

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**HOTARAREA NR. 689**

**din 26.11.2025**

**Privind:** Scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 64, lot 2, în suprafață de 80,00 mp, NCP 102555, pentru amplasarea unui modul comercial, în scopul desfășurării de activități economice.

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA**

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere adresa societății Velew Servcom S.R.L., reprezentată de domnul Velew Cristian, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.419268/2025;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 558510/20.11.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 558372/20.11.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 561131/25.11.2025 și nr. 561133/25.11.2025;

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;

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;

**HOTARASTE:**

**Art.1** Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 64, lot 2, în suprafață de 80,00 mp, NCP 102555, pentru amplasarea unui modul comercial, în scopul desfășurării de activități economice, 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 **299,20 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 terenul situat în Brăila, str. Școlilor nr. 64, lot 2, în suprafață de 80,00 mp, în cuantum de **1,87 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de către Biroul Expert Contabil Trocan A. Cornel, 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 terenului se realizează pe o perioadă de **5 ani** începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

**Art.7** 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.8** Se desemnează domnul consilier local **VĂRZARU DAN - ANDREI** și domnul consilier local **BRĂILEANU CLAUDIU - EDUARD** ca membri titulari și domnul consilier local **BOȘNEAG SORIN - EUGEN** și domnul consilier local **TUDOSE DANIEL** 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.9** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, Direcția Achiziții Publice, Licitații și Parteneriat Public Privat și Direcția Finanțelor Publice Locale și de către persoanele desemnate la art. 8, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**SORIN OANCEA**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**

F-PO-09-02.01.05/rev.0

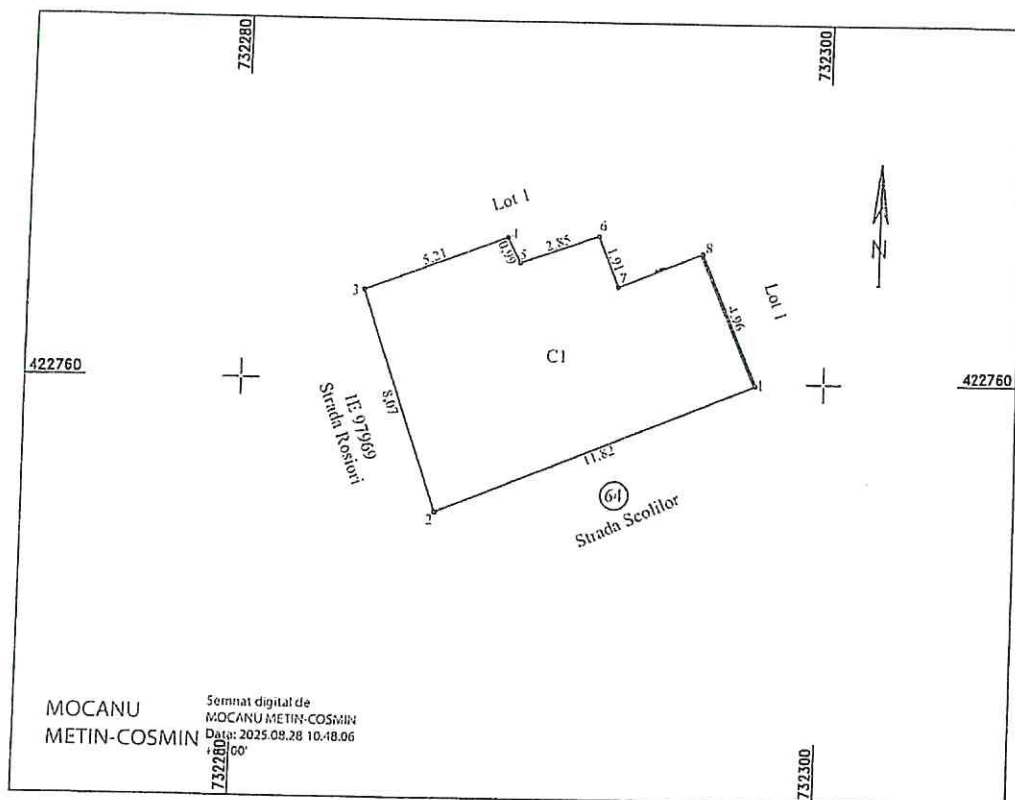
ANEXA NR. 1

LA HCLM NR 689/26.11.2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1:200

ANEXA NR 16

|                     |                                          |                             |
|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata a imobilului(mp)      | Adresa imobilului           |
|                     | 80                                       | strada Scolilor nr 64 Lot 2 |
| Nr. Cartea Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |                             |
|                     | BRAILA                                   |                             |



| A. Date referitoare la teren                                                                                                                                                   |                        |                                                                                                |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                                                                                                                                                                    | Categoria de folosinta | Suprafata (mp)                                                                                 | Mentii                                                                                        |
| I                                                                                                                                                                              | Cc                     | 80                                                                                             | Imprejmuit cu gard zidarie, gard tabla si constructie pe toate laturile.                      |
| Total                                                                                                                                                                          |                        | 80                                                                                             |                                                                                               |
| B. Date referitoare la constructii                                                                                                                                             |                        |                                                                                                |                                                                                               |
| Cod                                                                                                                                                                            | Destinatia             | Suprafata construita la sol (mp)                                                               | Mentii                                                                                        |
| C1 fost C2                                                                                                                                                                     | CIE                    | 79                                                                                             | Spatiu comercial, parter, cu suprafata desfasurata de 79mp pentru care nu s-au prezentat acte |
| Total                                                                                                                                                                          |                        | 79                                                                                             |                                                                                               |
| Suprafata totala masurata a imobilului = 80mp                                                                                                                                  |                        |                                                                                                |                                                                                               |
| <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intoamirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Data august 2025</p> |                        | <p>Inspector</p> <p>Soliman Nicolae-Victor</p> <p>Semnat digital de Soliman Nicolae-Victor</p> |                                                                                               |



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
-PRIMAR-

ANEXA NR. 2  
LA HCLM NR. 689/26.11.2024  
SE APROBĂ,  
PRIMAR,

## CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. \_\_\_\_\_ privind scoaterea la licitație publică deschisă cu strigare în vederea închirierii terenului pentru amplasarea unui modul comercial, situat în str. Școlilor nr. 64 lot 2, în suprafață de 80,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice.

