

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 429

din 25.07.2024

Privind: Scoaterea la licitație publică deschisă, în vederea închirierii imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, apartament 4, având o suprafață construită de 82,50 mp, cu terenul aferent de 82,50 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere adresa comună a Societății Profesionale Notariale Varga & Asociații și a Biroului Individual Notarial Iancu Nicoleta Cristinela, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.3844/11.01.2024;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) 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. 72/28.02.2019, H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), coroborat cu 332 - 352 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, apartament 4, având o suprafață construită de 82,50 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila în vederea desfășurării de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare, înscris în Cartea Funciară nr.80358-C1-U4, compus din 6 încăperi, respectiv: hol, în suprafață de 14,30 mp, o cameră în suprafață utilă de 53,50 mp, o cameră cu centrală termică, în suprafață utilă de 3,80 mp, o baie în suprafață de 3,00 mp, o baie în suprafață de 2,30 mp și un luminator, în suprafață de 5,60 mp și teren aferent în suprafață de 82,50 mp, 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 **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **7095,00 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului- verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația de reia.

Art.3 Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul situat în Municipiul Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, apartament 4, în cuantum de **43,00 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de societatea APPRAISAL & VALUATION S.A., potrivit **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

Art.5 Închirierea imobilului (teren + construcție) se realizează pe o perioadă de **5 ani** începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii prin acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

Art.6 Locatarul are obligația de a desfășura activitatea economică, potrivit contractului de închiriere în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv avizului de funcționare.

Art.7 Se desemnează domnul consilier local Sarafolean Coman și domnul consilier local Tîmplaru Adrian - Ștefan ca membri titulari, precum și domnul consilier local Băjan Aurel și domnul consilier local Neta Marian ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art. 338 din Codul administrativ.

Art.8 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat și Direcția Finanțelor Publice Locale și de către persoanele desemnate la art. 7, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SORIN – EUGEN BOȘNEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

Relevu apartament

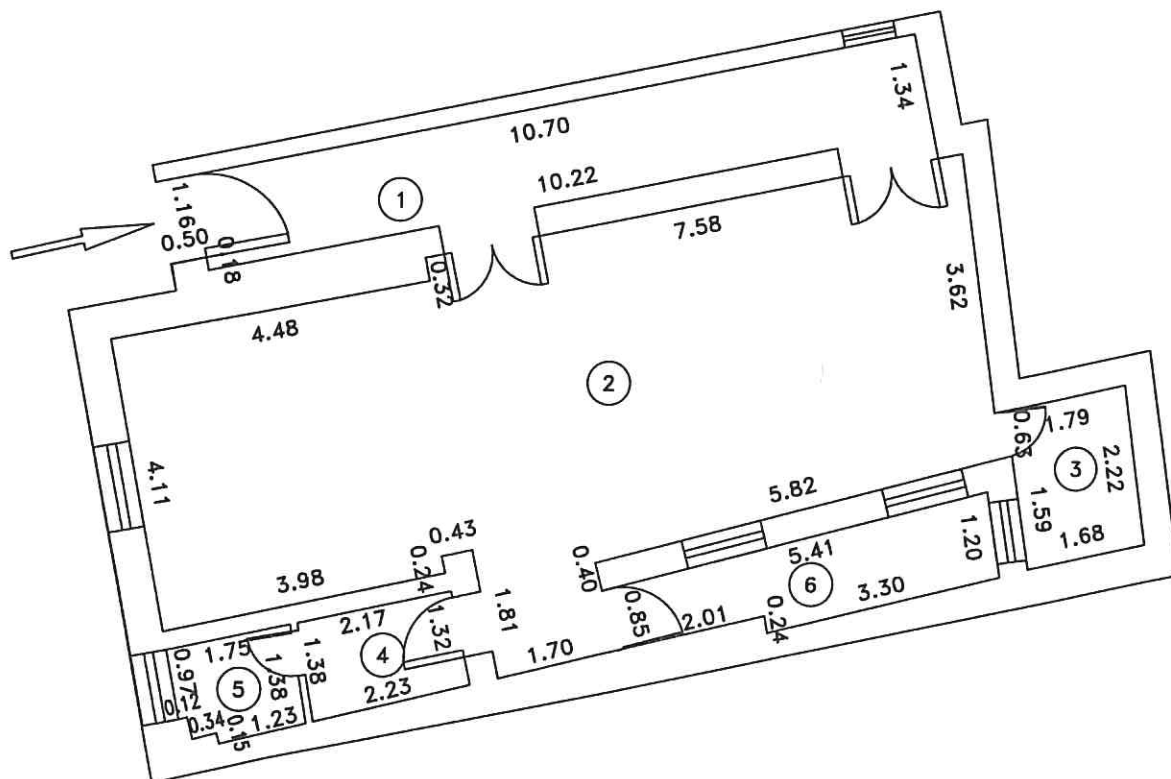
Scara 1:100

RGI 65052/2024

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
80358		Mun. Braila, str. Vapoarelor, nr. 2, C1, parter, ap.4

Cartea Funciara colectiva nr.	80358-C1	UAT	BRAILA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

80358-C1-U4



Nr. incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	14.3
2	Camera	53.5
3	Centrala termica	3.8
4	Baie	3.0
5	Baie	2.3
6	Luminator	5.6
TOTAL SUPRAFATA UTILA		82.5
Executant,		
SC INFOTOP SRL Braila		30-04-2024
Receptionat,		Data
Violeta Gheorghiu		

Semnata digital de Violeta Gheorghiu
Data: 2024.07.05 13:46:14 +0300

PRESEDINTE DE SEDINTA

Digitally signed by
Veronica-Claudia
Jianu
Date: 2024.07.05
11:18:06 EEST

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR 429/25.07.2024
SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____ privind scoaterea la licitație publică deschisă, a imobilului situat în Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, ap. 4, în vederea închirierii acestuia și anume apartamentul nr. 4 cu o suprafață construită de 82,50 mp cu terenul aferent de 82,50 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare.

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 închirierea, imobilului situat în Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, ap. 4, și anume apartamentul nr. 4 având o suprafață construită de 82,50 mp cu terenul aferent de 82,50 mp, în vederea desfășurării de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, conform Certificatului de Urbanism nr. _____.

Destinația bunului este aceea de desfășurare de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare.

Forma licitației

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa în format lettric /electronic, urmare a unei solicitări scrise depusă la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila/transmisă prin sistemul de poștă electronică/clasică, 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 preziua licitației, în urma depunerii unei solicitări scrise la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței nr. 1, în cadrul programului de funcționare al instituției cu cel puțin 24h înainte de data vizionării.

1.2. Durata închirierii

Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani începând cu data predării, cu posibilitatea **prelungerii prin act adițional ca urmare a adoptării unei Hotărâri în acest sens, de către Consiliul Local Municipal Brăila.**

1.4. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de **43,00 lei/mp/lună, conform rapoartului de evaluare întocmit de APPRAISAL & VALUATION S.A..**

Prețul închirierii se actualizează anual de către locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de rata leu/euro.

Prețul chiriei se achită anticipat de pe o lună pe alta, până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice, ai puțin luna ianuarie care se va plăti în cursul lunii ianuarie, la serviciul de specialitate al autorității locale.

Neachitarea acesteia timp de 90 de zile consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru sumele neachitate conform termenelor prevăzute în contract, se aplică majorări de întârziere conform prevederilor legale, în condiții similare stabilirii obligațiilor fiscale accesorii, datorate bugetelor locale.

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române sau străine.

2.1. 1. Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 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) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) 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);
- g) 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);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **7095,00 lei**. (copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);
- l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- m) 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);
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
- o) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei. (original).
- q) declarație pe proprie răspundere privind asumarea demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie, înscrierea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens precum și asumarea termenului de realizare a proiectului dar nu mai mult de 12 luni de la emiterea autorizației de construire (dacă este cazul).

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus, 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.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului 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. 6*) și se va sigila, se înscriu 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 scoaterea la licitație publică deschisă în vederea închirierii a imobilului situat în Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, ap. 4, compus din construcția C1- cu o suprafață construită la sol de 82,50 mp, cu terenul aferent de 82,50 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare”*.

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 Primăriei Municipiului 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 Generală a Primăriei Municipiului Brăila.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1.

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

Deschiderea licitației în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

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 Brăila nr. _____.

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 încunoștințărilor 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 însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

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

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 V 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.

Licităția 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 **43,00 lei/mp/lună**, 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 chiriei*	40 puncte
2	Capacitatea economico-financiară a ofertanților**	20 puncte
3	Protecția mediului înconjurător***	10 puncte
4	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat****	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 15.000 lei (original);

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect predarea, fără plată, la expirarea termenului stabilit prin contract a tuturor investițiilor realizate; (anexa nr. 4).

**** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect ca termen de realizare a investiției până la 12 luni, termenele de realizare a investiției peste 12 luni se vor puncta cu 0 puncte (anexa nr. 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 ordonatorului principal de credite.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare Primăria Municipiului 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 retrage 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, respectiv atribuirea contractului se constituie venit la bugetul local prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale urmare înștiințării în acest sens de către Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat – Birou Licitatii, Contracte, Urmărire Concesiuni și Închiriri, Parteneriat Public și Privat.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se poate constitui drept plată în avans din chiria pe care o are de achitat, în urma cererii depuse în acest sens la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Adjudecatarul are posibilitatea să solicite returnarea garanției de participare numai după semnarea contractului de închiriere, a procesului verbal de punere în posesie și constituirea garanției de bună execuție.

