



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str.Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480,
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.30
din 20.03.2024

privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a bunului imobil de natura clădirii modulare, din incinta Pieței Agroalimentare, situată în intravilanul orașului Însurăței, str. Lacu Rezi nr.25, identificată cadastral în Cvtartal 86 Parcela 989/2, înscrisă în Cartea Funciară nr.86972 Însurăței care aparține domeniului public al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila, în vederea desfășurării de activități economice

Consiliul Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară, azi data de mai sus,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al viceprimarului orașului Însurăței care exercită temporar atribuțiile primarului orașului Însurăței înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 2412/12.03.2024;
- raportul de specialitate comun al Serviciului financiar contabil, al compartimentului proiecte și achiziții publice și al compartimentului de urbanism înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 2415/12.03.2024;
- avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- aducerea la cunoștință publică prin anunțul nr. 2412/12.03.2024 a Proiectului de Hotărâre;
- raportul de evaluare nr.2182/06.03.2024 întocmit de Lazăr Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR;
- prevederile H.G.nr.363/2002 privind atestarea domeniului public al județului Brăila, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Brăila, anexa nr.5 și prevederile H.G. nr. 813/10.08.2011;
- prevederile art.455 alin.(2) din Legea nr.227/2015 –Codul fiscal care stipulează că:” (2) Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public.”

Ținând cont de dispozițiile art. 297 alin.(1) lit.c), art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art.552, art. 554 și prevederile titlului IX,cap.V. Contractul de locațiune din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În scopul realizării unor venituri suplimentare la bugetul local, dar și pentru crearea condițiilor necesare desfășurării activităților economice care să contribuie la dezvoltarea durabilă a orașului Însurăței, bazată pe factorul de mediu, factorul social și buna guvernanță;

Proiectul de hotărâre propus are caracter individual, context în care nu sunt incidente dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor 129 alin.(1) alin.(2), lit.c) și lit.d), alin.(6) lit.a) și alin.(7) lit.c, art. 139 alin.(3), lit.g), art.196 alin.(1), lit.a), art.240 și art.243 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.– (1) Aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a bunului imobil de natura clădirii modulare din incinta Pieței Agroalimentare, situată în intravilanul orașului Însurăței, str. Lacu Rezi nr.25, identificată cadastral în Cvartal 86 Parcela 989/2, înscrisă în Cartea Funciară nr.86972 Însurăței care aparține domeniului public al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila, în vederea desfășurării de activități economice.

(2) Clădirea din incinta Pieței Agroalimentare este compusă din module tip 1 în suprafață de 24, 00 mp și tip 2 în suprafață de 34, 20 mp, module care vor fi atribuite în închiriere prin licitație publică organizată în condițiile art. 332-348 din O.U.G. nr.57/2019.

Art.2.–Aprobarea Studiului de Oportunitate privind închirierea prin licitație publică a modulelor tip 1 și 2 din clădirea modulară prevăzută la art.1 conform anexei nr. 1.

Art.3.–Aprobarea raportului de evaluare nr.2182/06.03.2024 întocmit de Lazăr Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR prin care se stabilește valoarea de piață a bunului imobil care face obiectul închirierii conform anexei nr.2.

Art.4.–(1) Prețul de pornire la licitație este de :

- a) 8,54 lei/mp/ lună, 205 lei /lună - total suprafață: 24,00 mp pentru modul tip 1;
- b) 8,54 lei/mp/lună, 292 lei/lună- total suprafață: 34,20 mp pentru modul tip 2.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

(3) Taxa de participare la licitație este 400 de lei.

Art.5.- Aprobarea documentației de atribuire alcătuită din:

- a) Caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică a bunului imobil, potrivit Anexei nr.3;
- b) Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică a bunului imobil, cu fișa de date, declarația și oferta financiară, potrivit Anexei nr.4;
- c) Contractul de închiriere, potrivit Anexei nr.5.

Art.6.- Aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- a) **Marin Costel**, consilier achiziții publice, compartiment proiecte și achiziții - **președinte**;
- b) Lipan Marioara, șef Serviciu financiar contabil -membru;
- c) Caragață George, inspector de specialitate, compartiment proiecte și achiziții –membru;
- d) Colibă Liviu-Mihail, referent, compartiment urbanism-membru;
- e) Alexandru Emilia, referent, compartiment casierie-membru;
- f) Petre Radu, consilier local, membru;
- g) Reprezentant al structurii teritoriale a ANAF-membru;
- h) Mușat Rodica, referent, compartiment impozite și taxe- secretar fără drept de vot.

Art.7.– Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților, prin încheierea unui act adițional, pentru o durată cel puțin egală și o chirie care va fi negociată.

Art.8.- (1) Chiria va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, se indexează anual, în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila și se plătește la termenele prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, pentru plata impozitului pe clădire.

(2) Chiriașul datorează taxa pe clădiri, în condiții similare impozitului pe clădiri conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Art.9.- Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii în cartea funciară.

Art.10.-Împuternicește Primarul Orașului Însurăței să semneze în numele și în interesul colectivității locale, și pentru unitatea administrativ -teritorială orașul Însurăței, proprietarul imobilului, contractul de închiriere și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

Art.11.-Imobilul nu este grevat de sarcini, nu se află în litigiu și nu fac obiectul unor cereri de revendicare/restituire.

Art.12.-(1) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul orașului Însurăței, responsabil cu gestiunea patrimoniului, Serviciul financiar contabil și compartimentele de specialitate, din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Nerespectarea sau îndeplinirea necorespunzătoare a atribuțiilor, obligațiilor și a responsabilităților prevăzute de prezenta hotărâre, de actele normative în vigoare sau încălcarea acestora de către persoanele responsabile, atrage răspunderea administrativ-disciplinară, civilă sau penală, în condițiile legii și ale codului administrativ.

Art.13.-Anexele nr.1-5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.14.-Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului și a administratorului rețelei electronice.

Aceasta hotărâre a fost adoptată cu respectarea cerințelor art.139 alin.(3) lit.g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 15 voturi "pentru" din numărul total de 15 consilieri locali prezenți. Numărul consilierilor locali în funcție 15.