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 terenului situat **pe str. Școlilor nr. 64 lot 2**, în suprafață de 80,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

**Menționăm că pe teren există edificată o construcție cu destinația de spațiu comercial, în suprafață de 79,00 mp, fără autorizație de construire, edificată de numitul Velev Cristian.**

Conform declarației notariale autentificată sub nr. 2259/23.10.2025, numitul Velev Cristian, declară că în situația în care în urma licitației organizate de Primăria Municipiului Brăila, cu privire la scoaterea la licitație publică deschisă cu strigare a terenului situat în Brăila, str. Școlilor nr. 64 lot 2, cu NCP 102555, nu i se atribuie terenul mai sus menționat, se obligă ca în termen de 30 de zile să elibereze

**amplasamentul și să nu emită nici un fel de pretenții prezente și viitoare cu privire la construcția amplasată pe acest teren.**

### **1.2. Forma licitației**

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa în format letric /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.

### **1.3. Durata închirierii**

Terenul 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, cu perioade succesive de maxim 60 de luni, dar nu mai mult de 15 ani.**

### **1.4. Prețul**

**Prețul de pornire al licitației este de 1,87 lei/mp/lună, conform rapoartului de evaluare întocmit de Biroul Expert Contabil/evaluator Autorizat Trocan A. Cornel.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, la serviciul de specialitate al autorității locale.

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

## **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 **299,20 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 închirierea prin licitație publică deschisă a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 64 lot 2, cu NCP 102555, în vederea desfășurării de activități economice diverse*”.

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

Comisia de evaluare întocmește procesul verbal de verificare și analizare a

documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși.

Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare se va semna de către comisia de evaluare și va fi 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.

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

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

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de **1,87 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 desființarea investițiilor efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și aducerea amplasamentului și a mediului înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare; (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. adjudecatorul 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 adjudecatorul 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, Licității și Parteneriat Public Privat – Birou Licității, 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.

Ad judecatorul 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 299,20 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 terenul proprietatea publică a Municipiului Brăila, având următoarele caracteristici:

- Terenul este situat în Brăila, **str. Școlilor nr. 64 lot 2**, și aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în suprafață de **80,00 mp**.

Terenul are o suprafață totală de **80,00 mp** și are următoarele vecinătăți:

- Nord – lot 1
- Sud – str. Școlilor
- Est – lot 1
- Vest – NCP 97969 str. Roșiorilor

**4.2.** Adjudecatarul are obligația obținerii tuturor avizelor necesare funcționării în condițiile legale.

**4.3.** Adjudecatarul are obligația de a desfășura activitate economică în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv obținerea avizului de funcționare.

**4.4.** Racordarea și branșarea la utilități cad în sarcina adjudecatarului.

**4.5.** Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat cad în sarcina adjudecatarului;

**4.6.** Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina adjudecatarului;

4.7. Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată;

4.8. Adjudecatarul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie (dacă este cazul);

4.9. Adjudecatarul are obligația de a înscrie în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

4.10. Adjudecatarul are obligația de realizare a proiectului obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

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

## **CAP. V. CONTESTATII**

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, Licitații și Parteneriat Public Privat – Birou Licitații, 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.,



DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE

  
DIRECTOR EXECUTIV,

ARHITECT SEF,



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

Anexa nr. 1  
LA CAIETUL DE SARCINI

## INFORMAȚII GENERALE

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

\_\_\_\_\_  
(denumirea persoanei juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



## 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 de .....mp, 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.

\_\_\_\_\_  
(denumirea persoanei juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură



LA CÂȘTIGUL DE SARCINI

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

**DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA**

Subsemnatul(a)....., CNP .....,  
posesor al BI/CI, seria ....., nr. ...., eliberat de .....,  
reprezentant al ....., cu sediul în localitatea  
....., str. ...., nr. ...., bl. ...., ap. ...., județul  
....., CUI ..... telefon ....., în calitate de ofertant  
la licitația publică deschisă din data de.....în vederea 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.

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

(denumirea persoanei juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

LA OFERTUL 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 ....., CUI ....., 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, branșamentele 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)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



## DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), .....,  
CNP ....., posesor al CI/BI, seria ....., nr. ...., eliberat  
de ....., reprezentant al ....., cu sediul în  
localitatea ....., str. ...., nr. ...., bl.  
....., ap. ...., județul ....., CUI ....., telefon  
....., în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de  
....., în vederea 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 ....., CUI ....., 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  
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 terenului pentru amplasarea unui modul comercial situat în Brăila Str.Școlilor nr.64, LOT 2 în suprafață de 80,00 mp, teren ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Instituția 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, cu perioade succesive de maximum 60 de luni, dar nu mai mult de 15 ani.

#### **IV. Prețul închirierii**

4.1.a) Prețul închirierii - chiria pentru folosirea terenului este de..... lei/mp/lună, totalizând .....lei/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 majorari 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 terenului pe întreaga durată a contractului.

6.1.2. Să predea terenul 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 terenul 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 cheluală în acest sens.

7.1.7. Să depună toate documnetele și avizele necesare oținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emita 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 public, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realize 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 terenului 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 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 Braila, 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 terenului 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 terenul conform destinației stabilite în art. II, ori nu respectă una sau mai multe obligații prevăzute în contract, Locatarul 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 Locatarului, 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, terenul revine locatorului gratuit și liber de sarcini, locatarul fiind obligat să desființeze 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 terenului.

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) Terenul închiriat nu poate fi înstrăinat prin vânzare.

b) Terenul 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 terenului ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru 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 DE ȘEDINȚĂ



## **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.

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică.