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 două chirii.

Garanția de participare este de 7095,00 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 30 zile de la

de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul să fie semnat în termen de 40 zile, licitația se anulează urmând a se relua o nouă procedură de licitație, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde și se constituie venit la bugetul local.

3.4. Adjudecarea licitației

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie imobilul proprietatea publică a Municipiului Brăila, având următoarele caracteristici:

- Imobilul este situat în Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, C1, ap. 4 – aparține domeniului public al Municipiului Brăila, având o suprafață de 82,50 mp. Pe acest amplasament se află construcția notată cu C1 având o suprafață construită la sol de 82,50 mp;
- Imobilul este format din: hol în suprafață utilă de 14,30 mp, cameră suprafață utilă de 53,50 mp, cameră cu centrală termică în suprafață utilă de 3,80 mp, baie, în suprafață de 3,00 mp, baie în suprafață de 2,30 mp, luminator în suprafață de 5,60 mp, total suprafață utilă 82,50 mp și se află într-o stare tehnică bună;

4.2. Adjudecatarul are următoarele obligații:

- Adjudecatarul are obligația de a realiza obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta tehnică.
- Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.
- Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute la punctul 1.4.
- Să realizeze lucrările proiectului tehnic propus conform autorizației de construire eliberată de Primăria Municipiului Brăila, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.
- Să respecte normele de protecție a mediului.
- Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheluială în acest sens.
- Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în

termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.

- Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.
- 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 închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, 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.
- În cazul în care se constată ca în termen de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, fără decontarea cheltuielilor efectuate către locatar, pentru investițiile realizate.
- Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.
- Să respecte normele igienico – sanitare reglementate.
- Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.
- Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.
- Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire / desființare necesare pentru schimbarea de destinație.
- Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.
- Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.
- Să realizeze proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.
- Adjudecatarul va demara pe cheltuiala proprie lucrarea de anvelopare a construcției pentru creșterea capacității energetice ale acesteia și scăderea nivelului de poluare.
- Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. _____.

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de licitație, persoana nemulțumită se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile de la luarea la cunoștință, 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

Perfectarea contractului de închiriere se va face numai după constituirea în contul de garanție al Municipiului Brăila în termen de maxim 20 zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, a unei sume egale cu valoarea chiriei adjudecate pe două luni.

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

După împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat – Serviciul Licitatii, Contracte, Parteneriat Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de închiriere.

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 închiriere în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 - Formular Informații generale
- Anexa nr. 2 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 3 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Formular Oferta de preț
- Anexa nr. 7 - Model Contract de închiriere
- Anexa nr. 8 – H.C.L.M. nr. ____/____.

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

ARHITECT ȘEF,

DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare

CUÎ

J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....



(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
închirierii terenului în suprafață demp, situat Brăila, Str., nr.....,
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/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură

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, CUÎ, telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de.....în vederea închirierii 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 juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

Anexa nr. 4

LA CAIETUL DE SARCINI

(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, CUÎ, telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de, în vederea închirierii 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 executa racordurile, bransamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Voi desființa investițiile efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și voi aduce amplasamentul și mediul înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare.
- 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 _____ file
 8. Costul estimativ al proiectului _____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



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 închirierii terenului din Brăila,
....., declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință
stadiul fizic și tehnic al terenului, în suprafață de mp, ce face obiectul Caietului de
Sarcini și îmi asum participarea la licitație.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



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, CUÎ, telefon
....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
....., în vederea închirierii terenului din Brăila,
....., în suprafață de mp, în vederea desfășurării de
activități economice diverse, susțin oferta de preț în sumă de _____ lei/mp/lună.

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ROMÂNIA
1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRAILA



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. /

I. Părțile contractante:

1.1. Municipiul Brăila cu sediul în Piața Independenței nr.1 reprezentat prin **VIOREL MARIAN DRAGOMIR - PRIMAR** în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

1.2. cu sediul în Municipiul Brăila, având Jud Brăila, în calitate de **LOCATAR**.

În baza Legii nr.50/1991, republicată, a Legii 273/2006 privind finanțele publice locale, Legea nr.7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările de rigoare, art.1179 și următoarele : art. 1777 - 1823 Cod Civil, O.U.G. nr. 57/2019 și în baza următoarelor hotărâri aprobate de Consiliul Local Municipal Brăila și anume: H.C.L.M.Brăila nr.421/31.08.2020 "Regulamentul privind modul de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Brăila", H.C.L.M nr. și raportul procedurii nr..... s-a încheiat următorul contract de închiriere după cum urmează:

II. Obiectul contractului.

2.1.a) Obiectul contractului este închirierea imobilului situat în Brăila Str.Vapoarelor nr.2, construcția C1, compus din apartamentul nr.4 în suprafață utilă de 82,50 mp și teren aferent în suprafață de 82,50 mp, în vederea desfășurării de activități de arhivare de către entități organizate conform legislației în vigoare, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Direcția Arhitect Șef, în termen de 30 zile de la data semnării prezentului contract de închiriere.

III. Termenul contractului.

3.1. Termenul contractului de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data punerii în posesie, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ca urmare a adoptării unei hotărâri în acest sens de către Consiliul Local Municipal Brăila.

IV. Prețul închirierii

4.1.a) Prețul închirierii - chiria pentru folosirea imobilului compus din construcția închiriată și terenul aferent conform procesului verbal de licitație din data de.....este lei/mp/lună, totalizândlei/lună.

b) Prețul închirierii – chiria se actualizează anual de către Locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de raportul leu/euro.

V. Plata chiriei

5.1. Chiria se achită anticipat de pe o luna pe alta până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice, mai puțin luna ianuarie care se va plăti în cursul lunii ianuarie, la serviciul de specialitate al autorității locale. Neachitarea acesteia timp de 90 de zile consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul Constatare Impunere Persoane Fizice/Juridice din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila, C.I.F. 4205670.

5.3. Pentru sumele neachitate conform termenelor prevăzute în contract, se aplică majorări de întârziere conform prevederilor legale, în condiții similare stabilirii obligațiilor fiscale accesorii, datorate bugetelor locale

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Braila are următoarele obligații:

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

6.1.2. Să predea imobilul cu respectarea art.334 alin.4 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

7.1.1. Locatarul are obligația de a realiza obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta tehnică.

7.1.2. Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.

7.1.3. Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute la capitolele IV și V.

7.1.4. Să realizeze lucrările proiectului tehnic propus conform autorizației de construire eliberată de Primăria Municipiului Brăila, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.1.5. Să respecte normele de protecție a mediului.

- 7.1.6. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheluială în acest sens.
- 7.1.7. Să depună toate documnetele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.
- 7.1.8. Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.
- 7.1.9. 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 închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, 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.
- 7.1.10. În cazul în care se constată ca în termen de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, fără decontarea cheltuielilor efectuate către locatar, pentru investițiile realizate.
- 7.1.11. Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.
- 7.1.12. Să respecte normele igienico – sanitare reglementate.
- 7.1.13. Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.
- 7.1.14. Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.
- 7.1.15. Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire / desființare necesare pentru schimbarea de destinație.
- 7.1.16. Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.
- 7.1.17. Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.
- 7.1.18. Să realizeze proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.
- 7.1.19. Locatarul va demara pe cheltuiala proprie lucrarea de anvelopare a construcției pentru creșterea capacității energetice ale acesteia și scăderea nivelului de poluare.
- 7.1.20. Locatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr.....

VIII. Garanția de bună execuție

8.1. În conformitate cu prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020 a fost depusă în contul Municipiului Brăila, garanția de bună execuție a contractului de închiriere, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni.

8.2. În cazul în care locatarul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Brăila va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care locatarul le are înregistrate.

8.3. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de locatar prin prezentul act adițional, acesta va putea solicita returnarea garanției reținute.

8.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului, locatarul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Brăila, iar dacă situația care a generat aceasta reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, locatarul are obligația să întreprindă suma în termen de 15 zile de la data notificării acestei situații.

IX. Subînchirierea și cesiunea

9.1. Sunt strict interzise cesiunea contractului, subînchirierea în tot sau în parte a imobilului compus din construcție și terenul închiriat și orice formă de asociere și colaborare de la un investitor la altul.

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese, prin simpla notificare de încetare a contractului.

10.2. În cazul în care, locatarul nu plătește prețul în termen de 90 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract, și/sau nu folosește imobilul conform destinației stabilite în art. II, ori nu respectă una sau mai multe obligații prevăzute în contract, Locatorul va notifica Locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectarea obligațiilor contractuale. În aceste condiții, Locatarul are la dispoziție un termen de 30 zile lucrătoare de la comunicare pentru îndreptarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere.

10.3. În cazul în care Locatarul nu se va conforma notificării Locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, prezenta clauză constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.

10.4. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă bunul închiriat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.

10.5. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, imobilul revine locatorului gratuit și liber de sarcini, locatarul fiind obligat să desfășoare orice amenajare pe care a realizat-o, în termen de 60 de zile de la constatarea încetării prezentului contract, în caz contrar, locatarul este obligat la plata

unor despăgubiri, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni, iar Municipiul Brăila va face demersurile necesare pentru eliberarea imobilului.

10.6. În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile asumate la pct. 7.1.1 este obligat la plata unor despăgubiri contravaloarea chiriei pe 2 luni.

10.7. În cazul în care locatarul nu respectă una sau mai multe obligații asumate la pct. 7.1.3., 7.1.4 este obligat indiferent de obligația nerespectată la plata unor despăgubiri, contravaloarea chiriei pe 2 luni.

