedurii de publicare și afișare va fi anexă la documentația de licitație.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. Participantul își retrace oferta după ce a fost declarat calificat;

2. Adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, se constituie venit la bugetul SUPAFLC, prin grija biroului Financiar Contabilitate, urmare instiintării în acest sens de către Biroul Fond Locativ.

Prin grija Biroul Financiar-contabil, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura SUPAFLC Brăila.

Prin grija Biroul Financiar-contabil, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, se poate restitui numai după semnarea contractului de vânzare cumpărare și a procesului verbal de punere în posesie.

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

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă

– la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a 5% din valoarea de vânzare fără TVA.

Garanția de participare este de 11.650,00 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Serviciul de Utilitate Publica a Fondului Locativ și a Cimitirelor Brăila

Cont: RO 09TREZ1515006XXX000234

C.I.F.: 1303515

3.3. Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care obține cel mai mare punctaj.

CAP. IV. OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Adjudecatarul are obligația obținerii tuturor avizelor necesare funcționării în condiții legale.

4.2. Adjudecatarul are obligația de a desfășura activitate de *cabinete individuale, birouri, cabinete medicale, reprezentante persoane juridice, sedii firma, activități economice sau asociații familiale*, în spațiul cumparat, cu respectarea tuturor prevederilor legale.

4.3. Reparațiile, înlocuirea elementelor, racordurilor, bransamentelor și instalațiilor deteriorate în interiorul spațiului, racordarea și bransarea la utilități cad în sarcina adjudecatarului.

4.4. Adjudecatarul are obligația de a înscrie în Cartea Funciară a spațiului, dreptul de proprietate în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

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

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a celor două etape a licitației ofertantul se poate adresa în termen de 30 de zile secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA SPATIULUI

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în forma autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la

atribuirea contractului și după prezentarea dovezii achitării pretului adjudecat, dar nu mai mult de 30 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Pretul adjudecat se va achita în contul **RO 09TREZ1515006XXX000234**.

Pretul include și garanția de participare.

Contractul în forma autentică se va semna de către Primarul Municipiului Braila personal sau prin mandatar.

În cazul în care acesta nu se conformează, locatarul pierde garanția de participare, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

Procesul verbal de predare-primire se va încheia după semnarea contractului de vânzare-cumpărare, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 2.1 - Formular Informații generale
- Anexa nr. 2.2 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2.3 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 2.4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 2.5 - Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al spațiului
- Anexa nr. 2.6 - Formular Oferta de preț
- Anexa nr. 2.7 - Declarație privind asumările legate de protecția mediului



SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....
2. Datele de identificare
CUI
J
3. Numele și prenumele administratorului
4. Sediul
5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)

DIRECTOR
ING. HUIU EMILENA



SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice/ persoanei fizice autorizate /asociației familiale.....

Sediul/domiciliul în localitatea....., str., nr., bl....., ap....., județul....., CUI, telefon....., reprezentată de, CNP, posesor al BI/CI, seria....., nr....., eliberat de

2. Solicit înscrierea la licitația din data de, în vederea Cumpararii spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta în suprafață de. 77,7 mp, situat Brăila, Str. Polona, nr. 1A, în vederea 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

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)



OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA



SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., CNP,
posesor al BI/CI, seria, nr., eliberat de, reprezentant
al, cu sediul în localitatea, str.
....., nr., bl., ap., județul, CUI
....., telefon, în calitate de ofertant la licitația publică
deschisă din data de.....în vederea cumparării spațiului cu alta
destinație decat aceea de locuință din Brăila,
....., declar pe proprie răspundere
că:

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

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

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

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)

DIRECTOR
ING. HUIU EMILENA

SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT**

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

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi efectua lucrari de reparatii, de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii deteriorate in interiorul si exteriorul spatiului, repararea fatadei, racordarea și branșarea la utilități

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)

DIRECTOR
ING. HUIU EMILIANA



SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA



DECLARAȚIE

Subsemnatul(a),,
CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat de
....., reprezentant al, cu sediul în
localitatea, str., nr., bl.
....., ap., județul, CUI, telefon
....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
....., în vederea cumparării spațiului cu alta destinație decât aceea de
locuință din Brăila, str., nr., compus din
construcție în suprafață utilă de 77,70 mp și teren în folosință în suprafață de 30,70 mp
declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al spațiului cu
alta destinație decât aceea de locuință, teren în folosință în suprafață de 30,70 mp și
construcție în suprafață utilă de 77,70 mp, ce face obiectul Caietului de Sarcini și îmi asum
participarea la licitație.