**Președinte de ședință,
consilier local,**

IVAN MARIN



**Contrasemnează pentru legalitate,
secretarul general al orașului Însurăței,**

PÎRLOG FĂNICA



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea scoaterii la licitație publică, în vederea închirierii, a spațiilor Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și Tip 2 în suprafață de 34 mp, aparținând domeniului public al orașului Însurăței, județul Brăila, situat în incinta Pieței Agroalimentare, orașul Însurăței, str. Lacu Rezii nr. 25

Bunurile care urmează să fie închiriate sunt spațiile Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și Tip 2 în suprafață de 34 mp situate în incinta Pieței Agroalimentare, orașul Însurăței, str. Lacu Rezii nr. 25, identificat cadastral în Cvtartal 86 Parcela 989/2, având cartea funciară nr. 86972 Însurăței, aparținând domeniului public conform HG nr. nr. 363/2002 privind atestarea domeniului public al județului Brăila, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Brăila, anexa nr.5;

Propunerea de închiriere a fost făcută de doamna Carșote Florentina, viceprimar al orașului Însurăței, județul Brăila, care exercită temporar atribuțiile primarului orașului Însurăței.

Spațiile din incinta Pieței Agroalimentare, sunt scoase la licitație pentru a se desfășura activități economice.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii:

Închirierea spațiilor cu destinație de activități economice, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

Spațiile închiriate vor fi utilizate doar în scopul înființării și funcționării de activități economice. Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna funcționare a activității menționate anterior.

Închirierea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere financiar va fi un câștig cert, real, făcându-se venit la bugetul local
- din punct de vedere al mediului, prin contractul de închiriere, chiriașul va avea obligația de a respecta toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.
- existența unei activități economice în orașul Însurăței, vine în întâmpinarea nevoilor cetățenilor orașului.

Date privind bunurile care se închiriază

Spațiile care se scot la licitație sunt situate în incinta Pieței Agroalimentare, orașul Însurăței, str. Lacu Rezii nr. 25, identificat cadastral în Cvtartal 86 Parcela 989/2, având cartea funciară nr. 86972 Însurăței și se compun din două tipuri de module Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și Tip 2 în suprafață de 34 mp.

Pentru asigurarea funcționalității spațiilor propuse spre închiriere în scopul desfășurării de activități economice, nu sunt necesare lucrări de reparații tencuieli, zugraveli, reparații la alimentarea cu apă potabilă, doar dotare cu aparatura specifică activității propuse.

Nivelul minim al redevenței

Potrivit raportului de evaluare înregistrat cu nr. 2182/06.03.2024 la Primăria orașului Însurăței întocmit de Lazăr Mihaela – membru titular ANEVAR, valoarea minimă a redevenței nu poate fi mai mică

de 8,54 Lei/mp/lună – 205 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și 8,54 Lei/mp/lună – 292 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 2 în suprafață de 34 mp.

Procedura de atribuire a contractului de închiriere

Procedura de atribuire a contractului de închiriere este licitație publică deschisă potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și prevederile HCL nr.31/19.04.2021.

Durata estimată a închirierii

Închirierea se va face în baza unui contract prin care proprietarul, în cazul de față UAT oraș Însurăței, județul Brăila va transmite bunul unui ofertant declarat câștigător la procedure de licitație publică, pe o perioadă de 5 ani cu posibilitatea prelungirii la expirarea termenului prin acordul părților, prin act adițional.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

În termen de maxim 3(trei) zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare a ofertelor, se va informa în scris cu confirmare de primire ofertantul declarat câștigător.

Semnarea contractului de închiriere se face conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE

**MODUL 1 in Sc de 24 mp si MODUL 2 in Sc de 34.2 mp situate in Piata
Agroalimentara a Orasului Insuratei, strada Lacu Rezii nr.25, jud Braila**

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea
estimarii valorii redeventei/redeventei lunare/anuale (pret pornire licitatie)

CLIENT: PRIMARIA INSURATEI
PROPRIETAR: UAT INSURATEI
BENEFICIAR : PRIMARIA INSURATEI

Data evaluarii: 01.03.2024
Data raportului: 05.03.2024
Data inspectiei : 01.03.2024

*Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in
parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al
evaluatorului.*



Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: LAZAR MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;
Nr. legitimatie 18540; specializarea EPI / EBM

Adresa : Braila, strada Școlilor, nr.1

Contact: tel 0740108586; fax 0239-634904 email : lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care mi-au fost puse la dispoziție și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus că informațiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării - Primaria Orasului Insuratei

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Modulul 1 în Sc de 24 mp și Modulul 2 în Sc de 34.2 mp situate în Piața Agroalimentară a Orasului Insuratei, strada Lacu Rezii, nr.25.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor este detinut în mod exclusiv de Primaria Insuratei

Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piață** a proprietății de mai sus, în vederea estimării redevenței minime în vederea transmiterii dreptului de folosință

Concesiunea (din latină *concessio* sau franceză *concession*) este o convenție juridică încheiată între stat și o persoană privată (fizică sau juridică), prin care aceasta din urmă dobândește dreptul de a exploata pentru o perioadă determinată anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul obligației de plată periodică a unei redevențe.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe

Redevența este un termen care desemnează o obligație financiară pe care o companie sau o persoană o are de plătit la intervale regulate. Această obligație se naște din uzul unei proprietăți și recompensează proprietarul de drept

Data evaluării : 01.03.2024 La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **4.9699 lei/euro**.

Informatii disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele primite din partea solicitantului/beneficiarului atasate prezentului raport respectiv:

- Extras de CF

Au fost consultate ofertele agenților imobiliare, publicațiile de specialitate privind piața închirierii spațiilor comerciale, etc.

De asemenea, consultantul a utilizat informații existente în arhiva proprie referitoare la bunuri de tipul celor evaluate.

Abordarea evaluării - metode de evaluare.

În funcție de natura bunurilor de evaluat sunt recunoscute trei abordări pentru determinarea valorii, abordări larg acceptate de instituțiile financiare, instanțe de judecată, companii, etc. și recomandate de Standarde:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin venit.