XI. Răspunderea contractuală

11.1. Părțile înțeleg sa-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.

11.2. 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.

XII. Forța majoră

12.1. 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.

XIII. Clauze speciale

13.1. a) Imobilul închiriat nu poate fi înstrăinat prin vânzare.

b) Imobilul închiriat nu poate căpăta o altă destinație decât cea pentru care a fost închiriat.

XIV. Litigii

14.1. Acest contract va fi guvernat și conceput 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.

XV. Dispoziții finale

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

15.2. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către locatar pentru schimbarea situației juridice a imobilului 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 cauză de utilitate publică.

15.3. 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.

15.4. Următoarea anexă face parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 - Declarație comună privind problemele de mediu.
- Anexa 2 – Declarație.

15.5. Locatarul este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului/ sediului social să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la domiciliu / sediu social așa cum apare în prezentul contract vor fi considerate valabile și vor produce efecte juridice.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) eu declar că am fost informat(ă) cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii contractului și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul contractului de închiriere către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Prezentul contract s-a încheiat în Municipiul Brăila astăzi în 2 (două) exemplare originale și a fost semnat de părți.

LOCATOR,

LOCATAR

PRIMAR,

Vizat pentru C.F.P.,
Director Executiv D.F.P.L

Vizat Arhitect Șef,

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P
Director Executiv

Șef Serviciu Licitații, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P

PREȘEDINTE



DECLARAȚIA COMUNĂ A LOCATORULUI ȘI A LOCATARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Închirierea* 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. Locatorul declară că va acorda *locatarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Locatarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului închiriat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Locatarul declară că a fost informat de locator 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 locatarului.

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 activitățile 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 sitului.

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.

DECLARAȚIE

Subsemnatul/a având domiciliul în Municipiul Brăila Aleea Jud.Brăila în calitate de LOCATAR conform contractului de închiriere nr..... declar pe propria răspundere că mă oblig să ridic Procesul verbal de punere în posesie al acestuia în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere nr.....și sunt de acord ca plata contractuală să se efectueze de la data semnării Procesului verbal de punere în posesie, în caz contrar, contractul de închiriere devine nul de drept.

Numele și Prenumele

Semnătura

.....



ANEXA NR. 3
LA HCMR NR. 1 2024

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, Bucuresti
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2024

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets



Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Nicolae Caramfil nr.87, etaj 6, sector 1, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOI Member
**ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL**
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Brăila

Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață – Construcție și teren situată în Str. Vapoarelor nr.2, loc. Braila, jud. Brăila, în suprafața utilă de 81,27 mp.

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de închiriere este următoarea:

Str. Vapoarelor nr. 2, mun. Braila, jud. Braila							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	N/A	N/A	81,27	8,6	43	103	516
Construcție	N/A	N/A	81,27				

Valoarea nu conține TVA

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării	8
6. Tipul valorii	9
Data raportului: 02.04.2024	9
Tipul raportului	11
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
1.1. Descrierea și adresa	14
Proprietar și situația juridică	14
Identificare.....	14
4. Construcția	16
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	17
7. Concluzii	21
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	21
Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	21
Cea mai bună utilizare a proprietății construite	22
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
1. Metodologia de evaluare	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	24
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	37

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	59839
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Brăila
Client:	Primaria Municipiului Braila
Tip imobil:	Teren și construcție situat in Str. Vapoarelor nr.2, Mun. Braila , jud. Braila
Suprafață teren:	81,27 mp;
Suprafață utila (Su):	81,27 mp.
	

Str. Vapoarelor nr. 2, mun. Braila, jud. Braila							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Teren	N/A	N/A	81,27	8,6	43	103	516
Construcție	N/A	N/A	81,27				

Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	02.04.2024
Data inspecției:	20.03.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9700 LEI
Appraisal & Valuation SA Evaluator Florescu Adriana Rodica, legitimatie nr.12581, E.P.I. Verificator Sorin Mihail Huidu, legitimatie nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.	

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, 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 specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular

Florescu Adriana Rodica
Legitimație număr 12581
Evaluator E.P.I.



II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Braila
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Brăila

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau

fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:					
Tip proprietate imobiliară	Teren și construcție cu regim de înălțime P			Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare Construcție si teren inglobat	
Adresa poștală	Str. Vapoarelor nr.2, loc. Braila, jud. Braila				
Carte Funciară	Teren			Construcții	
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Suprafață
Braila	N/A	81.27	N/A	N/A	81.27
Total suprafață luată în calcul		81.27		81.27 MP	
Observatii	Nu este cazul.				
Drepturi de proprietate	Teren			Construcții	
Tip drept proprietate	proprietate publica			proprietate publică	
Sarcini	Nu sunt			Nu sunt	
Mențiuni:	Nu am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara. Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.				
Neconformități	nu sunt.				

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării. Cursul de schimb 1 EUR = 4.9700 lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este chira de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

7. Data evaluării 02.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 02.04.2024

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 20.03.2024. Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza adresei postale.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client:

- Nota de comandă cu nr. 33790/26.02.2024;
- Hotărârea nr.224 din 19.06.2009;
- Relevu al corpului de proprietate Construcția C1, ap.2, sc.1:100;

Limitări cu privire la informații sau documente: Clientul nu a prezentat Extras de Carte Funciara.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucțiecosturi de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

Datele de intrare utilizate

Standardele Internaționale de Raportare Financiară clasifică datele de intrare folosite în procesul de evaluare pe trei niveluri în funcție de gradul în care estimarea valorii s-a făcut în funcție de prețurile observabile sau de tranzacții recente.

Datele de intrare de nivel I sunt considerate cele mai relevante în determinarea valorii juste și constau în prețuri listate pe piețe active pentru active sau datorii identice. Piețele active trebuie să fie unele în care entitatea raportoare să aibă acces la prețurile cotate la momentul evaluării.

Datele de intrare de nivel II sunt prețuri listate pentru active sau datorii similare (altele decât cele de nivel I) care sunt fie direct, fie indirect observabile. Ele trebuie luate în considerare când prețuri pentru active sau datorii identice nu sunt disponibile. Acestea includ: prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe alte piețe active, prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe piețe puțin active, date de intrare altele decât prețuri listate care sunt observabile pentru activul sau datoria respectivă (rate de dobândă, curbe de randament observabile la intervale regulate, volatilități, viteze de rambursare, risc de credit, probabilitate de neplată, rate de default etc) și date de intrare derivate în principal din sau coroborate cu date de piață observabile care prin corelație sau alte mijloace, se determină ca fiind relevante pentru activul sau datoria de evaluat (date de intrare coroborate cu piața).

Date de intrare de nivel III sunt date neobservabile, necesare când activitatea pieței specifice activului sau datoriei respective este slabă sau inexistentă.

Având în vedere sursele de informații folosite în evaluare și metodologia aplicată, evaluarea realizată este apreciată ca fiind bazată pe date de intrare de nivel II.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- ☐ Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- ☐ În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- ☐ Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- ☐ Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- ☐ Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- ☐ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- ☐ Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- ☐ Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință,

pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.

- ☐ Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- ☐ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- ☐ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- ☐ Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- ☐ Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- ☐ În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- ☐ Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- ☐ Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- ☐ Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- ☐ Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției
- ☐ La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara și Relevu. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

11. Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul.

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

DEFINIȚII

Chiria de piață

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Evaluator

APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Nicolae Caramfil nr.87, etaj 6, sectorul 1, România.

Abordare prin piață

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.

Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR

ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din teren și construcție:

Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
Teren	N/A	N/A	81,27
Construcție	N/A	N/A	81,27

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus. Activele sunt deținute de către Municipiul Brăila.

1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului Extrasul de Carte Funciară.

1.3. Sarcini

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de Carte Funciară. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul era în conservare.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei postale.

1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se face din strada Vapoarelor, strada asfaltată cu cate o bandă de mers pe sens.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Brăila este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita dintre Muntenia și Moldova. Brăila este situat în partea sud-estică a României în zona de câmpie, pe un teritoriu de 4766 km², reprezentând 2% din suprafața totală a țării. Orașul este situat pe malul stâng al Dunării și este al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea.

2.2. Zona

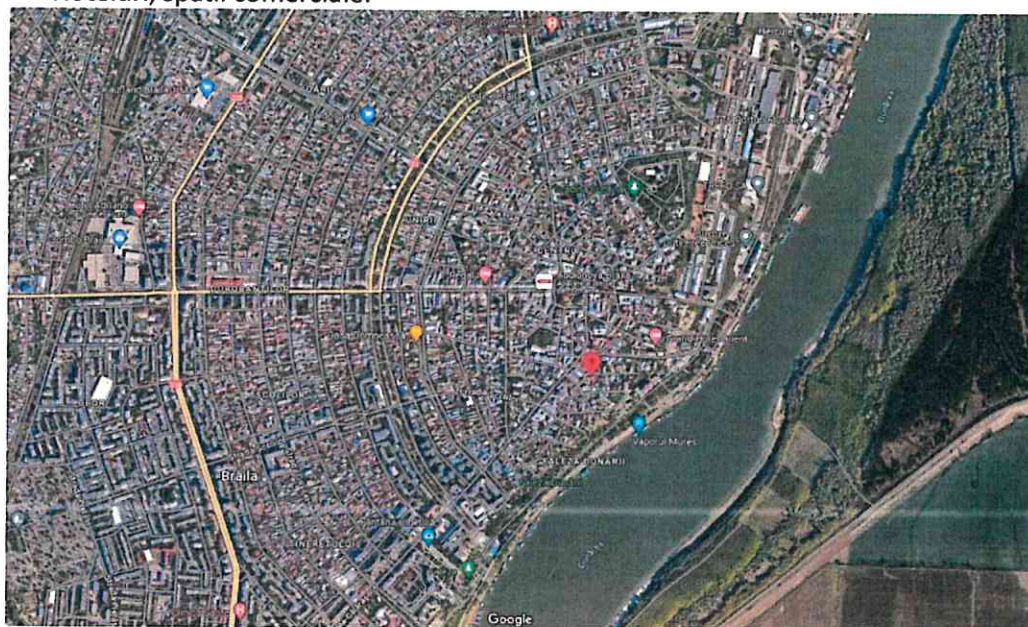
Proprietatea subiect este amplasată în zona mediană a localității, în zona Tineretului. Imobilul este învecinat cu Bulevardul Dorobanților, în apropiere de Sameday Courier Brăila.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții bune a imobilelor adiacente. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și comercială.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Liceul Teoretic Nicolae Iorga;
- Biserica Buna Vestire;
- Teatrul Maria Filotti;
- Muzeul Brailei Carol I;
- Camera de Comerț;
- Dunarea și Faleză Dunării;
- Hoteluri, spații comerciale.