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)

DIRECTOR DE
ING. HUIDU EMILIANA



SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA



OFERTA DE PREȚ

Subsemnatul(a),,
CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat de
....., reprezentant al, cu sediul în
localitatea, str., nr., bl.
....., ap., județul, CUI, telefon
....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
....., în vederea cumparării spațiului cu alta destinație decât aceea de locuință din
Brăila, str., nr., teren în folosință în suprafață de 30,70
mp și construcție în suprafață utilă de 77,7 mp, cumpărare în vederea desfășurării de activități
economice, susțin oferta de preț în sumă de _____ lei.

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)



SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC

PRESEDINTE DE SEDINTA



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND
ASUMĂRILE LEGATE DE PROTECTIA MEDULUI**

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

- Ofertantul declară că a fost informat asupra posibilității modificării actualei legislații de protecția 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 ofertantului.
- Declar ca nu voi desfășura în zona activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.
- Declar ca 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.
- Declar ca 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.
- Declar ca voi respecta prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

(denumirea persoanei juridice /persoanei fizice autorizate/asociației familiale;
nume și prenume reprezentant, semnătură)

DIRECTOR
ING. HUIU EMILENA
UTILITATE PUBLICA
DE ADMINISTRARE
A FONDULUI LOCATIV
ȘI A CIMITIRELOR
BRĂILA

SEF BIROU FOND LOCATIV
ING. NICA ANGELICA

OF. JURIDIC
PRESEDINTE DE SEDINTA





ANEXA NR.3
LA HCLM NR. 184/29.03.2024

Societate de consulting, evaluare, management, și marketing
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

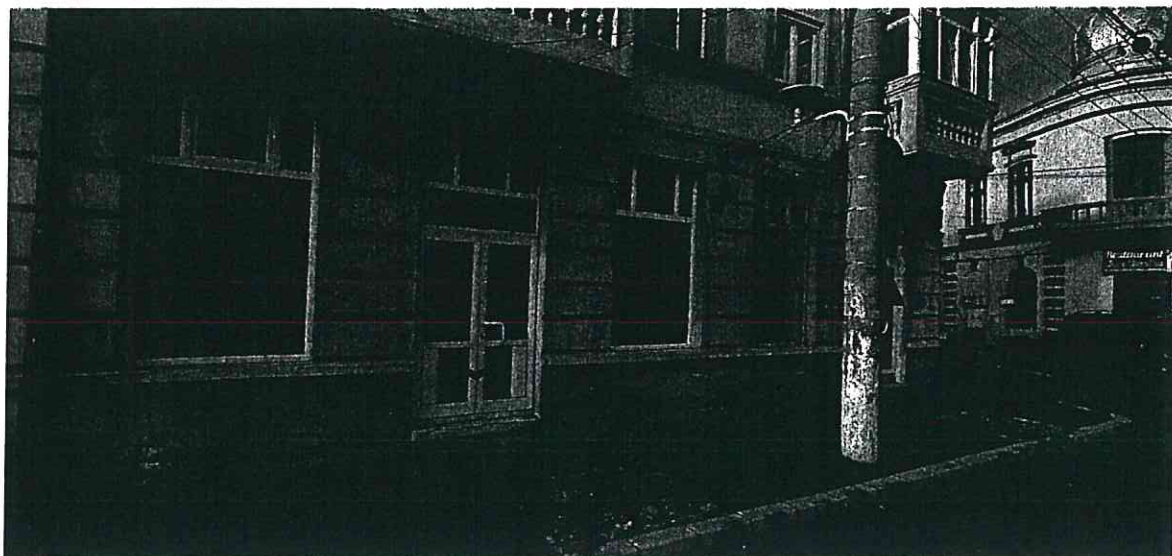
MEMBRU AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

Str. Alexandru Cel Bun nr. 11A Bacău, punct de lucru Bd. Al. I. Cuza, nr. 84, Brăila,

C.P. 810003; tel 0239 682944, fax 0239 682800

e-mail : office.evaluari@sierraquadrant.ro

Capital Social: 200.000.000 lei, C.F. R10840960, Nr.Reg.Com. J 04/727/1998



RAPORT DE EVALUARE

SQBR. 54 / 12.02.2024

SPAȚIU COMERCIAL
STR. POLONĂ, NR. 1A, BRĂILA, JUD. BRĂILA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BRĂILA – SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICĂ DE
ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A CIMITIRELOR
DETINĂTOR: SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICĂ DE ADMINISTRARE A FONDULUI
LOCATIV ȘI A CIMITIRELOR

ELABORAT SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

FEBRUARIE 2024





Către,
S.U.P.A.F.L.C. BRĂILA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al spațiului comercial situat la parterul clădirii cu numărul 1A de pe str. Polonă, mun. Brăila, jud. Brăila.