Deși Standardele recomandă ca toate aceste abordări ale valorii să fie luate în considerare, evaluatorul apreciază ca **pentru evaluarea proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvată abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire.**

Concluzii:

VALORI REZULTATE:

Proprietar: ORAS INSURATEI
Adresa proprietatii: Oras Insuratei, str Lacu Rezii, nr 25, Jud Braila

Denumire	Su (mp)	Sc (mp)	VALOARE DE PIATA	
			LEI	EURO
MODUL 1	24.00	24.00	61,480	12,370
MODUL 2	34.20	34.20	87,608	17,628

CALCUL DREPT REDEVENTA MODUL 1 -24 MP		
VALOARE MODUL 1 - 24 mp	61,480 lei	
SUPRAFATA	24 m ²	
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani	
PRETUL DREPTULUI DE REDEVENTA/INCHIRIERE		
Redeventa ANUALA	2,459 lei/an	495 euro/an
Redeventa ANUALA (lei /mp)	102.47 lei/m ²	20.62 euro/an/mp
Redeventa LUNARA pt MODUL 1 (lei/luna)	205 lei/luna	41 euro/luna
Redeventa LUNARA /MP	8.54 lei/m ²	2 euro/mp/luna

CALCUL DREPT REDEVENTA MODUL 2 -34.2 MP		
VALOARE MODUL 2 - 34.2 mp	87,608 lei	
SUPRAFATA	34 m ²	
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani	
PRETUL DREPTULUI DE REDEVENTA/INCHIRIERE		
Redeventa ANUALA	3,504 lei/an	705 euro/an
Redeventa ANUALA (lei /mp)	102.47 lei/m ²	20.62 euro/an/mp
Redeventa LUNARA pt MODUL 2 (lei/luna)	292 lei/luna	59 euro/luna
Redeventa LUNARA /MP	8.54 lei/m ²	2 euro/mp/luna

Ipoteze

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției efectuate de consultant si reprezentantul beneficiarului.

Ipoteze speciale

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport 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 aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Tipul valorii Valoare de piata

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022** – SEV 104 – Cadru general, **„valoarea de piata”** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele de evaluare, editia 2022 si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **STABILIREA PRETULUI MINIM AL REDEVENTEI ANUALE/LUNARE și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.)**.

Acest raport este destinat beneficiarului si consultantilor acestuia.

Evaluatorul considera că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunurile ce fac obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in LEI si EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în trei exemplare, toate originale, doua fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Lazar Mihaela
Expert evaluator membru titular ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie: Modulul 1 în Sc de 24 mp și Modulul 2 în Sc de 34.2 mp situate în Piața Agroalimentară a Orașului Insuratei, strada Lacu Rezii, nr.25.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție asupra acesteia, transferabil la data evaluării, deținut de Primăria Insuratei

Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, că nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal.

În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia

În cadrul prezentului raport dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini, cu excepția cazului în care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizează pentru stabilirea **valorii de piață** a proprietății mai sus amintite în vederea **stabilirii redevenței în lei/mp/lună și lei/mp/an**.

Client: Primăria Insuratei ;

Destinatarul raportului: Primăria Insuratei

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

Data evaluării este data de referință a evaluării și la care aceasta este valabilă. Data evaluării este data valabilă a valorii de piață estimată în cadrul raportului de evaluare întocmit, în condițiile impuse de specificul pieței imobiliare, a cererii și ofertei ce caracterizează piața imobiliară și a preferințelor vânzătorilor și cumpărătorilor în acel moment. Valoarea de piață estimată în acest raport este valabilă pentru data evaluării și pentru scopul evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare anului 2024. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 01.03.2024.

⇒ Data evaluării – 01.03.2024

⇒ Data inspecției – 01.03.2024

⇒ Data raportului- 05.03.2024

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția la locația proprietății imobiliare subiect a constat într-o vizionare sumară a proprietății imobiliare subiect și a locației.

Localizarea a fost realizată pe baza adresei poștale și a planului de amplasament și delimitare.

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate. Abordări utilizate

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea valorii de piață a imobilului menționat așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

Conform acestui standard „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Având în vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a întocmit respectând recomandările standardelor de evaluare SEV 2022:

Standardele de Evaluare, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR 2022 care sunt compuse din:

Ediția 2022 a Standardelor Internaționale de Evaluare, la care se adaugă:

Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluării

Standarde generale

⇒ Standardele de evaluare a bunurilor de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul General
- ✓ SEV 101 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosar 2022

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietari și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, au fost aplicate 1 din cele 3 abordări utilizate în cadrul procesului de evaluare:

1. **Abordarea prin piață¹** - nu deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind oferte de vânzare recente, care au putut fi verificate. Nu au fost identificate suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analizarea și efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între

¹ **Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare sa conduca la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

2. **Abordarea prin cost²** - da- având în vedere natura bunului aceasta abordare a putut fi aplicată;
3. **Abordarea prin venit³**- NU a fost aplicată deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare similare pentru care există o piață activă a închirierilor. Astfel, nu au putut fi identificate date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să poată fi aplicată metoda capitalizării venitului și a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

- **Valoarea de piata** „*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care părțile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Proprietate imobiliara : Terenul fizic si toate bunurile care in mod natural fac corp comun cu acesta, precum si acele componente care sunt atasate terenului de catre oameni.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON si EURO. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era “în valută” este la data de 01.03.2024 de 4,9699 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie în prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informațiile utilizate au fost:

⇒ Extras CF

⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;

² **Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată. – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

³ **Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliară și a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirie etc.);

⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:

⇒ Clientul/Proprietarul pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridică, istoric, situație contabilă) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

⇒ baza de date a evaluatorului

⇒ informații existente pe:

- site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro,

- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietățile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2022 precum și a ghidurilor ANEVAR 2022;

⇒ Baza de date a evaluatorului;

Procedura de evaluare

- Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate; estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată

1.10. Responsabilitatea față de terți / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitanți, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. 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 ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate”.

Ipoteza specială „este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție la data evaluării”.

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice;
- Prin reglementările profesionale cărora mă supun, nu am calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, considerat existent în raportul de evaluare ca ipoteza de lucru. Nu îmi asum nicio responsabilitate privind situația juridică, suprafața prezentată în documente și considerațiile privind titlul de proprietate asupra proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport. Se presupune ca dreptul de proprietate este considerat un drept real principal de proprietate, exclusiv și perpetuu.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziția mea (anexate în copie) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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.
- Am considerat ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile conform datelor care au fost disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor

proprietatilor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.

- Am utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-am avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care nu am avut cunostinta.
- Nu am facut nicio investigatie si nici nu am inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu pot exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Am considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Valoarea estimata in EURO este valabila atît timp cît premisele si conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb).

Ipoteze speciale: 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 nici un alt scop decât cel declarat.

Toata documentatia pusa la dispozitia evaluatorului se consideră a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Descrierea dreptului de proprietate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat *dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție asupra acesteia*, transferabil la data evaluării, detinut de Primăria Orasului Insuratei conform documentelor anexate în copie prezentului raport și menționate anterior în termenii de referință, respectiv:

- Extras de CF

Evaluatorul nu a întreprins alte investigații cu privire la titlul de proprietate, neavând competența necesară pentru aceasta.