2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: centrală

2.5. Tip zonă: mixtă comercială-rezidențială

2.6. Împrejurimi

La data inspecției imobilul nu era împrejmuit.

5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Nu există informații privind terenul.

3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul adresei postale avute la dispoziție.

3.3. Caracteristici topografice

Clientul nu a prezentat Extras de Carte Funciara.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Da ☐ Nu ☒	-
Termoficare ☐	Trifazic ☐				

3.5. Împrejurimi

La data inspecției terenul nu erau împrejmuit.

3.6. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Imobilul evaluat face parte dintr-o construcție mai mare cu mai multe camere.

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidențială/comercială dezvoltată, cu puține terenuri libere.

3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

4. Construcția

Imobil (parte dintr-un imobil mai mare) - construcție și teren în suprafață utilă de 81,27 mp, având regim de înălțime P.

Sistem constructiv:

- fundație continuă din beton;
- zidărie portantă din cărămidă; samburi, centuri și planșeu din beton; acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă;
- tamplărie usi și ferestre din lemn.
- finisajele interioare: tencuieli obișnuite la pereți și tavane, pardoseli din gresie; grupurile sanitare plătate cu gresie și faianță și obiecte sanitare obișnuite; usi interioare din lemn.
- finisaje exterioare: tencuieli obișnuite.

4.1. Utilități

Construcția este branșată la utilitățile de pe amplasament, respectiv la punctul 3.4.

4.2. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Bună.

La data inspecției construcția era în stare bună.

4.3. An construire

Nu cunoaștem anul edificării construcției. Clientul nu ne-a pus la dispoziție documente din care să reieșă anul construcției.

4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcțiile dispun de un regim de înălțime P, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

4. Suprafețe

Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
Teren	N/A	N/A	81,27
Constructie	N/A	N/A	81,27

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața Imobiliară din România 2023-2024 Generalități

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional. Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor.

În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare.

Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

Activitatea Tranzacțională: Declin în S1 și Recuperare în S2

În prima jumătate a anului 2023, piața imobiliară a cunoscut o scădere semnificativă a interesului pentru achiziții de proprietăți, fenomen generat de creșterea ratelor dobânzilor. Cu toate acestea, o recuperare remarcabilă a avut loc în a doua jumătate a anului, fiind alimentată de o creștere semnificativă a împrumuturilor ipotecare, cu precădere începând din luna august. Acest reviriment a contribuit la conturarea unei perspective mai pozitive pentru segmentul rezidențial al pieței imobiliare. În prima fază a anului, creșterea costurilor de împrumut a determinat o descreștere a apetitului pentru achiziții imobiliare, iar această tendință a fost simțită la nivelul întregii piețe. Totuși, evoluția pozitivă din cea de-a doua jumătate a anului a fost impulsată de o redresare puternică a pieței creditelor ipotecare, marcând o schimbare semnificativă în comportamentul cumpărătorilor. Activitatea dominantă fiind cea a achizițiilor de locuințe și terenuri. Această recuperare remarcabilă a contribuit la restabilirea încrederii în sectorul imobiliar, indicând o adaptare rapidă a pieței la condițiile economice și la schimbările din mediul financiar. Împrumuturile au devenit un motor esențial al activității în piața imobiliară, furnizând cumpărătorilor resursele financiare necesare pentru a-și realiza aspirațiile locative. Prin urmare, această redresare a adus cu sine o perspectivă îmbunătățită pentru industria imobiliară, sugerând că adaptabilitatea și dinamismul pieței pot contracara cu succes provocările inițiale. Această schimbare de paradigmă ar putea reprezenta un punct de cotitură pozitiv în contextul evoluțiilor pieței imobiliare din anul 2024.

Evoluția valorilor de tranzacționare

Pe parcursul întregului an 2023, piața imobiliară din România a experimentat creșteri semnificative de prețuri, fenomen resimțit mai ales în marile orașe precum București, Timișoara, Iași, cu o creștere mai pronunțată de 10%-15% în orașe de rangul doi precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște. Această evoluție a indicat o tendință generală de creștere a valorilor proprietăților, evidențiind o cerere susținută și un interes crescut din partea cumpărătorilor. Specialiștii din domeniul imobiliar anticipează o continuare a acestei tendințe în 2024, prognozând o creștere medie treptată a prețurilor de 4 - 8 %. Această previziune reflectă încrederea în stabilitatea și atractivitatea pieței imobiliare românești. De asemenea, această prognoză include și o majorare suplimentară de 4%, generată de creșterea TVA-ului pentru vânzările de apartamente noi. Acest aspect ar putea influența comportamentul cumpărătorilor și ar putea avea un impact semnificativ asupra dinamicii pieței, determinând ajustări în strategiile de achiziții și vânzări. Este de așteptat ca aceste schimbări să genereze discuții și adaptări din partea actorilor implicați în sectorul imobiliar.

Performanța Pieței: Declin în S1 la o Redresare la 12 Luni. Vârful în Noiembrie

Piața imobiliară a demonstrat o notabilă reziliență, recuperându-se și înregistrând noi recorduri în noiembrie, care a devenit luna de vârf pentru tranzacții. Această adaptabilitate a pieței poate fi atribuită, în parte, influenței pozitive a ratelor dobânzilor scăzute menționate, care au creat un mediu favorabil pentru tranzacțiile imobiliare. Rezultatele de la sfârșitul anului, cu o creștere de 4% în tranzacții față de noiembrie din anul precedent, subliniază stabilitatea și interesul susținut al participanților pe piața imobiliară. Bucureștiul și principalele județe au jucat un rol deosebit în această performanță, raportând cele mai mari numere lunare de tranzacții în întregul an 2023. Acest lucru poate fi influențat de diversitatea ofertei imobiliare, infrastructura dezvoltată și o cerere susținută din partea cumpărătorilor și investitorilor.

Analizând evoluția pieței imobiliare pe parcursul anului 2023, observăm că, deși s-a consemnat o scădere semnificativă de aproximativ 20% în volumul de tranzacții în prima jumătate a anului, declinul s-a moderat considerabil la aproximativ 10% la finalul anului. Acest fenomen poate fi interpretat ca un semn al capacității pieței de a se adapta și de a se ajusta în fața schimbărilor condițiilor economice și financiare.

Bucureștiul a înregistrat o scădere mai semnificativă, ceea ce poate reflecta în mare parte influențele locale sau specifice. Cu toate acestea, este important să notăm că principalele județe au raportat declinuri apropiate sau chiar inferioare mediei naționale, subliniind variația și rezistența diferitelor piețe regionale. Județul Brașov, a ieșit în evidență ca fiind cel mai performant, înregistrând o scădere de aproape 1% la numărul tranzacții. Acest

rezultat poate fi atribuit unor factori precum atractivitatea regiunii pentru cumpărători sau investitori, deschiderea aeroportului care a generat un nou segment de clienți, infrastructura dezvoltată sau o mai mică sensibilitate la fluctuațiile pieței. Este esențial să se continue monitorizarea și analiza contextului economic și a factorilor locali care ar putea influența evoluția pieței imobiliare. Chiar și într-un an cu provocări inițiale, capacitatea pieței de a-și reveni și de a se ajusta oferă o perspectivă optimistă pentru viitorul acestei industrii.

Activitatea de Credite Ipotecare și Autorizații de Construcție

Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare. Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

Investițiilor Directe Străine (IDS) în România - 2023

Scăderea semnificativă a Investițiilor Directe Străine (IDS) în România în perioada ianuarie-Decembrie 2023 reprezintă un aspect important care poate fi analizat în contextul mai larg al economiei și al climatului de investiții. Conform datelor furnizate de Banca Națională a României, participațiile la capital au reprezentat aproximativ 5,83 miliarde de euro, însoțite de împrumuturi intra-grup în valoare de 776 de milioane de euro. Aceste fapte coincid cu provocările în continuare de a atrage investitori străini în țară. Participațiile la capital au reprezentat o parte semnificativă din IDS, totalizând aproximativ 5,83 miliarde de euro, în timp ce împrumuturile intra-grup au însumat 776 de milioane de euro. Această structură a investițiilor poate reflecta interesul investitorilor în a-și consolida pozițiile în afacerile existente sau în a iniția noi proiecte în țară. Un aspect notabil este scăderea IDS coroborată cu provocările pe care România le întâmpină în continuare în atragerea investitorilor străini. Acest fenomen poate fi influențat de mai mulți factori, inclusiv stabilitatea economică locală și globală, politica internă și externă, infrastructura, reglementările fiscale și de mediu, precum și competitivitatea pieței muncii. Pentru a îmbunătăți climatul de investiții, autoritățile române pot lua în considerare măsuri pentru îmbunătățirea infrastructurii, simplificarea proceselor de reglementare, reducerea birocrăției și promovarea unui mediu de afaceri stabil și predictibil. Evaluarea și abordarea acestor aspecte pot contribui la revitalizarea atragerii de investiții străine în România în viitor.