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață, la data de 12.02.2024, în vederea vânzării.

Inspekția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 19.01.2024 + 12.02.2024. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 12.02.2024. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Rezultatul evaluării

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății supuse evaluării, la data de 12.02.2024, este de:

V PIAȚĂ – SPAȚIU COMERCIAL = 233.000 lei

Notă : Valoarea de mai sus nu conține T.V.A.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Dan Anghel – Expert Evaluator atestat ANEVAR



17270





CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău prin Expert Evaluator ing. Dan Anghel, declară că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2023 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate;
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EXPERT EVALUATOR ATESTAT ANEVAR
Ing. DAN ANGHEL





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie spațiul comercial situat pe str. Polonă, nr. 1A, mun. Brăila, jud. Brăila.

1.2. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a spațiului comercial la data de 12.02.2024, în vederea vânzării.

1.3. Definirea valorii și data estimării

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) 12.02.2024.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.02.2024, respectiv : 1 EURO = 4,9770 RON

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR - ediția 2023:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform Standardelor ANEVAR ediția 2023 se pot preciza următoarele:

VALOAREA DE PIAȚĂ (conform Standardelor ANEVAR ediția 2023) *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator 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.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații de piață pentru estimarea valorii terenului. În principiu aceasta se referă la:

În abordarea prin comparația vânzărilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash și nu cuprinde taxă pe valoare adăugată.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Evaluatorul a examinat concordanța cu schițele și planurile cadastrale ale proprietății, vizate de O.C.P.I., a identificat și a inspectat personal proprietatea supusă evaluării. Locația proprietății și limitele precizate se consideră a fi corecte, evaluatorul nefiind topograf / topometrist / geodez și în consecință nu are capacitatea de a măsura și garanta că informațiile așa cum au fost indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale.

Acest raport, are ca obiect estimarea valorii de piață a spațiului comercial identificat și descris în prezenta lucrare în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziție de către proprietar.



Orice neconcordanță între proprietatea identificată și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietate atestată de documentele de proprietate.

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

1.6.1. 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.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a imobilelor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația actuală a imobilelor a 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 acestora în condițiile tipului valorii selectate, prezentată anterior.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și cu persoane de pe amplasament, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Nu s-a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.





- 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.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- 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.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

1.6.2. Condiții limitative:

- Nu ne asumăm răspunderea pentru evoluția pieței specifice, se recomandă să se țină cont de tipul proprietății, de cererea curentă pentru astfel de proprietăți, de piața specifică precum și de nevoia de expunere mai îndelungată pe piață.
- 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 cu privire la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- 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.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- 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.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- 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.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.7. Sfera evaluării

Având în vedere scopul evaluării, respectiv *"Estimarea valorii de piață a spațiului comercial menționat, la data de 12.02.2024, în vederea vânzării."*

Evaluatorul a utilizat următoarele informații culese de pe piața imobiliară locală:

- Informații despre proprietăți și bunuri similare care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute din surse considerate sigure. Informațiile se consideră cu un grad relativ mare de realism.



- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piața specifică și din mass-media de specialitate.
- Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți similare la nivelul zonei în care este amplasată proprietatea și gradul de vandabilitate al zonei.
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.la-jumate.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.zf.ro, www.homzzz.ro, www.storia.ro.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Proprietatea supusă evaluării este amplasată pe str. Polonă, nr. 1A, mun. Brăila, jud. Brăila. Beneficiarului a prezentat următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport:

- Schițe și relevee.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Tipul proprietății; definirea pieții

2.2.1. Considerente generale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc..
- În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu un echilibru.
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu sunt întocmite în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Puține proprietăți sunt cumpărate cu lichidități, de obicei în cazul finanțării externe procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici.