Nicio opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că aceasta se află în posesie legală, responsabilă fără piedici de niciun fel în tranzacționare. Pentru evidențierea sarcinilor înscrise în cartea funciară, a se vedea extrasul de carte funciară pentru informare anexat.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini și servituți

Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, ca nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal.

În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia

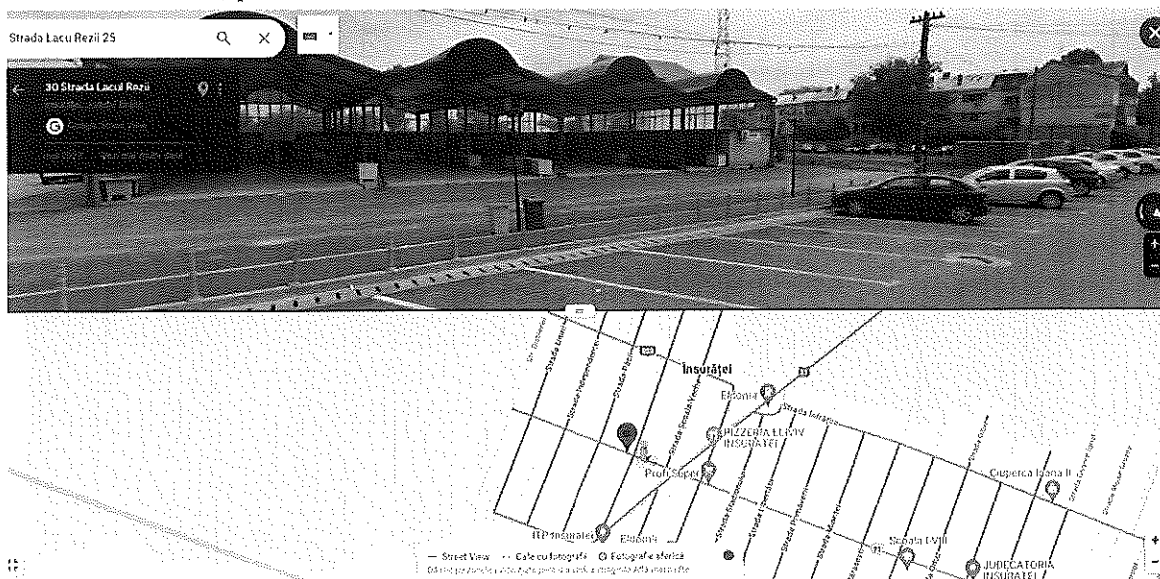
2.1. Prezentare generală

Modulul 1 în Sc de 24 mp și Modulul 2 în Sc de 34.2 mp situate în Piața Agroalimentară a Orasului Insuratei, strada Lacu Rezii, nr.25

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare

Zona de amplasare, conform inspecției efectuate de evaluator, în baza documentelor atasate la prezentul Raport și conform discuțiilor cu proprietarul, este zona median-centrală a Orasului Insuratei, pe strada Lacu Rezii nr.25



Concluzie privind zona de amplasare: Zona interesanta pentru potentialii investitori avand in vedere localizarea, zona dezvoltata din punct de vedere al infrastructurii.

Microzona analizată este formată, în prim plan, din proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială (locuințe unifamiliale sau locuinte colective /blocuri) și, în plan secund, de proprietăți complementare magazine, pietre etc).

Traficul este mediu si nu au fost constatate forme de de poluare fizică, chimică, biologică.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza pietei

Analiza pietei reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

Analiza pietei / Definitii/Delimitare piata specifica

Definitii

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor imobiliare care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor.

Tranzactia imobiliara reprezinta transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicata in tranzactie la cealalta, in schimbul unei sume de bani.

Pretul tranzactiei imobiliare este stabilit de interactiunea dintre cererea si oferta pentru proprietati imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, termenii de piata, piata activa, pret si proprietate imobiliara sunt definiti astfel:

O **piata** este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vânzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală. Având în vedere faptul că **prețul** bunurilor imobiliare depinde de **valoarea viitoare a datelor fundamentale**, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

O **piata activa** este piata pentru care se inregistreaza suficiente tranzactii astfel încât se poate stabili o valoare de piata pentru bunurile specifice acelei pieti.

Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumparator sau vânzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

Piata imobiliara difera de pietele bunurilor sau serviciilor prin urmatoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliara este unica si amplasamentul sau este fix
- numarul de vânzatori si cumparatori care activeaza pe piata imobiliara este relativ mic
- proprietatile imobiliare au valori ridicate si necesita o putere de cumparare mare din partea cererii

- piata imobiliara este sensibila la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca si poate fi influențata de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobânzile, etc.
- piata imobiliara nu se autoregleaza si este deseori influențata de reglementarile guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând intotdeauna un decalaj intre cerere și oferta
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate
- evolutia piețelor imobiliare este dificil de previzionat

Analiza pietei imobiliare este un proces in sase pasi:

- **Analiza productivitatii pietei** (identificarea si analiza caracteristicilor care determina daca o proprietate poate concura efectiv cu proprietati similare).
- **Delimitarea pietei specifice** (regiunea geografica ce cuprinde o proprietate si in cadrul careia este localizat un competitor direct al proprietatii subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **Analiza interactiunii dintre cerere si oferta** (cererea pietei este comparata cu oferta pietei, atât in prezent cât si in viitor, pentru a determina daca exista cerere sau oferta in exces).
- **Previziunea absorbtiei proprietatii subiect pe piata**

➤ **Analiza productivitatii pietei:** consta in identificarea caracteristicilor proprietatii subiect care determina capacitatea sa productiva si utilizările potențiale ale proprietatii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietatilor comparabile, precum si pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. In aceasta etapa sunt identificate si analizate caracteristicile care determina daca o proprietate poate concura in mod efectiv cu proprietati similare.

Identificarea proprietatii: modul in piata agroalimentara din Oras Insuratei

Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva): impune segmentarea geografică a pietei ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice am analizat următorii factori:

Tipul proprietății imobiliare subiect: modul in piata agroalimentara

Aria pietei: am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pietei locale

Căi de acces: public.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrata proprietatea imobiliara subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pietei imobiliare delimitate, putem afirma că *piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a sp comerciale de tip module din incinta pietei agroalimentare locale a Orasului Insuratei.*

B) analiza pietei specifice identificata anterior a proprietatii subiect

Analiza productivității pieței⁴

În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.