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

LOCATOR,  
PRIMAR,

LOCATAR

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 Licității, Contracte,  
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



## DECLARAȚIE

Subsemnatul/a ..... având domiciliul în Municipiul Brăila Alea  
..... 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 30 zile 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

.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR. 3 LA HCLM  
NR. 689/26.11.2025



## RAPORT DE EVALUARE

**Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA**

### EVALUARE TEREN

**Municipiul Brăila, str. Scolilor, nr.64 lot 2, NCP102555**

**Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT\_TROCAN A. CORNEL**

**ECHIPA DE EVALUATORI:**

**Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782**

**Trocan Cornel – leg.16781**

## CAP I. INTRODUCERE

### SINTEZA EVALUARII

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipul proprietatii</b>                                                                   | Proprietate imobiliara – TEREN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Localizare</b>                                                                           | Municipiul Brăila, str. Scolilor, nr.64 lot 2, NCP102555                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Scopul evaluarii</b>                                                                     | Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime în vederea scoaterii la licitație cu scopul închirierii a unei suprafețe de teren, ce aparține domeniului public al Municipiului Braila,                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dreptul evaluat</b>                                                                      | întregul drept de proprietate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Proprietar</b>                                                                           | MUNICIPIUL BRAILA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Evaluator</b>                                                                            | Trocan Corneliu-Aleandru- leg.16782<br>Trocan Cornel - leg.16781                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Beneficiar</b>                                                                           | MUNICIPIUL BRAILA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nr. raport</b>                                                                           | 52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data evaluarii</b>                                                                       | 12.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Data raportului</b>                                                                      | 12.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tipul valorii estimate</b>                                                               | („Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”:<br>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”). |
| <b>Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară</b> | Proprietar MUNICIPIUL BRAILA<br><ul style="list-style-type: none"><li>▪ </li><li>▪ NCP 102555</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dreptul de proprietate evaluat</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate</li><li>▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza schitei pusa la dispoziție de către Mun. Braila. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate.</li><li>▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini</li></ul>                          |
| <b>Curs valutar</b>                                                                         | 1 euro = 5.0903lei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## CONCLUZII EVALUARE

|                                     | EURO   | LEI    |
|-------------------------------------|--------|--------|
| VALOARE DE PIATA(/MP)               | 110.00 | 559.93 |
| VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN   | 4.40   | 22.40  |
| VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA | 0.37   | 1.87   |

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

DATA

12.10.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



## A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

DATA

12.10.2025

Semnatura,



## CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

|    |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--|
| A. | IDENTIFICAREA<br>SI COMPETENTA<br>EVALUATORULUI                          | EVALUATOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Trocan Corneliu-Alexandru                    |  |
|    |                                                                          | Legitimatie ANEVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nr. 16782 valabilă 2025                      |  |
|    |                                                                          | Adresa evaluatorului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj |  |
|    |                                                                          | Telefon mobil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0745/632312                                  |  |
|    |                                                                          | e-mail                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | trocan_alexandru@yahoo.com                   |  |
|    |                                                                          | EVALUATOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Trocan Cornel                                |  |
|    |                                                                          | Legitimatie ANEVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nr. 16781 valabilă 2025                      |  |
|    |                                                                          | Adresa evaluatorului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj |  |
|    |                                                                          | Telefon mobil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0744/203204                                  |  |
|    |                                                                          | e-mail                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | trocan_cornel@yahoo.com                      |  |
|    |                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR</li><li>- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate</li><li>- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare'</li><li>- Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale</li></ul>                                                                                                      |                                              |  |
| B. | IDENTIFICAREA<br>CLIENTULUI SI A<br>ORICAROR<br>UTILIZATORI<br>DESEMNAȚI | Client:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | MUNICIPIUL BRAILA<br>CUI: 4205670            |  |
|    |                                                                          | Utilizator:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | MUNICIPIUL BRAILA<br>CUI: 4205670            |  |
|    |                                                                          | Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; evaluarea s-a realizat în <u>scopul determinării valorii de piața</u> ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicideată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |  |
| C. | SCOPUL<br>EVALUARII                                                      | Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorii minime in vederea scoaterii la licitatie cu scopul inchirierii a unei suprafete de teren, ce apartine domeniului public al Municipiului Braila                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |  |
| D. | TIPUL VALORII                                                            | Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piața</u> .<br>Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2025 iar valoarea de piața este definita astfel:<br>„(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”:<br>“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. |                                              |  |
| E. | DATA EVALUARII                                                           | Data evaluării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12.10.2025                                   |  |
|    |                                                                          | Data raportului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12.10.2025                                   |  |
|    |                                                                          | Data inspecției                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12.10.2025                                   |  |
| F. | DOCUMENTAREA<br>NECESARA PENTRU                                          | Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |  |

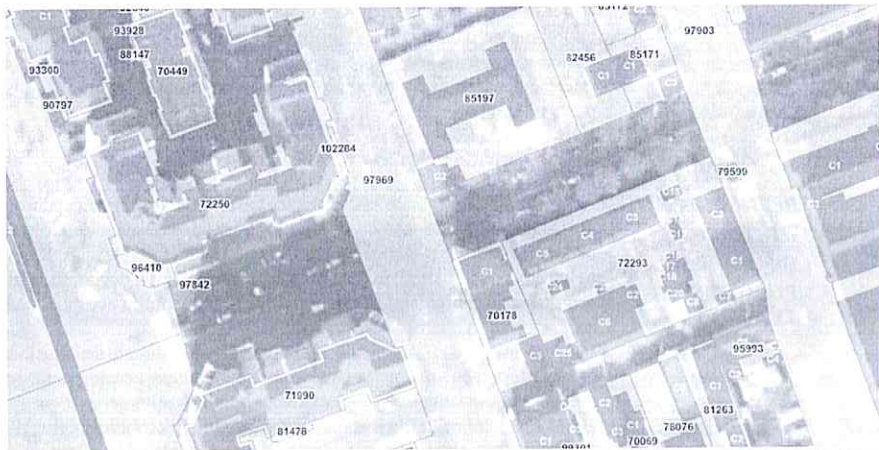
|    |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  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

|    |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                        | <p>- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;</p> <p>- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;</p> <p>- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.</p> <p>- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;</p> <p>- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;</p> <p>- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;</p> <p>- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.</p> <p><b>Ipoteze speciale :</b></p> <p>- Nu au fost identificate ipoteze speciale</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| I. | <b>RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE</b> | <p>Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.</p> <p>În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.</p> <p>Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.</p> <p>Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.</p> <p>Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare</p> <p>Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.</p> |
| J. | <b>DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV</b>                 | <p>Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025</p> <p><b>Standardele de evaluare SEV</b>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>SEV 100</b> – Cadrul general (IVS – Cadru general)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>SEV 101</b> – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>SEV 102</b> – Implementare (IVS 102)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>SEV 103</b> – Raportare (IVS 103)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>SEV 230</b> – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</p> <p><b>Ghidurile de evaluare (GEV)</b>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>GEV 630</b> – Evaluarea bunurilor imobile</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| K. | <b>DESCRIEREA RAPORTULUI</b>                           | <p>În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2025 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### CAP III . DESFASURAREA EVALUARII