Proгноze pentru 2024: Scădere dobânzi și Impact Fiscal

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată a dobânzilor este privită ca un factor pozitiv pentru piața imobiliară, deoarece ratele mai scăzute pot stimula cererea pentru achiziții de locuințe și investiții imobiliare.

Continuarea creșterii economice, combinată cu scăderea ratei dobânzilor, este anticipată să contribuie la o perspectivă pozitivă pentru piața imobiliară românească în 2024. Astfel, se așteaptă că cumpărătorii și investitorii să beneficieze de un mediu financiar favorabil pentru accesarea creditelor ipotecare și pentru implicarea în tranzacții imobiliare.

Cu toate acestea, prognozele pentru 2024 sunt însoțite de precauții, deoarece există semne de incertitudine în dinamica economică și imobiliară. Un factor important care contribuie la această incertitudine este programarea unor modificări fiscale în ianuarie 2024, inclusiv creșterea TVA-ului. Aceste schimbări fiscale pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, conducând la ajustări în prețurile de vânzare ale noilor locuințe și influențând comportamentul cumpărătorilor. Pe de altă parte, prețul materialelor de construcții se menține încă destul de ridicat și nu se întrezăresc perspective de ajustare. Așa că este posibil ca această creștere să contrabalanseze iar prețurile imobilelor să nu scadă.

În concluzie, piața imobiliară din România se află într-o fază de adaptare la schimbările anticipate în ceea ce privește ratele dobânzii, costul materialelor de construcții, al manoperei cât și modificările fiscale. Este crucial să se monitorizeze îndeaproape aceste evoluții și să se adopte strategii flexibile pentru a gestiona eventualele impacturi și oportunități care vor apărea în cursul anului 2024.

1. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

2. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de spații comerciale situate în zona centrală a Municipiului Brăila, jud. Brăila.

3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să închirieze spații comerciale. Localizarea spațiului într-o zonă centrală cu potențial de închiriere face ca proprietatea să fie atractivă.

4. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate crescută de dezvoltare imobiliară. În prezent, în zonă este funcțional un număr mic de astfel de spații.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o cerere crescută pentru astfel de spații, datorită localizării centrale și suprafeței relativ mici.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale de localizare prezintă un grad ridicat de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 3 luni-6 luni.

7. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de proprietăți similare	medie	
Cererea de proprietăți similare	constantă	
Definirea pieței	activă	
Echilibrul pieței	Echilibru relativ între cerere și ofertă	
	Spațiile comerciale	
	Minim	8 euro/mp
	Maxim	10 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă centrală și acces facil face ca destinația comercială, să fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea comercială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.

- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea comercială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Permisă legal. Conform documentelor puse la dispoziție a fost permisă edificarea construcției comerciale.
- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea sa comercială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea comercială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea comercială.

Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru estimarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – tehnica comparațiilor relative.

1.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica tehnica comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, suprafață utilă, finisaje, soluție constructivă și utilizare.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor 3 oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de închiriere de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Estimarea chiriei unitare -Tehnica clasamentului

Elemente de comparatie	Proprietate imobiliara subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chiria solicitata/mp/su	-	10	9	8
Chirie negociata/mp/su	-5%	9,56	8,55	7,65
Localizare	Str. Vapoarelor nr.2, Braila	Similar - Ultracentral - Calea Calarasilor	Zona centrala - Str. Scolilor	Zona centrala
Comparabilitate localizare		superior	similar	similar
Suprafata utila-mp	81,27	169	100	100
Comparabilitate SU		inferior	similar	similar
Suprafata teren-mp	81,27	169	100	100
Comparabilitate ST		inferior	similar	similar
Parcare auto	Da	Da	NU	Nu
Comparabilitate an		superior	inferior	inferior
Solutia constructiva a constructiei	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida
Comparabilitate solutie constructiva		similar	similar	similar
Finisaje constructie	Bune	bune	Bune	satisfacatoare
Comparabilitate finisaje		similar	similar	inferior
Utilizare	birouri	comercial/vitrina	comercial/vitrina	comercial/vitrina
Comparabilitate utilizare		superior	superior	superior
similar		2	5	5
inferior		2	1	2
superior		3	1	
Comparabilitate totala		superior	similar	inferior
Comparabilitate totala		superior	similar	inferior

Tehnica - analiza clasamentului

Proprietatea	Chirie euro/mp	Comparabilitate totala
1	9,6	superior
Subiect	8,6	
2	7,6	similar
3	7,6	inferior

Din analiza clasamentului rezulta un interval de inchiriere cuprins intre 7,6 - si 9,6 euro/mp. Astfel, in procesul evaluarii am luat in considerare chiria de 8,6 euro/mp/luna avand in vedere localizarea, anul PIF, finisaje si utilizarea.

Din analiza de piata efectuată în zona de referință consideram o chirie unitară de 8,6 euro/mp/luna/su, Astfel, opinăm că chiria de piață a proprietății imobiliare subiect, obținută prin metoda comparațiilor relative, este de:

Str. Vapoarelor nr. 2, mun. Braila, Jud. Braila							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de Inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de Inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de Inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de Inchiriere lei/mp/an/su
Teren	N/A	N/A	81,27	8,6	43	103	516
Constructie	N/A	N/A	81,27				

Valoarea nu contine TVA

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piață estimată prin tehnica comparațiilor relative:

Str. Vapoarelor nr. 2, mun. Braila, Jud. Braila							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de Inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de Inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de Inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de Inchiriere lei/mp/an/su
Teren	N/A	N/A	81,27	8,6	43	103	516
Constructie	N/A	N/A	81,27				

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Chiria de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin piață datorită următoarelor considerente:

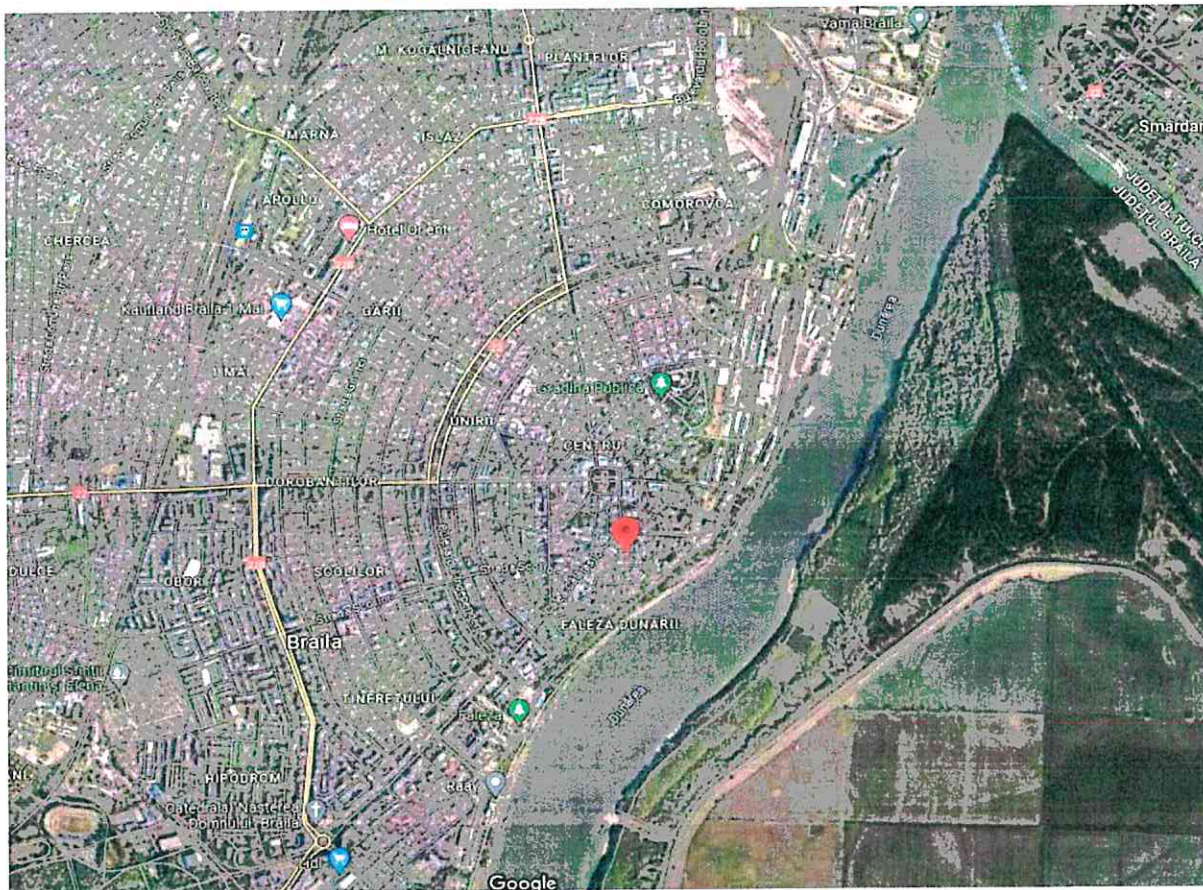
– valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