CMBU a proprietății este cea comercială prin prisma amplasării modulelor, conform analizei pieței-microzonă. Proprietatea imobiliară subiect se încadrează în cadrul segmentului proprietăților imobiliare cu care aceasta concurează.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)⁵

Pasul 2 presupune segmentarea inițială a pieței pentru a concentra căutările spre asimilarea celor mai bune informații despre regiunea geografică ce cuprinde proprietatea imobiliară subiect și în cadrul căreia sunt localizate proprietăți competitori directe cu proprietatea subiect.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății imobiliare subiect, examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare precum și identificarea și analizarea ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Având în vedere specificul proprietății, *piața imobiliară specifică am definit-o ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip module comerciale amplasate în incinta pitei agroalimentare din Oras Insuratei*

Analiza cererii⁶

Atributele cererii sunt reprezentate de dorința⁷ și puterea de cumpărare⁸ a cumpărătorului de proprietăți imobiliare de tip industrial, astfel că am urmărit acel segment de piață al potențialilor cumpărători cu interes de a achiziționa o astfel de proprietate și care au și puterea financiară să o achiziționeze.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul transformărilor rapide și numeroase din domeniul economico-financiar care au condus la intensificarea vulnerabilităților unei piețe aflate în faza de dezvoltare incipientă. Efectele negative ale diminuării activității economice și a celei în domeniul construcțiilor si-au regăsit reful și pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, la contracții succesive ale pieței.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții. Tranzacțiile în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piața depășește de multe ori 12 luni. Cererea vine din rândul persoanelor cu venituri mici. În acest moment se poate vorbi despre o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari.

Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituită în cerere nu este susținută de schimbările sociale, sanitare, economice,

⁴ Analiza productivității pieței constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

⁵ Delimitarea pieței specifice impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amplasarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

⁶ Analiza cererii presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei definite/delimitate a pieței.

⁷ Dorința reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană.

⁸ Puterea de cumpărare reprezintă capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

În ceea ce privește setul de criterii privind selecția unei proprietăți, exceptând prețul care rămâne factorul de decizie în cazul achiziționării, ceilalți factori luați în considerare preponderent sunt: amplasamentul, existența utilităților și facilităților, deschiderea stardală, apropierea și accesul la artere principale de circulație și transport în comun.

Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață⁹

Prin compararea caracteristicilor proprietății imobiliare subiect cu cele ale proprietăților imobiliare competitive, se poate determina absorbția proprietății imobiliare evaluate, în condiții de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute. Ratele de absorbție istorice pot sprijini o fundamentare a duratei generale a schimbărilor ciclice ale cererii și ofertei de proprietăți imobiliare similare cu subiectul.

În momentul de față nu dețin informații despre tranzacții de proprietăți similare cu subiectul, piața fiind foarte puțin activă. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

Pe fondul economic actual, având în vedere situația de pe piața bancară: scăderea gradului general de îndatorare, creșterea dobânzilor, scăderea numărului de tranzacții pe piața specifică, limitarea unor activități economice, urmează o perioadă de scadere și mai mare a cererii în raport cu oferta și, implicit există posibilitatea scăderii prețurilor.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Definiții si concepte

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare"

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

- ✓ cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- ✓ cea mai buna utilizare a terenului construit

⁹ Previziunea absorbției proprietății subiect în piață-prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Proceduri de evaluare

In baza Standardelor Internationale de Evaluare, evaluarea proprietatii imobiliare se utilizeaza, in general, abordarile prin cost, comparatii ale vanzarilor (abordarea prin piata) si, capitalizarea veniturilor, implicit metodele asociate cu aceste abordari.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala.

Abordarea prin comparatia vanzarilor stabileste limitele valorii de piata prin examinarea preturilor de piata platite pentru proprietatile imobiliare concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie sa fie analizate vanzarile, astfel incat sa existe certitudinea ca partile implicate in tranzactie au fost motivate in mod tipic. Trebuie eliminate din comparatie preturile de vanzare care reflecta motivatii diferite de cele ale unui participant tipic pe piata.

1. Proprietatea subiect al evaluarii (proprietatea de evaluat) este comparata cu preturile de vanzare (sau ofertele de vanzare) ale unor proprietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii pe baza elementelor de comparatie.

2. Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Datele obtinute prin aplicarea acestei abordari pot fi aplicate si in cazul abordarilor prin capitalizarea venitului si prin cost.

Abordarea prin capitalizarea venitului, stabileste valoarea de piata a proprietatii imobiliare si este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

1. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta randamentul investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

2. Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

In concluzie valoarea proprietatii se determina in vederea inregistrarii in contabilitate in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, utilizand normele de evaluare a proprietatii imobiliare prin trei abordari:

- comparatie;
- costuri;
- venituri prin doua metode:
 - capitalizarea directa;
 - actualizarea fluxurilor

In cadrul prezentului raport a fost utilizata metoda costului de inlocuire din cadrul Abordarii prin cost

Abordarea prin cost se utilizează pentru determinarea valorii de piață a proprietăților însumând valoarea terenului cu cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Ca urmare, am utilizat abordarea prin cost deoarece, la momentul evaluării proprietății imobiliare subiect, s-a putut realiza defalcarea teoretică și evaluarea proprietății imobiliare pe componentele sale-teren și construcții, construcțiile nu erau supuse unui grad ridicat de depreciere și s-a putut estima costul realizării unui substitut al construcției existente, estimat la data evaluării.

Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. *Metoda comparațiilor unitare*
2. *Metoda costurilor segregate*
3. *Metoda devizelor*

In metoda costurilor se estimeaza costul de a construi un substitut al constructiei existente, incluzand costurile directe, indirecte si un profit al antreprenorului apoi se va diminua cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale si influentele mediului exterior (deprecieri economice).