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

### 1. Zona str. Scolilor

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONA DE AMPLASARE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auto:</li><li>▪ <u>str. Scolilor</u></li><li>▪ Magistrale metrou: NU</li></ul> Calitatea rețelelor de transport: BUNA                                                                                                                                                                                                              |
| CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                 | Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zona rezidentiala</li></ul> In zona se află <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere</li><li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate,</li></ul> Altele                                                          |
| UTILITĂȚI EDILITARE                          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă în zona</li><li>▪ Rețea urbana de apă: existentă în zona</li><li>▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă</li><li>▪ Rețea urbana de gaze: existentă în zona</li><li>▪ Rețea urbana de canalizare: existentă în zona</li><li>▪ Rețea urbana de telefonie: existentă</li></ul> Altele |
| AMBIENT                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Linistit</li><li>▪ Trafic auto mediu</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE          | Zona amplasare in apropierea blocului. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare medie . Ambient civilizat .                                                                                                                                                                                                                                                          |

## B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

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

### **C. DESCRIERE TEREN**

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila si are o suprafata de 80 mp ., , pe teren se afla o constructie(spatiu commercial) in suprafata de 79 mp.

---

## *CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE*

---

|                                             |                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI               | ▪ Piața terenurilor zona str. Scolilor                                                                                                                           |
| NATURA ZONEI                                | ▪ Zonă: Zona teren situat în zona spatiu de invatamant<br>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare<br>▪ Din punct de vedere economic: oraș în dezvoltare |
| OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE                 | ▪ In stagnare<br>▪ medie                                                                                                                                         |
| CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE                | ▪ In stagnare<br>▪ medie                                                                                                                                         |
| ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ) | ▪ echilibru<br>▪                                                                                                                                                 |

---

## - CAP V. EVALUAREA PROPRIETATII

---

### A. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **EVALUAREA TERENULUI**

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

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

Acestea sunt:

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

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

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

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

*Pentru estimarea chiriei/redeventei , avand in vedere lipsa informatiilor spatiilor similare , am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la durata de inchiriere estimata pentru recuperarea valorii(25 ani).*

| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI |                                                     |                                      |                             |                                  |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                         | SUBIECT                                             | COMP 1                               | COMP 2                      | COMP 3                           | Comp4                             |
| SUPRAFATA(MP)                                                           | 80                                                  | 477                                  | 374                         | 210                              | 292                               |
| PRET DE VANZARE                                                         |                                                     | 67000                                | 82280                       | 24990                            | 49000                             |
| PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)                                            |                                                     | 140.46                               | 220.00                      | 119.00                           | 167.81                            |
| TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)                                  |                                                     | OFERTA                               | OFERTA                      | OFERTA                           | OFERTA                            |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                                         | DREPT ABSOLUT                                       | DREPT ABSOLUT                        | DREPT ABSOLUT               | DREPT ABSOLUT                    | DREPT ABSOLUT                     |
| RESTRICTII LEGALE                                                       | NU SUNT                                             | SIMILAR                              | SIMILAR                     | SIMILAR                          | SIMILAR                           |
| CONDITII DE FINANTARE                                                   | NUMERAR                                             | NUMERAR                              | NUMERAR                     | NUMERAR                          | NUMERAR                           |
| CONDITII DE VANZARE                                                     | NEPARTINITOARE                                      | NEPARTINITOARE                       | NEPARTINITOARE              | NEPARTINITOARE                   | NEPARTINITOARE                    |
| CONDITII DE PIATA                                                       | CURENTE                                             | CURENTE                              | CURENTE                     | CURENTE                          | CURENTE                           |
| LOCALIZARE                                                              | Municipiul Brăila,<br>str. Scolilor, nr.64<br>lot 2 | Mun Braila,zona<br>centrala/Scolilor | Mun Braila,zona<br>centrala | Mun Braila,zona<br>centrala/Obor | Mun Braila,zona<br>centrala/1 Mai |
| SUPRAFATA(MP)                                                           | 80                                                  | 477                                  | 374                         | 210                              | 292                               |
| DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)                                        | INTRAVILAN                                          | INTRAVILAN                           | INTRAVILAN                  | INTRAVILAN                       | INTRAVILAN                        |
| AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)                                | STR ASFALTATA                                       | STR ASFALTATA                        | STR ASFALTATA               | STR NEASFALTATA                  | STR NEASFALTATA                   |
| TOPOGRAFIE / RELIEF                                                     | DREPT                                               | DREPT                                | DREPT                       | DREPT                            | DREPT                             |
| UTILITATI DISPONIBILE                                                   | LA LIMITA<br>PROPRIETATII                           | LA LIMITA<br>PROPRIETATII            | LA LIMITA<br>PROPRIETATII   | LA LIMITA<br>PROPRIETATII        | LA LIMITA<br>PROPRIETATII         |
| FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE                                             | DREPT                                               | DREPT                                | DREPT                       | DREPT                            | DREPT                             |
| CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL                   |                                                     | NU                                   | NU                          | NU                               | NU                                |

## EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

|                                           | SUBIECT        | COMP 1         | COMP 2         | COMP 3         | COMP 4         |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>             |                |                |                |                |                |
| SUPRAFATA(MP)                             | 80             | 477            | 374            | 210            | 292            |
| PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)              |                | 140.46         | 220.00         | 119.00         | 167.81         |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII</b> |                |                |                |                |                |
| TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)    |                | OFERTA         | OFERTA         | OFERTA         | OFERTA         |
| Marja de negociere                        |                | 10.00%         | 10.00%         | 10.00%         | 15.00%         |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                  |                | 14.05          | 22.00          | 11.90          | 25.17          |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)       |                | 126.42         | 198.00         | 107.10         | 142.64         |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS           | DREPT ABSOLUT  | DREPT ABSOLUT  | DREPT ABSOLUT  | DREPT ABSOLUT  | DREPT ABSOLUT  |
| Cuamum ajustare(%)                        |                | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                  |                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                    |                | 126.42         | 198.00         | 107.10         | 142.64         |
| RESTRICII LEGALE                          | NU SUNT        | SIMILAR        | SIMILAR        | SIMILAR        | SIMILAR        |
| Cuamum ajustare(%)                        |                | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                  |                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                    |                | 126.42         | 198.00         | 107.10         | 142.64         |
| CONDITII DE FINANTARE                     | NUMERAR        | NUMERAR        | NUMERAR        | NUMERAR        | NUMERAR        |
| Cuamum ajustare(%)                        |                | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                  |                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                    |                | 126.42         | 198.00         | 107.10         | 142.64         |
| CONDITII DE VANZARE                       | NEPARTINITOARE | NEPARTINITOARE | NEPARTINITOARE | NEPARTINITOARE | NEPARTINITOARE |
| Cuamum ajustare(%)                        |                | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                  |                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                    |                | 126.42         | 198.00         | 107.10         | 142.64         |
| CONDITII DE PIATA                         | CURENTE        | CURENTE        | CURENTE        | CURENTE        | CURENTE        |
| Cuamum ajustare(%)                        |                | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          | 0.00%          |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                  |                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                    |                | 126.42         | 198.00         | 107.10         | 142.64         |

## ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

|                          |                                          |                                     |                           |                                |                                 |
|--------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| LOCALIZARE               | Municipiul Brăila, str. Scollilor, nr.64 | Mun Braila, zona centrala/Scollilor | Mun Braila, zona centrala | Mun Braila, zona centrala/Obor | Mun Braila, zona centrala/1 Mai |
| Comparativ cu subiectul  |                                          | SIMILAR                             | SUPERIOR                  | INFERIOR                       | SIMILAR                         |
| Cuamum ajustare(%)       |                                          | 0.00%                               | -36.15%                   | 18.03%                         | 0.00%                           |
| Cuamum ajustare(euro/mp) |                                          | 0.00                                | -71.58                    | 19.32                          | 0.00                            |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)   |                                          | 126.42                              | 126.42                    | 126.42                         | 142.64                          |

## CARACTERISTICI FIZICE

|                                                       |                        |                        |                        |                        |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| SUPRAFATA(MP)                                         | 80                     | 477                    | 374                    | 210                    | 292                    |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | -12.83%                | -12.83%                | -12.83%                | -12.83%                |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | -16.22                 | -16.22                 | -16.22                 | -18.30                 |
| DESTINATIA/UTILIZAREA TERENULUI                       | INTRAVILAN             | INTRAVILAN             | INTRAVILAN             | INTRAVILAN             | INTRAVILAN             |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI , TROTUARE)              | STR ASFALTATA          | STR ASFALTATA          | STR ASFALTATA          | STR NEASFALTATA        | STR NEASFALTATA        |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| TOPOGRAFIE / RELIEF                                   | DREPT                  | DREPT                  | DREPT                  | DREPT                  | DREPT                  |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| UTILITATI DISPONIBILE                                 | LA LIMITA PROPRIETATII | LA LIMITA PROPRIETATII | LA LIMITA PROPRIETATII | LA LIMITA PROPRIETATII | LA LIMITA PROPRIETATII |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE                           | DREPT                  | DREPT                  | DREPT                  | DREPT                  | DREPT                  |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %                |                        | -12.83%                | -12.83%                | -12.83%                | -12.83%                |
| TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)        |                        | -16.22                 | -16.22                 | -16.22                 | -18.30                 |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                        | 110.20                 | 110.20                 | 110.19                 | 124.34                 |
| CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL | NU                     | NU                     | NU                     | NU                     | NU                     |
| Cuamum ajustare(%)                                    |                        | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Cuamum ajustare(euro/mp)                              |                        | 0.00                   | 0                      | 0.00                   | 0                      |
| PRET AJUSTAT (EURO/MP)                                |                        | 110.20                 | 110.20                 | 110.19                 | 124.34                 |
| AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA                        |                        | -16.22                 | -55.37                 | 35.54                  | -18.30                 |
| AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA                  |                        | -12.83%                | -23.32%                | 30.87%                 | -12.83%                |
| NUMAR AJUSTARI                                        |                        | 1                      | 2                      | 2                      | 1                      |
| VALOAREA DE PIATA                                     |                        | 110 EURO/MP            | 8800 EURO              |                        |                        |

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

## AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE: (COMP1-COMP2)/COMP2, (COMP1-COMP3)/COMP3;

AJUSTARI SUPRAFATA: (COMP3-COMP4)/COMP3

|                                     | EURO   | LEI    |
|-------------------------------------|--------|--------|
| VALOARE DE PIATA(/MP)               | 110.00 | 559.93 |
| VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN   | 4.40   | 22.40  |
| VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA | 0.37   | 1.87   |

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

---

## CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

---

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

|                                            | EURO          | LEI           |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>VALOARE DE PIATA(/MP)</b>               | <b>110.00</b> | <b>559.93</b> |
| <b>VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/AN</b>   | <b>4.40</b>   | <b>22.40</b>  |
| <b>VALOARE CHIRIE MINIMA TEREN MP/LUNA</b> | <b>0.37</b>   | <b>1.87</b>   |

Valoarea minimă a redevenței este calculată astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare

## ANEXE

### Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central Braila - Vezi Harta

145,45 €/mp

**67.000 €**

Rate de la 1.485 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează



**Florin Mustata**  
MUSTATA IMOBILIARE



**0743 ... ..**  
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



**imobiliare.ro** 25 Site-ul de găsit imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

Intră în cont

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €

Central Braila - Vezi Harta

Vezi Harta

Salvează

**0743 ... ..**  
vezi tot numărul



Activează notificările  
pentru a fi la curent cu cele mai  
noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