Str. Vapoarelor nr. 2, mun. Braila, Jud. Braila							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Valoare de Inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de Inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de Inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de Inchiriere lei/mp/an/su
Teren	N/A	N/A	81,27	8,6	43	103	516
Constructie	N/A	N/A	81,27				

Valoarea nu conține TVA

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE

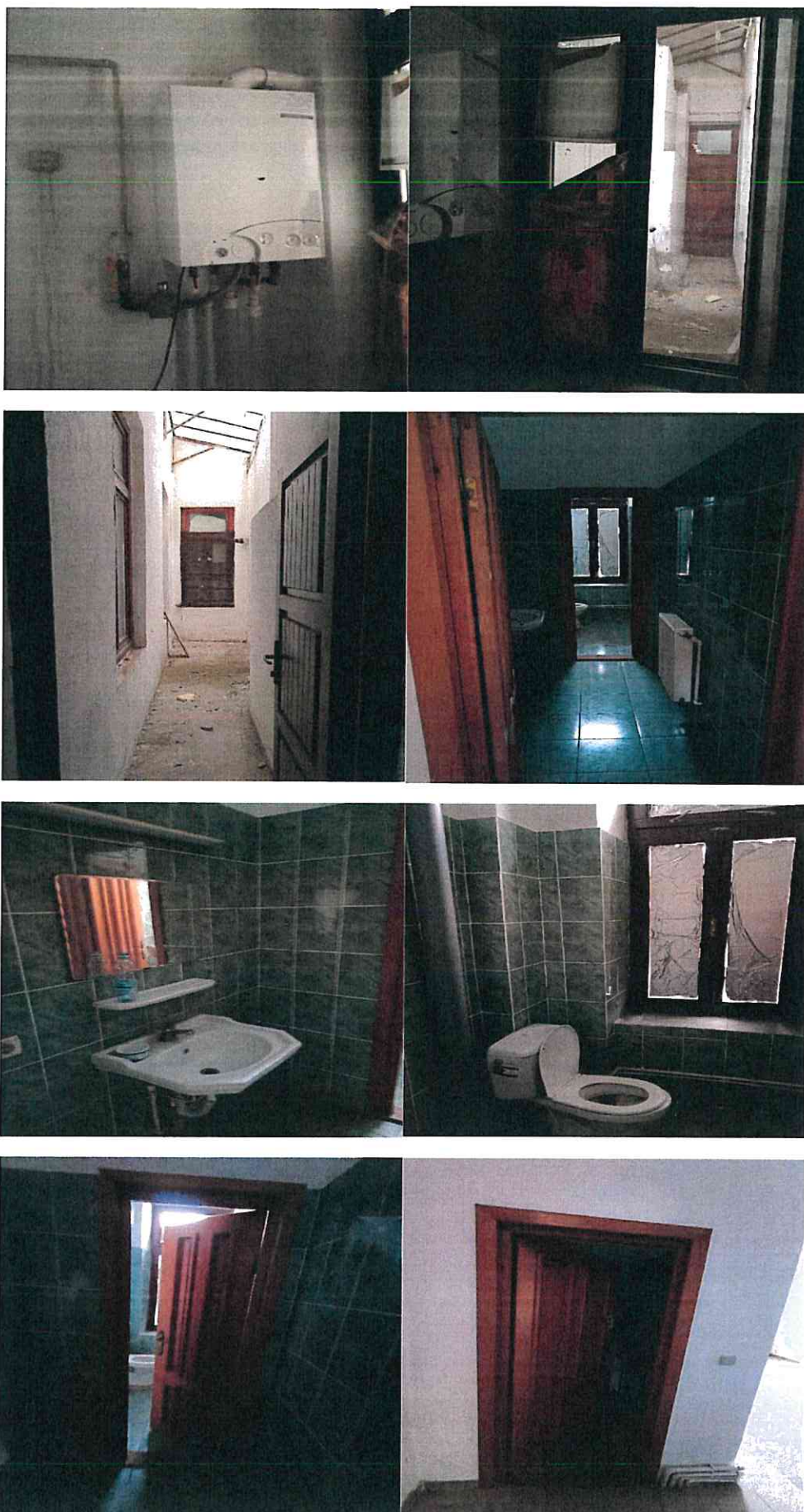




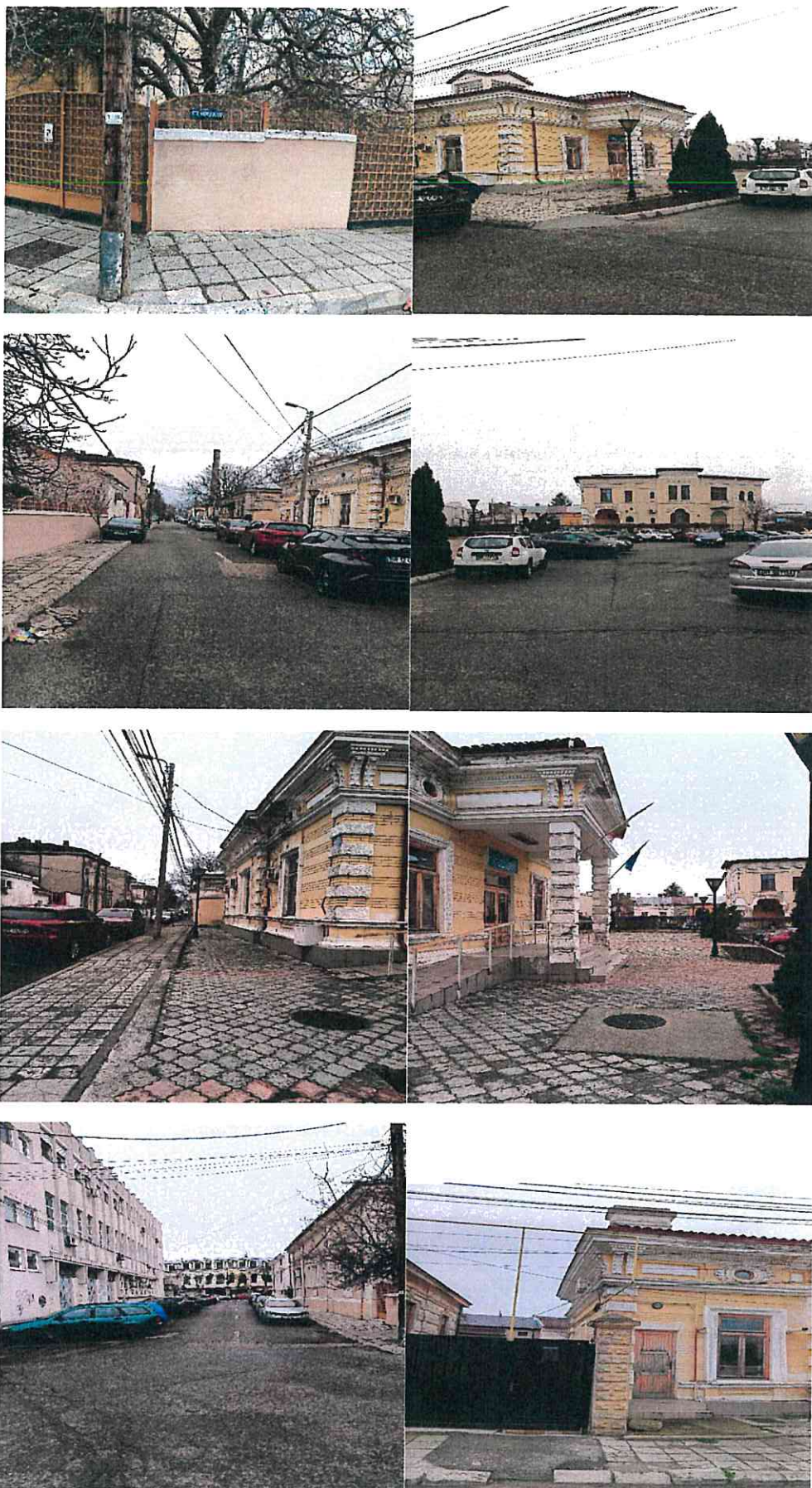
ANEXA 2 – DOCUMENTAR FOTO















ANEXA 3 – DOCUMENTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila
Tel: +4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94
E-mail: pmb@pmb.ro arhitectsei@pmb.ro www.primariabr.ro

Nr. 224/2009/20.04.2009

Către,
APPRAISAL & VALUATION S.A.
Strada Gara Herăstrău nr. 2-4, etaj 6, Sector 2, București

Având în vedere prevederile Contractului de servicii nr. 3513/11.01.2023, încheiat între Municipiul Brăila și APPRAISAL & VALUATION S.A., prin prezenta emitem nota de comandă cu nr. 37, prin care vă solicităm întocmirea unui raport de evaluare, *privind stabilirea valorii în vederea scoaterii la licitație pentru închiriere (lei/ mp/an/lună) construcție și teren înglobat într-un singur preț, pentru următoarele obiective:*

- *Imobil situat în Municipiul Brăila, str. Vapoarelor nr. 2, în suprafață utilă de 81,27 mp, conform planului Relevan.*

Menționăm că, imobilul sus-menționat, aparține domeniului public al Municipiului Brăila.

Menționăm că, în conformitate cu prevederile pct. 7.5 din contractul sus menționat aveți obligația de a executa serviciile de evaluare în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii comenzii. În caz contrar, vor fi aplicabile prevederile pct. 7.9 din contract.