Principiul substitutiei sta la baza aplicarii abordarii prin cost. Potrivit acestuia "niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de a obtine imediat un amplasament si a edifica o constructie similara pe acesta, cu atractivitate si utilitate echivalente". (Standardele ANEVAR 2022)

In estimarea valorii constructiei am utilizat catalogul „ Costuri de reconstructie- costuri de inlocuire Cladiri comerciale, autor ing Corneliu Schiopu, editura Iroval si coeficienti de actualizare 2023-2024

Starea tehnica a constructiei la data evaluarii este BUNA

Clădiri usoare pentru afaceri, comert, depozitare; (1.3.25- Stare B) Tabel 9, Anexa 2, GEV 500		
Varsta efectiva (Vcp)	Varsta ani (V)	Depr. Fizica (Df)
11	10	30%
	15	50%
Dfn =	34.00%	
$Dfn=D1+[(D2-D1)/(V2-V1)](Vcp-V1)$		

TABELUL NR. 9

Vechime (ani)	Construcții ușoare pentru telecomunicații (barăci, magazii, șoproane, cabane) (1.3.25)					
	Mediu de folosință					
	Normal (1.3.25.1)			Agresiv (1.3.25.2)		
	Starea tehnică					
	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7
2	-	-	5	5	10	15
4	-	5	10	25	31	36
6	5	10	15	45	52	57
8	15	20	25	65	73	78
10	25	30	40	90	95	100
15	45	50	58	-	-	-
20	65	70	76	-	-	-
25	85	90	95	-	-	-
30	-	-	-	-	-	-
35	-	-	-	-	-	-
40	-	-	-	-	-	-

In urma aplicarii rationamentului descris mai sus , rezulta:

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

ABORDAREA PRIN COST										
Proprietar: ORAS INSURATEI										
Adresa proprietatii: Oras Insuratei, str Lacu Rezii, nr 25, Jud Braila										
Nr cad: 71733-C1-U29										
Sc (mp)	24.00	Sc (mp)	24.00	An PIF	2012	11 ani				
LEI										
"Costul de reconstrucție – costul de înlocuire – clădiri rezidențiale" – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009, Bucuresti si Indicii de actualizare aferenti 2023-2024										
Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acc (mp)/buc / UM	Cost / mp (Lei)	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Pondere realizare lucrari %	Cost total corectat (Lei)	Pagina carte
			A	B	C=AxB	D	E	G	H=(CxDxEFx xG)	I
1	Infrastructura	CHITBLGFT	24.00	3,530.52	84,732.50	1.003	1.0180	100%	72,703	126
	instalație electrică chioșc	ELCHIOSC	24.00	992.97	23,831.38	1.003	1.0180	100%	20,448	126
Cost de înlocuire (Lei)			93,151							
Cost de înlocuire (Eur)			18,743							
Cost de înlocuire (Lei/mp)			655	4.9699						
Cost de înlocuire(Eur/mp)			132							
Depreciere fizica			34.0%	31,671						
Depreciere externa			0%	0						
Cost depreciat rotund			LEI	61,480						
31.12.2023			Lei/EUR	4.9699						
Cost depreciat			EUR (*)	12,370						
Cost de înlocuire unitar			(EUR/mp)	87						
Valoare de piata			RON (*)	61,480						
Valoare de piata			EUR (*)	12,370						
(*) Valorile nu contin TVA.										

(*) Valorile nu contin TVA.

ABORDAREA PRIN COST										
Proprietar: ORAS INSURATEI										
Adresa proprietatii: Oras Insuratei, str Lacu Rezii, nr 25, Jud Braila										
Nr cad: 71733-C1-U29										
Sc (mp)	34.20	Sc (mp)	34.20	An PIF	2012	11 ani				
Sc (MP) Su*1.4 = 142.31				Varsta efectiva		11 ani				
LEI										
"Costul de reconstrucție – costul de înlocuire – cladiri rezidențiale" – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009, București al Indicii de actualizare aferenți 2023-2024										
Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acc	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Pondere	Cost total	Pagina
			(mp)/buc / UM	(Lei)						
			A	B	C=AxB	D	E	G	H=(CxDxExF xG)	I
1	0	CHITBLGFT	34.20	3,530.52	120,743.82	1.003	1.0180	100%	103,602	126
	Instalație electrică chioșc	ELCHIOSC	34.20	992.97	33,959.72	1.003	1.0180	100%	29,138	126
Cost de înlocuire (Lei)		132,740								
Cost de înlocuire (Eur)		26,709								
Cost de înlocuire (Lei/mp)		933	4.9699							
Cost de înlocuire(Eur/mp)		188								
Depreciere fizica		34.0%	45,132							
Depreciere externa		0%	0							
Cost depreciat rotund		LEI	87,608							
31.12.2023		Lei/EUR	4.9699							
Cost depreciat		EUR (*)	17,628							
Cost de înlocuire unitar		(EUR/mp)	124							
Valoare de piata		RON (*)	87,608							
Valoare de piata		EUR (*)	17,628							
(*) Valorile nu contin TVA.										

(*) Valorile nu contin TVA.

Estimarea redevenței

Conform *prevederilor legale* „, limita minima a pretului superficiei/redevenței se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare , deci limita minima a redevenței se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

$$r/s = \frac{V}{\sum_{i=1}^N (1/1+k)^i}$$

r/s= redeventa-superficia anuala

CALCUL DREPT REDEVENTA MODUL 1 -24 MP		
VALOARE MODUL 1 - 24 mp	61,480 lei	
SUPRAFATA	24 m ²	
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani	
PRETUL DREPTULUI DE REDEVENTA/INCHIRIERE		
Redeventa ANUALA	2,459 lei/an	495 euro/an
Redeventa ANUALA (lei /mp)	102.47 lei/m ²	20.62 euro/an/mp
Redeventa LUNARA pt MODUL 1 (lei/luna)	205 lei/luna	41 euro/luna
Redeventa LUNARA /MP	8.54 lei/m ²	2 euro/mp/luna

CALCUL DREPT REDEVENTA MODUL 2 -34.2 MP		
VALOARE MODUL 2 - 34.2 mp	87,608 lei	
SUPRAFATA	34 m ²	
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani	
PRETUL DREPTULUI DE REDEVENTA/INCHIRIERE		
Redeventa ANUALA	3,504 lei/an	705 euro/an
Redeventa ANUALA (lei /mp)	102.47 lei/m ²	20.62 euro/an/mp
Redeventa LUNARA pt MODUL 2 (lei/luna)	292 lei/luna	59 euro/luna
Redeventa LUNARA /MP	8.54 lei/m ²	2 euro/mp/luna

5.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

In aplicarea abordarii prin venit, evaluatorul poate sa utilizeze doua metode evaluarea a unei proprietati imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizarii venitului (capitalizare directa) in care un venit anual se imparte la o rata de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii si,
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar impreuna cu valoare terminala ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata a rentabilitatii sau prin aplicarea unei rate totale care reflecta schema de evolutie a venitului, modificarea valorii proprietatii in timp si rata rentabilitatii.

Aceasta abordare nu a fost aplicată deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți similare pentru care există o piață activă a închirierilor. Astfel, nu au putut fi identificate date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să poată fi aplicată metoda capitalizării venitului și a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

6. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea estimării dreptului de redevență/inchiriere minim .

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

Adecvarea – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată.

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.