## Descriere

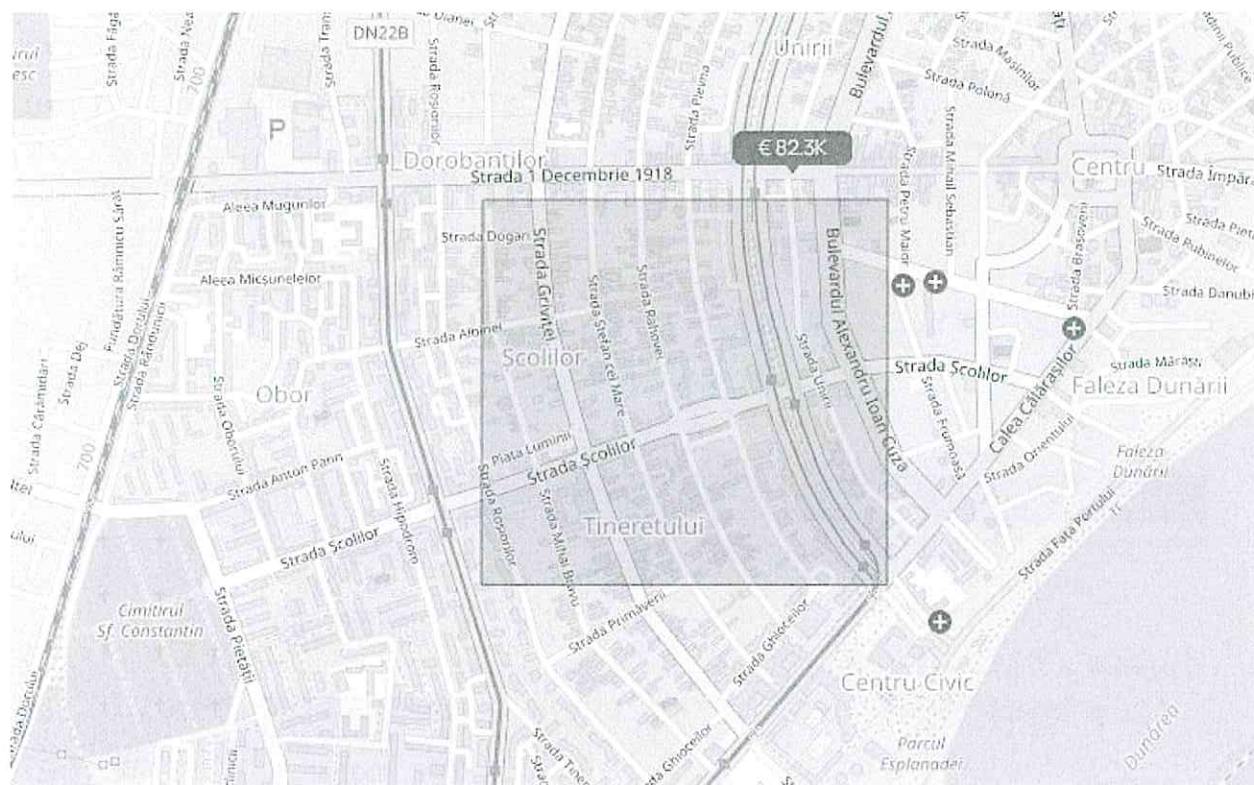
Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9.3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala.

Terenul este liber - fara constructii pe el

Possibilitate utilitati

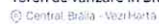
Pret usor negociabil





Central Brazil - Vozes Haria

220 € / mp

Rate de la 1.824 RON/lună  simulează credit.

374 m pe teren așezat pe colț cu dubla deschidere

(D anant) 20403411

Actualized to: 26/04/2025

Suprafață teren

374 mp Tip teren

### Classificare tereni

Intravilan Front straddl

## Construcții

45 m



## Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

Acasa > Braila > Braila > SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Eur

Agentie



Agentie  
24.990 €

1/1  
3 zile în urmă

**SUPER PRET Teren 210 mp**  
**deschidere 10 m zona Centrala**  
**119Eur**

Sesizează o problemă

Detalii

|                    |            |                 |             |
|--------------------|------------|-----------------|-------------|
| Preț / m²:         | 119 €      | Suprafață utilă | 210 m²      |
| Clasificare teren: | Intravilan | Tip terenuri    | Construcții |

### Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de constructii zona Centrala \* Suprafata 210 mp \* Deschidere 10 m \* Apa trasa pe teren \* Posibilitati gaze, canalizare si curent electric \* Acte la zil CRS4898 ID 19445 amp.02 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici

### Hartă



Vezi harta

Salvează

Distribuie

24.990 €

Contactează vânzătorul pe  
**LaJumate.ro**

Postat pe: 14.04.2025

Actualizat pe: 01.05.2025

## Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Adresa: Braila, Braila

67.000 EUR

1/1



| Zona                  | Central    | Tip teren            | Teren construcții |
|-----------------------|------------|----------------------|-------------------|
| Clasificare teren     | Intravilan | Suprafață teren (m²) | 477               |
| Front stradal (metri) | 9          | Utilități            | Nu                |



Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala.  
Terenul este liber - fara constructii pe el.  
Posibilitate utilitati.  
Pret usor negociabil.

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin [HomeZZ.ro](http://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

Autentificare

Creare Cont

+ ADAGĂ ANUNȚ

Localizare teren



Florin Mustata

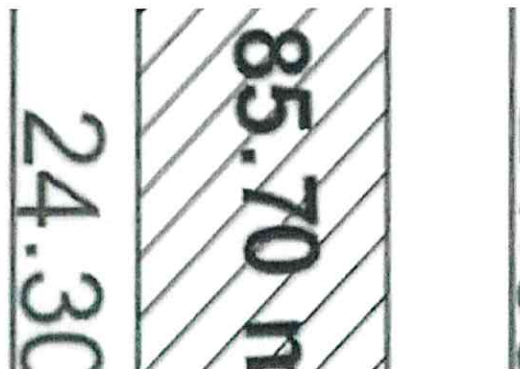
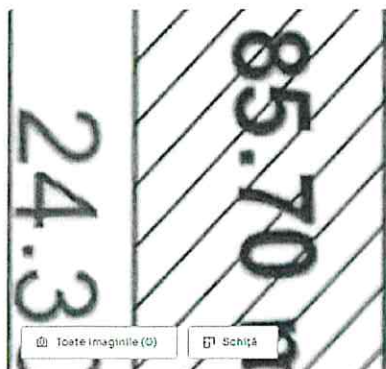
07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren zona Bariera , sup 292 mp