În susținerea celor solicitate, anexăm prezentei note de comandă nr. 37, următoarele documente: plan relevan imobil str. Vapoarelor nr. 2, H.C.L.M. Brăila nr. 224/19.06.2009

PRIMAR,

Viorel Mădăruș DRĂGOMIR

ARHITECT ȘEF,

Arh. Corina Elena ANGHELESCU

SEF SERVICIU C.I.Z.G.M.P.

Radu BĂRGHANU

anexa 3/1

JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**HOTARAREA NR. 224.**

din 19.06.2009

Privind: Transmiterea în folosință gratuită **Camerei Notarilor Publici Galați**, a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, având suprafața utilă de 81,27 mp situat în Brăila, Strada Vapoarelor nr.2, în vederea activității de administrare a arhivei de acte succesoriale preluate de la Judecătoria.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere solicitarea nr.1033/11.06.2009, a Camerei Notarilor Publici Galați înregistrată la Unitatea Administrativ – Teritorială a Municipiului Brăila sub nr.20386/12.06.2009, Raportul Direcției Patrimoniu, precum și rapoartele comisiilor de specialitate nr.2, 4 și 5 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând seama de prevederile H.C.L.M. Brăila nr.272/30.11.2006 și Procesul – verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.13217/16.04.2009;

În conformitate cu prevederile art.26 din Legea nr.36/1995 a Notarilor Publici și a activității notariale, art.107 din Regulamentul de punere în aplicare a acestuia, aprobat prin Ordinul nr.710/C/05.07.1998 și art.30 din Statutul Uniunii Notarilor Publici din România, art.12 din Legea nr.213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, H.C.L.M. Brăila nr.55/2005 cap. H poz.128.

În baza dispozițiilor art.36 alin.(1), alin. (2) lit.c), art.124 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.(1) și (3), coroborat cu art.115 lit.b) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1: Transmiterea în folosință gratuită, pe durata menținerii afecțiunii de utilitate publică „arhivă”, **Camerei Notarilor Publici Galați**, a imobilului aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Strada Vapoarelor nr.2, corp secundar, în vederea activității de administrare a arhivei de acte succesoriale preluate de la Judecătoria.

REZERVATUL CORPULUI DE PROPRIETATE

Construcții C.I., ap. 2

SCARA 1:100

Tabloul PR.3.1.A

Locația și dimensiunile construcției

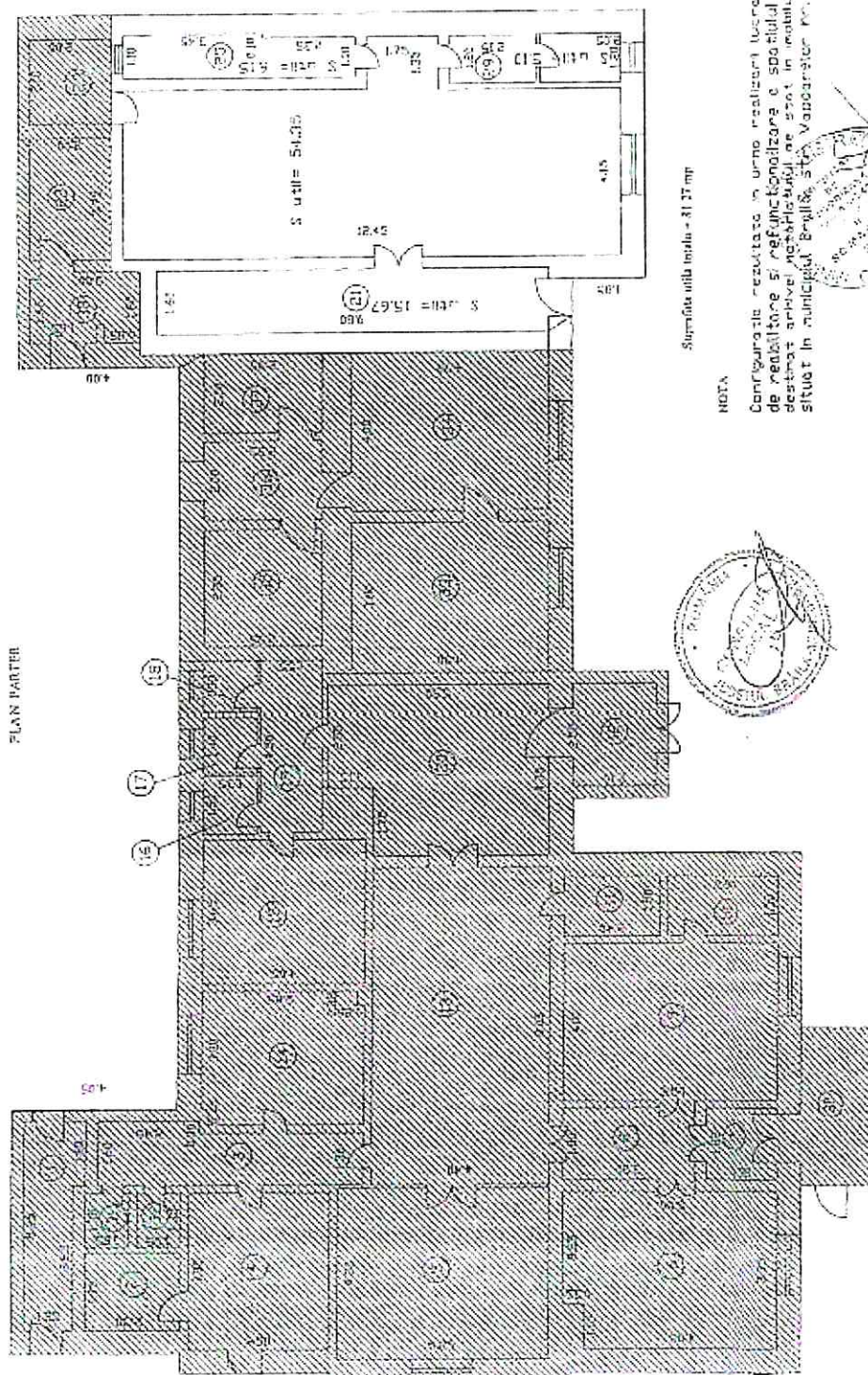
100.000.000.000.000.000

Adresa completă de construcție

ap. 2, etajul 1, nr. 2

90.000.000.000.000.000.000

PLAN PARTER



Suprafața utilă totală = 81,77 mp

NOTA

Configurația rezultată în urma realizării lucrărilor de reabilitare și refuncționare a spațiului destinat activității de servicii în cadrul situat în municipiul Bălăuș, str. Vaporilor nr. 2

Proiectant
Dr. Ing. Gheorghe

ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabila A: <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-de-169mp-de-inchiriat-in-zona-ultrace-14944519.html>

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADĂUGĂ ANUNȚ

Spații comerciale - Birouri din:

Judetul Braila

Braila

Cazăsu

Victoria

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Cautari Frecvente:

Apartament 4 camere

Teren

Apartament 2 camere

Garsoniera

Casa de vanzare

Spațiu comercial de 169mp de închiriat în zona Ultrace...

Braila, Braila

Acum 4 zile

1.700 EUR

1/5

Salvează anunțul

Nicolae Masute-Enache

0756198969

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

antenaPLAY

Adăugă anunț și câștigă o lună GRATUIT în antenaPLAY

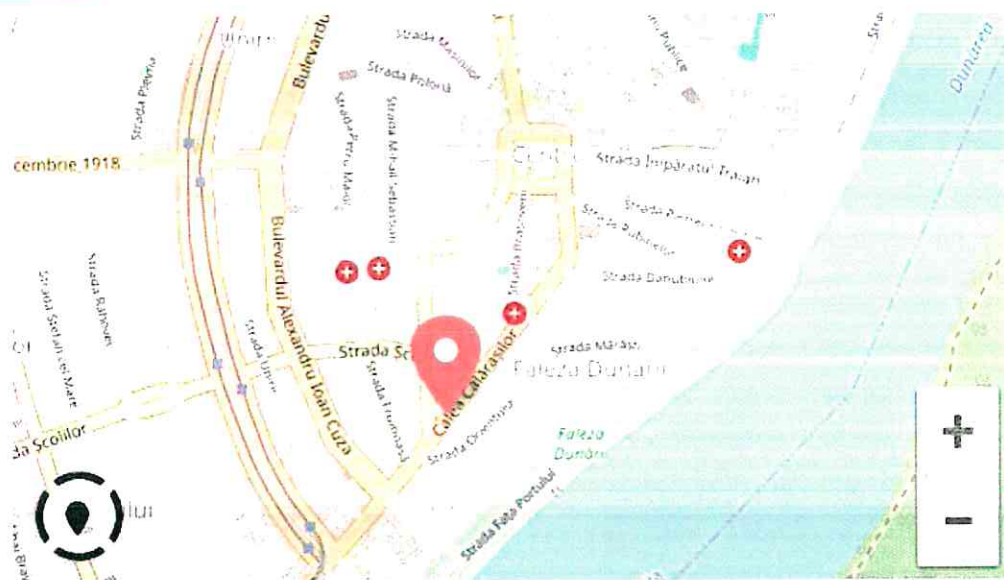
ADĂUGĂ ANUNȚ

RE/MAX ofera spre inchiriere un spatiu comercial de 169 mp utili, situat la parterul unui imobil D + P + 2, proprietate a unei societati comerciale. Clădirea se afla in zona ultracentrala a orasului Braila, pe artera principala, in zona in care functioneaza urmatoarele institutii: Primaria Municipiului Braila, Judecatoria si Tribunalul Braila, Casa Judeteana de Pensii, banci precum Raiffeisen Bank, ING, BRD, BCR, Banca Romaneasca dar si unitati de invatamant. In acest spatiu a functionat o unitate bancara, fiind amenajat, compartimentat si echipat pentru aceasta functiune. (A/C, centrala termica, si racord electric separat de restul cladirii).