Concluzia asupra valorii :

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei costului de înlocuire, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este metoda costului de înlocuire din cadrul abordării prin cost. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

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

VALORI REZULTATE:

Proprietar: ORAS INSURATEI
Adresa proprietatii: Oras Insuratei, str Lacu Rezii, nr 25, Jud Braila

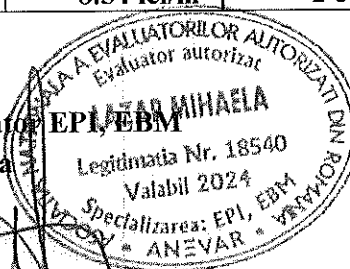
Denumire	Su (mp)	Sc (mp)	VALOARE DE PIATA	
			LEI	EURO
MODUL 1	24.00	24.00	61,480	12,370
MODUL 2	34.20	34.20	87,608	17,628

LAZAR MIHAELA –EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR
Legitimatie nr 18540, specializarea EPI, EBM
SEDIUL: Braila, strada Scolilor, nr.1
telefon: 0740108586; fax 0239634904; email: lazarmihaela_cii@yahoo.ro

CALCUL DREPT REDEVENTA MODUL 1 -24 MP		
VALOARE MODUL 1 - 24 mp	61,480 lei	
SUPRAFATA	24 m ²	
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani	
PRETUL DREPTULUI DE REDEVENTA/INCHIRIERE		
Redeventa ANUALA	2,459 lei/an	495 euro/an
Redeventa ANUALA (lei /mp)	102.47 lei/m ²	20.62 euro/an/mp
Redeventa LUNARA pt MODUL 1 (lei/luna)	205 lei/luna	41 euro/luna
Redeventa LUNARA /MP	8.54 lei/m ²	2 euro/mp/luna

CALCUL DREPT REDEVENTA MODUL 2 -34.2 MP		
VALOARE MODUL 2 - 34.2 mp	87,608 lei	
SUPRAFATA	34 m ²	
TERMEN RECUPERARE INVESTITIE	25 ani	
PRETUL DREPTULUI DE REDEVENTA/INCHIRIERE		
Redeventa ANUALA	3,504 lei/an	705 euro/an
Redeventa ANUALA (lei /mp)	102.47 lei/m ²	20.62 euro/an/mp
Redeventa LUNARA pt MODUL 2 (lei/luna)	292 lei/luna	59 euro/luna
Redeventa LUNARA /MP	8.54 lei/m ²	2 euro/mp/luna

Expert Evaluator EPI, EBM
Lazar Mihaela





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str. Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. nr. 30/20.03.2024

CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a spațiilor (Tip 1 și Tip 2)
din incinta Pieței Agroalimentare a orașului Însurăței
pentru desfășurarea de activități economice

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

1.1. Obiectul închirierii îl constituie spațiile Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și Tip 2 în suprafață de 34,20 mp, situate în Piața Agroalimentară a orașului Însurăței, str. Lacu Rezii nr. 25, județ Brăila;

- clădirea este în domeniul public al orașului Însurăței conform HG nr. nr. 363/2002 privind atestarea domeniului public al județului Brăila, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Brăila, anexa nr.5;

- zona în care sunt situate spațiile dispune de utilități tehnico edilitare.

1.2. Destinația spațiilor conform aprobării Consiliului local este de desfășurare activități economice;

1.3. Chiriașul este obligat să obțină toate avizele necesare funcționării, în conformitate cu destinația precizată la pct. 1.2. și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata contractului de închiriere.

1.4. Chiriașul este obligat să respecte normele privind sănătatea și securitatea în muncă, precum și normele de igienă.

1.5. Condiții de exploatare a spațiilor din incinta Pieței Agroalimentare a orașului Însurăței vor fi utilizate de către chiriași în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

1.6. Chiriașul este obligat să-și întrețină în bune condiții spațiul, pe toată durata desfășurării închirierii și să asigure plata chiriei și a utilităților;

1.7. Este interzisă subînchirierea;

1.8. Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, prin încheierea unui act adițional, pe o durată cel puțin egală și o chirie care va fi negociată.

1.9. Prețul de pornire la licitație este de 8,54 Lei/mp/lună – 205 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și 8,54 Lei/mp/lună – 292 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 2 în suprafață de 34,20 mp

1.10. Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei orașului Însurăței sau prin ordin de plată la Trezoreria Însurăței cod fiscal 4721220, cont RO43TREZ1525006XXX000239;

Ofertantului căruia i se atribuie contractul de închiriere i se transferă garanția în contul primei rate.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare, nu mai târziu de 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii de restituire.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data convocării pentru încheierea contractului de închiriere;
- c) în cazul respingerii/excluderii de la licitație de către comisia de licitație, ca urmare a neîndeplinirii criteriilor de eligibilitate.

2. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

2.1. Perioada de valabilitate a ofertei:

Se stabilește din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de închiriere - 40 de zile.

3. Condiții generale ale închirierii

3.1. Spațiul are destinația de activitate economică și va fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat.

3.2. Chiriașul va respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

3.3. Spațiul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, eventualele schimbări de destinație nu sunt permise, decât prin hotărârea consiliului local.

3.4. Spațiul închiriat nu va putea fi subînchiriat.

3.5. Spațiul se închiriaza pe perioada de 5 ani, în conformitate cu hotărârea consiliului local de aprobare a închirierii.

3.6. Chiria rezultată în urma licitației se indexează anual cu indicele de inflație.

4. Caracteristicile activității

4.1. Activitatea economică se va desfășura cu respectarea avizelor, acordurilor și autorizațiilor impuse de lege.

4.2. Chiriașul are obligația să înceapă desfășurarea activității în termen de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere, în caz contrar contractul de închiriere se reziliază

de drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe de judecătorești, notificare sau orice altă formalitate.

4.3. Responsabilitățile privind protecția mediului cad în sarcina chiriașului.

5. Încetarea închirierii

5.1. Încetarea închirierii la expirarea duratei, potrivit clauzelor contractuale.

5.1.1. La termenul de încetare a închirierii, chiriașul are obligația de a preda spațiul ce a făcut obiectul contractului gratuit și liber de orice sarcini.

5.1.2. Chiriașul va prezenta dovada eliberării de orice sarcini a spațiului după care, între proprietar și chiriaș, se va întocmi un proces verbal de predare a spațiului.

5.2. Încetarea contractului prin retragere.

5.2.1. Închirierea se retrage și contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.2.2. Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale chiriașului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.3. Încetarea închirierii prin renunțare.

5.3.1. Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care din cauze obiective, justificate, apare imposibilitatea exploatării acestuia și numai după verificarea celor semnalate.