**49 000 €**

168 €/m<sup>2</sup>

**1 Mal, Braila, Braila**

Publicitate  
Anunțarea pentru vânzare

### Teren de vânzare

292m<sup>2</sup>

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Tip teren:       | de construit       |
| Localizare:      | fără informații    |
| Suprafață utilă: | 292 m <sup>2</sup> |
| Dimensiuni:      | fără informații    |
| Gard:            | fără informații    |
| Tip acces:       | asfaltat           |
| Împrejurimi:     | fără informații    |
| Media:           | fără informații    |
| Tip vânzător:    | agenție            |

### Descriere

Agenția Imobiliară Expert va propune spre cumpărare teren situat pe zona Bariera în apropiere de fostul PIC

2 loturi de teren :

Sup 292,4 mp / lot

Deschidere 12 m!

Fără construcții pe teren

Preț 49 000 euro / lot

Comision cumparator 2 %

Pentru detalii va așteptăm la sediul nostru din Bd.Dorobantilor nr.35 B1.B2 parter sau sunați la numărul de telefon din anunț

**Mai puțin**

ID: 9248584

Barotess

**laurentiu**

Expert imobiliar

**% Afixează numărul**

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administrativul acestor date este G.C. QLK Online Services S.R.L. (Scriso) **mai mult**

**Trimite mesajul**

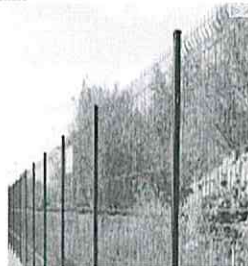
Publicitate



**Containere de Locuit**

Recomandă

Publicitate





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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102555 Brăila

Nr. cerere 104067  
Ziua 08  
Luna 10  
Anul 2025

Cod verificare  
100195603236



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str SCOLILOR, Nr. 64 Lot2

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 102555                       | 80              | Teren împrejmuit;      |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>93641 / 22/09/2025</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Act Notarial nr. 1996, din 19/09/2025 emis de Ralea Sorin Dan;                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B1                                                                                                                                                  | Se înființează cartea funciara 102555 a imobilului cu numărul cadastral 102555 / UAT Brăila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 85197 înscris în cartea funciara 85197;                                                                              | A1        |
| Act Administrativ nr. H.C.L.M. 45, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAILA;                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B2                                                                                                                                                  | Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pănă la prezentarea hotărării de guvern, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1<br>1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85197/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 29970 din 08/05/2014; | A1        |
| Act Administrativ nr. hotărârea nr 264, din 19/09/2014 emis de CLM Braila; Act Administrativ nr. 28410, din 19/07/2017 emis de Primaria MUN BRAILA; |                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B3                                                                                                                                                  | Înscrierea provizorie, drept de ADMINISTRARE sub condiția definitivării înscrierilor de sub B1 și B2<br>1) DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85197/Brăila, înscrisa prin încheierea nr. 51384 din 20/07/2017;                          | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

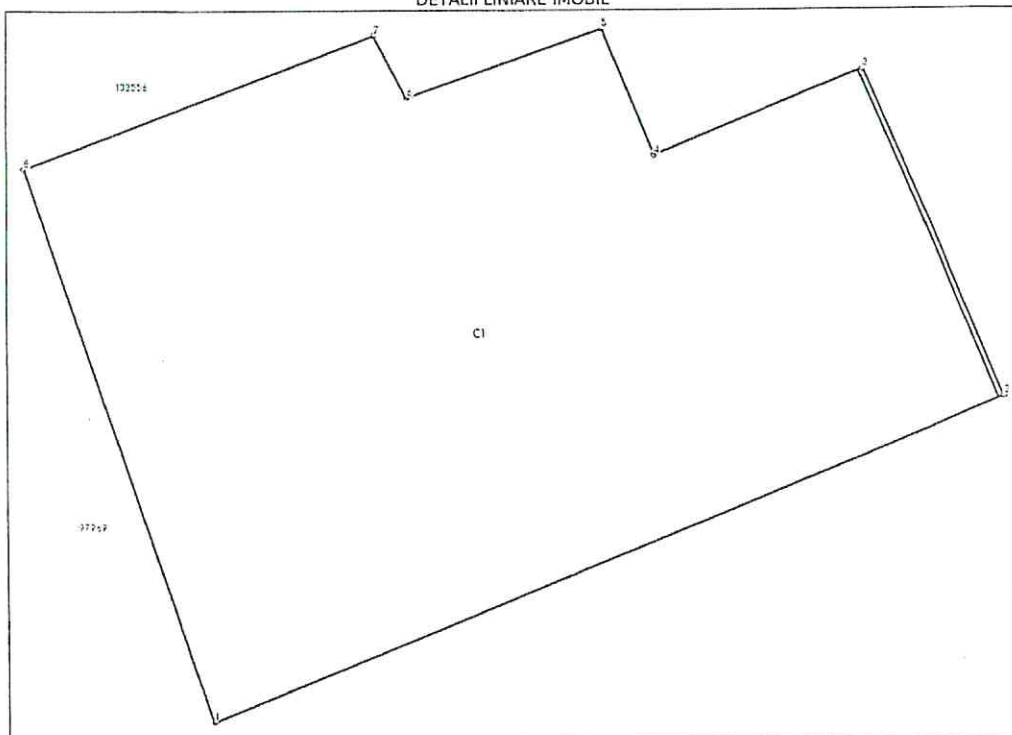
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 102555       | 80              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 80             | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                          |
|------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 102555-C1 | construcții industriale și edilitare | 79           | Fara acte         | S. construita la sol: 79 mp; Spațiu comercial Parter; Teren inchiriat. Nu au fost prezentate actele pentru aceasta construcție. |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 11.822              |
| 2             | 3             | 4.959               |
| 3             | 4             | 3.115               |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 4                | 5                | 1.909                  |
| 5                | 6                | 2.848                  |
| 6                | 7                | 0.986                  |
| 7                | 8                | 5.21                   |
| 8                | 1                | 8.067                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