Din punct de vedere geografic, piața poate fi localizată nivelul Municipiului Brăila, în zona istorică centrală.





2.2.2. Piața terenurilor intravilane– analiza cererii și a ofertei

În cazul proprietății subiect piața imobiliară specifică este cea a spațiilor comerciale, situate în zona centrală a municipiului Brăila, o piață cu tranzacții reduse numeric.

Din analiza datelor furnizate de agențiile imobiliare și de alți participanți pe piața imobiliară, a rezultat că cererea pentru astfel de proprietăți este în stagnare, investitorii fiind prudenți în achiziționarea de astfel de proprietăți, prudență manifestată pe fondul crizei cauzate de instabilitatea financiară. Prețurile de vânzare diferă de la o proprietate la alta, în funcție de zonă. În perioada de dinaintea declanșării crizei cauzate de epidemia de COVID-19 și de instabilitățile mondiale, cererea pentru asemenea proprietăți se situa la un nivel echilibrat în compație cu oferta, iar prețurile de tranzacționare erau ținute sub control, acestea înregistrând în ultimele 12-18 luni niveluri în creștere.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că, pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele juridice dar și persoanele fizice.

La momentul actual cererea în ceea ce privește spațiile comerciale, este orientată către spații aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și vâdul comercial să fie principalele criterii de selecție.

Piața specifică a proprietății de evaluat este cea a spațiilor comerciale situate în centrul istoric al municipiului Brăila.

Astfel de spații, similare proprietății subiect stau foarte mult pe piață înaintea unei tranzacționării, unele chiar și șase sau peste șase luni, de aceea proprietățile comparabile folosite în prezentul raport de evaluare au fost corectate corespunzător.

2.3. Informații despre zonă și amplasament

Spațiul comercial ce face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasat la parterul imobilului cu numărul 1A amplasat la intersecția Căii Galați cu str. Polonă. Accesul pe proprietate se face din Calea Galați.

Traficul rutier în zonă este intens, sistemul rutier și pietonal este asfaltat.

Utilitățile amplasamentului: fără utilități





2.4. Descrierea proprietății

Spațiul comercial analizat și evaluat este formată din 2 camere cu suprafața de 77,70 mp. Nr. Cad. 82667-C1-U5, C.F. 82667 Brăila.

2.4.1. Descrierea spațiului

Caracteristici constructive

- structura de rezistență: beton armat;
- regimul de înălțime al imobilului: parter +1 etaj + mansardă;
- închiderea perimetrală: pereți beton și zidărie portantă;
- acoperiș: șarpanta din lemn învelită cu tablă;
- planșee: beton armat;
- finisajele interioare: inferioare;
- finisajele exterioare: inferioare;
- tamplărie: aluminiu cu geam termoizolant;
- utilități: fără utilități.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei construcții, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

Ținând seama de faptul că analiza și evaluarea se fac asupra unei construcții cea mai bună utilizare se va estima în situația terenului construit.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă de utilizare pentru proprietatea analizată este cea existentă (utilizarea actuală).

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății, respectiv:

- abordarea pe baza metodei comparației directe.

3.2.1. Abordarea prin metoda comparației directe

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor pe perechi de date. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de

cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii spațiului comercial au fost utilizate următoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Spațiu comercial situat în Brăila, str. Împăratul Traian, nr. 12, clădire cu etaj, în suprafață de 100 mp, cu restricții de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 5.971 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.





COMPARABILA 2: Spațiu comercial situat în Brăila, str. Mihai Eminescu, nr. 9-13, clădire cu etaj, în suprafață de 160 mp, cu restricții de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 5.442 lei/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

COMPARABILA 3: Spațiu comercial situat în Brăila, str. Mihai Eminescu, nr. 14, clădire cu etaj, în suprafață de 150 mp, fără restricții de utilizare, este la vânzare la data evaluării cu 5.000 lei. Informația este credibilă, fiind preluată de la proprietar.

Explicitarea corecțiilor:

1. Având în vedere ca tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților comparabile s-a corectat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară, evaluatorul a ținut cont și de faptul că ofertele deși sunt actuale stau de mult în piață fără ca posesorii să fie de acord cu scăderea semnificativă a prețurilor.
2. În funcție de localizare prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabile și subiect, a fost corectată conform pieței imobiliare.
3. În funcție de forma, deschiderea la stradă, suprafața, utilități, finisaje, utilitate funcțională, stare tehnică, prețul suferă modificări semnificative, diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect au fost corectate corespunzător.