Spatiul are intrare directa prin Calea Calarasilor, un front stradal de 14,67 m si vitrine de 10 m. Exista si o banda pentru parcare auto unde, pentru o taxa achitata la Primaria Braila, pot parca 5 autoturisme. Este usor de recompartimentat si poate servi urmatoarelor destinatii: banca, birouri, farmacie, cabinete medicale, sali curs, salon infrumusetare, firma telefonie, studio TV.

Daca aceasta proprietate v-a starnit interesul, ma puteti contacta pentru detalii sau stabilirea unei vizionari la telefon 0756198969 !

Suprafață totală: 205 m²
 An finalizare construcție: 1997
 Vitrină: 10.0 m
 Stadiu construcție: Finalizat
 Înălțime spațiu: 3.0 m
 Număr Grupuri Sanitare: 1
 Posibilitate parcare: Nu
 Tip imobil: Casă/Vilă



Comparabila B: https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-100-mp-deschidere-la-strada-IDx03Z.html?_gl=1*13jdzh2l*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjlyMTY3NC4xMTUuMC4xNzEyMjlxNjc0LjAuMC4w



KING IMOBILIARE
Agentie
0374 451 091

+40

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchinat si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Am primit starea. Raspunsul este: S.C. IOL
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)



Spatiu comercial 100 mp | Deschidere la strada |

Strada Scolilor | Scolilor | Braila | Braila

900 €

9 €/m²

Propune un pret

Trimite mesajul



Prezentare generală

Suprafață utilă	100 m ²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

ID Anunt : P58814

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoare unei luni de chirie.

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu comercial 1 camere ,finisat.

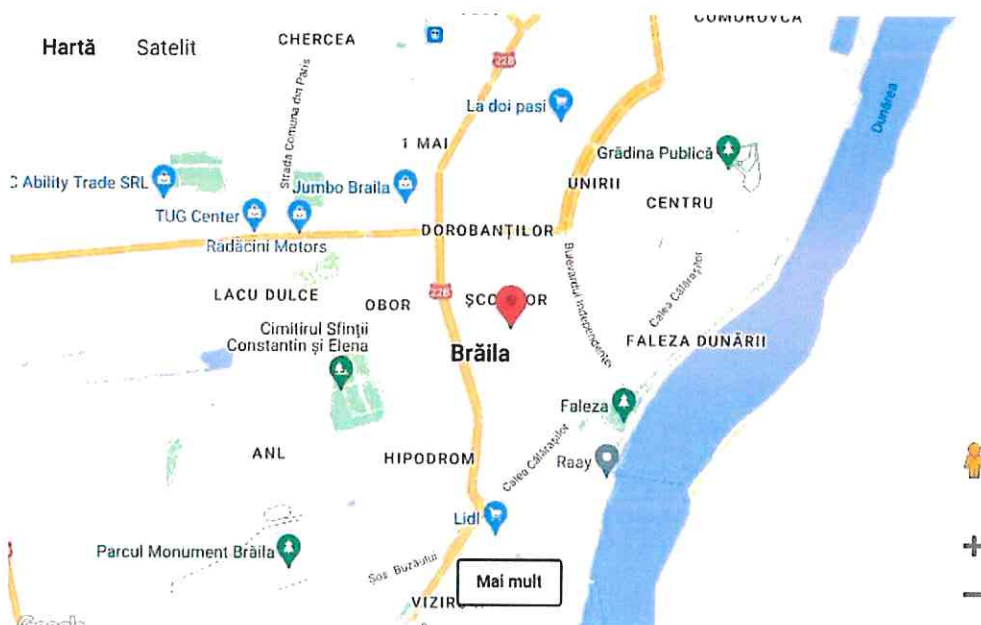
Spatiuul are o suprafata de 100mp si se afla la parter intr-un bloc cu regim de inaltime P +4.

Deschidere la strada,finisat,grup sanitar si centrala proprie.

Pretabil orice activitate-Farmacie, supermarket, banci- asigurari etc.

Va asteptam sa il vedem impreuna !

Agent: Pavelescu Andreea-Maria



Comparabila C: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-IDhKjOo.html>



FIRMA ⓘ



Ionut

19.04.2014 (19. aprilie 2014)

Activitate: Comerț (2023)

Trimite mesaj

☎ 074 455 2284

Alternativ[ei] ☎ 074 467 0539



Ma multile anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Braila,
Braila



K 7
M 3



Postat 18 mai 2024



Spatiu comercial ultracentral

805 € Preț negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila: 100m²

DESCRIERE

Spatiu comercial ultracentral, suprafata utila de 100 mp. Pretabil orice activitate: casa de amanet, pariuri sportive, alimentara (in zona nu sunt). Se percepe o luna avans si garantie cu perioada de 15 zile gratis amenajare spatiu!

Alte proprietati comparabile

<https://lajumate.ro/ultracentral-105mp-superior-pretabil-cabinete-birouri-etcc-15410326.html>

Autentificare Creare Cont + ADAUGA ANUNT

Spații comerciale - Birouri din:

Judetul Braila

Braila

Cazasu

Victoria

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Cautari Frecvente:

Casa de vanzare

Casa

Apartament 2 camere

Apartament 4 camere

Teren

ULTRACENTRAL 105mp SUPERIOR
pretabil cabinete birouri etc,C

Braila, Braila

Acum o săptămână

1.500 EUR

1/8

Salvează anunțul

lajumate.ro

Cristian Imobiliare

0721321285

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona

Tip

Central

Birouri

Tip tranzacție

Suprafață utilă (m²)

Închiriere

105

Spatiu comercial 105 mp zona Calarasilor

- * Parter de bloc
- * RENOVAT RECENT
- * Termopan exterior
- * Tamplarie interioara schimbata
- * Finisaje calitate superioara
- * 2 grupuri sanitare
- * PRETABIL CABINETE MEDICALE, BIROURI, ETC
- * BINE POZITIONAT!

Pret 1500 euro/luna, 1 luna + 1 luna garantie

ID 8778

&12

Suprafață totală: 1 m²

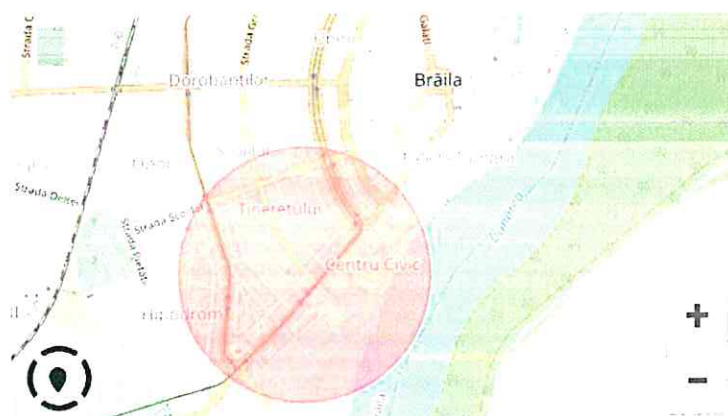
An finalizare construcție: 1990

Stadiu construcție: Finalizat

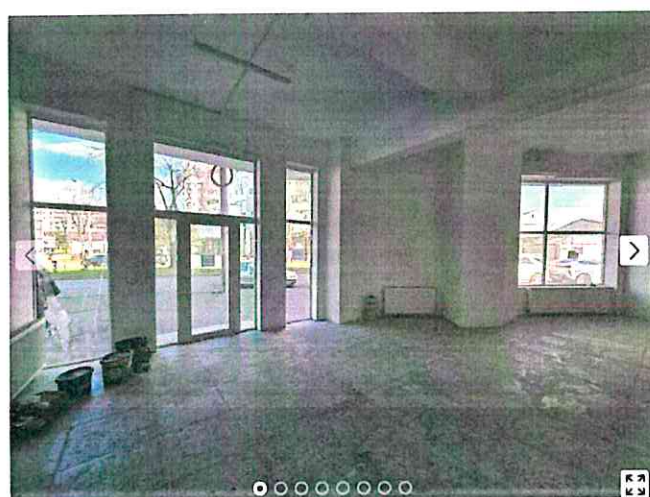
Număr încăperi: 4

Număr Grupuri Sanitare: 2

Tip imobil: Clădire de birouri



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-zona-centrala-IDhf7xN.html>



PRIVAT ⓘ

Alex
Pe OLX din februarie 2012
Activ pe 22 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 611 0407

Mai multe exemple ale acestor vânzări >

LOCALITATE

Braila,
Braila





Postat 23 martie 2024



Spatiu comercial zona centrala

1 200 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 78 m²

DESCRIERE

NU ESTE DE VÂNZARE!!!

-PROPRIETAR-

- Suprafata: 78 mp
- Pret: 1200 euro/mp (15 eur/mp)
- Spatiul este in curs de renovare.
- Se află in imediata apropiere a noului centru comercial format din LIDL, KFC, McDonalds, Mall, JYSK, Penny.

Dispune de:

- electricitate
- gaze
- centrala termica
- 2 x aer conditionat