08/10/2025, 14:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



## ACT DE DEZMEMBRARE



Unitatea Administrativ Teritorială **MUNICIPIUL BRĂILA**, prin **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**, având sediul în mun. Brăila, Piața Independenței nr. 1, jud. Brăila, având cod de înregistrare fiscală 4205670, în calitate de proprietar, reprezentată legal prin **DRAGOMIR VIOREL-MARIAN**, în calitate de Primar, prin mandatar **JERCAN MARIN**, cu domiciliul în mun. Brăila, Șos. Buzăului nr. 23, bl. B39, sc. 1, et. 4, ap. 18, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 818201/23.07.2024 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1711008090021, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 2350/25.10.2024 de notar public Ralea Sorin-Dan, cu sediul în mun. Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 42, jud. Brăila și a Delegației nr. 493583/18.09.2025 emisă de Primăria Mun. Brăila,-----

am hotărât, în temeiul Hotărârii Municipiului Brăila, Consiliul Local Municipal Brăila nr. 488/14.08.2025, dezmembrarea următorului bun imobil:-----

- terenul categoria de folosință curți construcții în suprafață real măsurată și conform actelor de proprietate de 1.856 m.p. situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 64, jud. Brăila, cu număr cadastral 85197, înscris în cartea funciară nr. 85197 a loc. Brăila,-----

Pe terenul descris mai sus se află amplasate construcțiile notate cu: **C1 - construcție administrativă și social culturală** (spațiu de învățământ), având regimul de înălțime D+P, în suprafață construită la sol de 510 m.p. și suprafață construită desfășurată de 779 m.p., cu număr cadastral 85197-C1 și **C2 - construcție industrială și edilitară** (spațiu comercial) în suprafață construită la sol de 79 m.p., cu număr cadastral 85197-C2.-----

în 2 corpuri de proprietate, după cum urmează:-----

1. - **Corpul de proprietate nr. 1** format din teren categoria de folosință curți construcții în suprafață real măsurată de 1.776 m.p. situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 64 Lot 1, jud. Brăila, cu număr cadastral 102556;-----

Pe terenul cu număr cadastral 102556 descris mai sus, rezultat în urma dezmembrării, se află amplasată construcția notată cu **C1 - construcție administrativă și social culturală** (spațiu de învățământ), având regimul de înălțime D+P, în suprafață construită la sol de 510 m.p. și suprafață construită desfășurată de 779 m.p.,-----

2. - **Corpul de proprietate nr. 2** format din teren categoria de folosință curți construcții în suprafață real măsurată de 80 m.p. situat în mun. Brăila, str. Școlilor nr. 64 Lot 2, jud. Brăila, cu număr cadastral 102555;-----

Pe terenul cu număr cadastral 102555 descris mai sus, rezultat în urma dezmembrării, se află amplasată construcția notată cu **C1 (fost C2) - construcție industrială și edilitară** (spațiu comercial) în suprafață construită la sol de 79 m.p.,-----

Bunul imobil ce se dezmembrează se află în proprietatea **MUNICIPIULUI BRĂILA - domeniul public**, fiind dobândit în baza următoarelor acte: Hotărârea Municipiului Brăila - Consiliul Local Municipal Brăila nr. 45/30.01.2014 și Hotărârea Municipiului Brăila - Consiliul Local Municipal Brăila nr. 107/13.07.2001.-----

Subsemnatul, JERCAN MARIN, în calitate de mandatar al reprezentantului legal al Unității Administrativ Teritoriale **MUNICIPIUL BRĂILA**, declar, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, că bunul imobil ce face obiectul prezentului act se află în întregime în proprietatea Unității Administrativ Teritoriale **MUNICIPIUL BRĂILA**, nefiind promis sau înstrăinat sub nici o formă vreunei alte persoane, până la data încheierii prezentului act și că nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești nici un litigiu cu privire la acesta. Totodată declar că acest bun imobil nu a fost grevat de vreun fel de sarcini și/sau servituți, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act de trecere în proprietate publică, nu a fost sechestrat sau confiscat, aflându-se în mod legal, liber și continuu în proprietatea și posesia societății, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat în baza cererii nr. 91247/16.09.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.-----

Prezentul act de dezmembrare a fost întocmit conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezmembrare și respectiv Referatului de admitere (dezmembrare imobil) înregistrate sub nr. 85634/28.08.2025 de O.C.P.I. Brăila - B.C.P.I. Brăila, a Certificatului de urbanism nr. 995/03.09.2025 emis de Primăria Mun. Brăila, Jud. Brăila.-----

Taxele și impozitele aferente imobilului descris mai sus sunt achitate la zi.-----

Eu, JERCAN MARIN, declar pe proprie răspundere că mandatul primit de la reprezentantul legal al Unității Administrativ Teritoriale **MUNICIPIUL BRĂILA** nu a fost revocat, nu am cunoștință de nici un fel de împrejurări, de fapt sau de drept, care i-ar putea afecta valabilitatea și nu există nicio cauză de anulare, nulitate sau caducitate a acestuia.-----

Subsemnatul, JERCAN MARIN, în calitate de mandatar al Unității Administrativ Teritoriale **MUNICIPIUL BRĂILA**, declar că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite, drept pentru care semnez mai jos și consimt la autentificarea lui.-----

*Subsemnatul, declar că am fost informat cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale, existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens îmi exprim consimțământul meu liber, clar și neechivoc, specific, în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal în vederea autentificării actului solicitat.-----*

Împuternicim notarul public să se îngrijească de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.-----

Redactat, editat și autentificat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și un exemplar s-a eliberat părții.-----

PROPRIETAR,  
Unitatea Administrativ Teritorială **MUNICIPIUL BRĂILA**,  
prin **CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**,  
reprezentată legal prin  
**DRAGOMIR VIOREL-MARIAN**, în calitate de Primar,  
prin mandatar  
s.s. **JERCAN MARIN**