Desfășurarea calculelor este prezentată în anexele prezentului raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodei de evaluare alese și a analizei rezultatelor obținute, Evaluatorul propune ca valoare de piață, a spațiului comercial supus evaluării la data de 12.02.2024 următoarea valoare :

V PIAȚĂ – SPAȚIU COMERCIAL = 233.000 lei

Notă 1: Valoarea de mai sus nu conține TVA.

Notă 2: Valoarea propusă este valabilă până la 12.02.2024, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. BACĂU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ing. Anghel Dan – Expert evaluator atestat ANEVAR

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu bunurile evaluate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



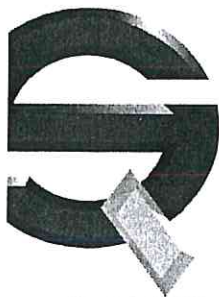
VALOAREA APARTAMENTULUI ESTIMATA PE BAZA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Str. Polonă, nr. 1 A	Str. Împăratul Traian, nr. 12	Str. Mihai Eminescu, nr. 9-13	Str. Mihai Eminescu, nr. 14
Provenienta informatiilor comparabile		VANZATOR	VANZATOR	VANZATOR
Pret de vanzare (lei/mp)		5,971	5,442	5,000
Conditii ale pietei	azi	la oferta supraofertat	la oferta	la oferta
Corectie *		-20.00%	-5.00%	-5.00%
Pret corectat		4,776.86	5,170.27	4,750.00
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret corectat		4,776.86	5,170.27	4,750.00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		4,776.86	5,170.27	4,750.00
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		4,776.86	5,170.27	4,750.00
Restricții de utilizare	fără	fără	fără	fără
Corectie		0.00%	0.00%	0.00%
Pret corectat		4,776.86	5,170.27	4,750.00
Cheltuieli dupa cumparare		0.00	0.00	0.00
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4,776.86	5,170.27	4,750.00
Corectii pentru:				
Amplasament		la fel	mai bun	mai bun
Corectie		0.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare corectie		0.00	-517.03	-475.00
Suprafata (mp)	77.70	100.00	160.00	150.00
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Utilitati	nu	da	da	da
Corectie**		-84.491	-129.513	-122.009
Valoare corectie		-844.91	-809.45	-813.39
Tip spatiu	parter clădire independentă cu etaj	clădire independentă parter + etaj	parter clădire independentă cu etaj	parter clădire independentă cu etaj
Corectie		spatii separate	etaj	etaj
Valoare corectie		-10.00%	0.00%	0.00%
		-477.69	0.00	0.00
Stare tehnica amenajari	Stare nesatisfăcătoare	Stare bună	Stare f. bună	Stare bună
Corectie***				
Valoare corectie		-45.550	-987.40	-84.875
NUMAR TOTAL DE CORECTII		-455.50	-617.13	-565.83
TOTAL CORECTIE BRUTA		2.00	3.00	3.00
TOTAL CORECTIE NETA		1,778.09	1,943.61	1,854.23
Valoare spatiu comercial (lei/mp) rotunjit		-1,778.09	-1,943.61	-1,854.23
Valoare spatiu comercial (lei) rotunjit		3,000	233,000	

* corectiile s-au stabilit în urma discutării cu agenția a marjei de negociere stabilită cu vânzătorul

** corectiile s-au stabilit având în vedere ponderea instalațiilor și abraziamentelor în prețul spațiului comercial

***corectiile s-au stabilit în urma analizării costurilor amenajărilor



Societate de consulting, evaluare, management, și marketing

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU ASOCIAT AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacău, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J 04/727/1998
e-mail: office.sa@sierraquadrant.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII SR EN ISO 9001 : 2001



Nr. SQBR 56/13.02.2024

2650/13.02.2024

CATRE,

SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA DE ADMINISTRARE
A FONDULUI LOCATIV SI A CIMITIRELOR

Nica
13.02.2024

Va înaintam raportul de evaluare în două exemplare pentru „SPATIUL COMERCIAL”, situat Braila, str. Polona nr. 1A și factura nr. 24013/13.02.2024, conform contractului de prestări servicii valoare nr. 577/11.01.2024.

În stima,

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