5.3.2. Forța majoră exonerează de răspundere ambele părți. În cazul în care durează mai mult de un an, proprietarul își rezervă dreptul de denunțare unilaterală a contractului.

6. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel, apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

7. Dispoziții finale

7.1. Drepturile, răspunderea și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.2. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat spațiul.

7.3. După închiriere, activitatea economică se va desfășura numai în baza autorizațiilor prevăzute de lege.

7.5. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si funcționarea investiției, privesc pe chiriaș.

7.6. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe chiriaș.

7.7. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

7.8. Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str.Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480

e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

0239 660480

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. 30/20.03.2024

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ**

1. Proprietar:

Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Însurăței, str. Șoseaua Brăilei, nr.18, cod fiscal 4721220, tel.0239660312;

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere:

2.1. Criterii de eligibilitate:

La licitația pentru închirierea poate participa orice persoană juridică sau persoană fizică română sau străină.

2.2. Modul de prezentare a ofertei:

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se vor depune în două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior. Pe plicul exterior se va înscrie doar data desfășurării licitației, ora, minutul, ziua, luna și anul depunerii, obiectul închirierii și adresa proprietarului, fără a se prezenta date cu privire la ofertant.

Pe plicul interior se va înscrie numele, denumirea, adresa exactă a ofertantului și, în cazul persoanelor juridice, pe lângă sediu și adresă, se vor înscrie celelalte date obligatorii stabilite potrivit Legii nr.31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În plicul exterior se introduc:

- chitanța privind taxa de participare la licitație, care este în sumă de 400 lei;
- chitanța cu garanția de participare care se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, care este în sumă de 8,54 Lei/mp/lună – 205 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și 8,54 Lei/mp/lună – 292 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 2 în suprafață de 34,20 mp;
- dovada depunerii garanției de participare;
- declarația de participare (extrasă din documentația de atribuire)
- copie carte de identitate
- certificat constatator emis de O.R.C. original sau copie legalizată, nu mai vechi de 30 de zile;
- certificat de înregistrare ORC, în copie legalizată;
- certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul de stat, original sau copie legalizată, valabil;

- certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul local privind plata taxelor și impozitelor locale, original sau copie legalizată, valabil;

În plicul interior se introduce formularul de ofertă cu semnătura în original (extras din documentația de atribuire), completat conform rubricăției;

Plicul exterior, conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul Primăriei orașului Însurăței, pentru care primește un număr de înregistrare ce cuprinde minutul, ora, ziua, luna și anul, prin care face dovada depunerii ofertei.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitățile de clarificări se vor face în timp util, astfel încât să nu se depășească termenele prevăzute în alin. următor.

Proprietarul-locator are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de maxim 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări; Răspunsul se transmite cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

2.3 Procedura de deschidere a ofertelor:

În ziua deora..... la sediul Primăriei orașului Însurăței vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea licitației o face președintele comisiei de evaluare care va deschide ofertele și le va face cunoscute în sală prin strigare. Anterior deschiderii ofertelor, membrii comisiei de evaluare vor semna declarațiile de confidențialitate. În procesul verbal se va consemna, în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de eligibilitate, se întocmesc procese verbale de evaluare în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivul excluderii acestora din procedura de atribuire. La finalul evaluării se va întocmi Raportul procedurii. Rezultatul procedurii va fi comunicat ofertanților participanți la procedură.

Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de 5 zile calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul primăriei.

Încheierea contractului de închiriere se face în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii, cu ofertantul declarat câștigător.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1. Perioada de valabilitate a ofertei:

Se stabilește din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de închiriere 40 de zile.

3.2. Condiții de retragere a ofertei:

Oferta poate fi retrasă de ofertanți fără nicio penalizare, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate, până în momentul deschiderii ei. În cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția.

Garanția se pierde și în cazul în care după atribuirea contractului de închiriere, chiriașul nu se prezintă la data și locul anunțat pentru încheierea contractului, în acest caz anulându-se și adjudecarea licitației.

3.3. Condiții de respingere a ofertei:

- a) când prețul oferit este sub cel minim stabilit de proprietar;
- b) când nu se face dovada depunerii garanției;
- c) când o ofertă se depune după termenul de închidere a depunerii ofertelor;
- d) când oferta nu îndeplinește criteriile de eligibilitate.

3.4. Notificarea către ofertanți a adjudecării închirierii:

Notificarea către ofertanți a atribuirii contractului se face de către organizator, în scris, ocazie cu care se va transmite și data când chiriașul se va prezenta pentru încheierea contractului.

3.5 Modul de adjudecare a ofertelor:

Oferta câștigătoare va fi cea care va obține cel mai mare punctaj. În caz de oferte egale se va lua în considerare criteriul “cel mai mare nivel al chiriei”.

3.6. Contestații la modul de desfășurare și adjudecare a licitației:

Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de 5 zile calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul primăriei.

4. Alte precizări:

4.1. Formularul de ofertă pentru licitație fără semnătură în original nu va fi luat în considerare, procedându-se la respingerea ofertei.

Licitația este valabilă numai în cazul prezentării a minim 2 oferte eligibile.

FIȘA DE DATE
privind închirierea prin licitație publică a spațiilor

C U P R I N S

- A. Introducere**
- B. Modul de prezentare al ofertelor**
- C. Deschiderea și Evaluarea Ofertelor**
- D. Formulare**

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind autoritatea contractantă:

Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Însurăței, Județul Brăila;
Adresă: str. Șoseaua Brăilei nr. 18, oraș Însurăței, județ Brăila, telefon: 0239/660312 și fax: 0239/660480, e-mail: primariainsuratei@yahoo.com.

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice sau persoanele fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere în scopul desfășurării unei activități economice.

A.3. Legislație aplicabilă

- O.U.G. nr.57/2019 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul administrativ,
- Legea nr.287/2009 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Civil;
- Legea nr.227/2015 - privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

A.4. Valoarea estimată

Prețul minim de pornire a licitației publice este 8,54 Lei/mp/lună – 205 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 1 în suprafață de 24,00 mp și 8,54 Lei/mp/lună – 292 Lei/lună total suprafață pentru spațiile Tip 2 în suprafață de 34,20 mp, la care se adăugă taxa pe spațiu potrivit prevederilor Codului fiscal;

Prețul chiriei, rezultat în urma licitației publice, se va indexa anual în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila.

A.5. Durata contractului

Durata închirierii este de 5 ani.

A.6. Criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a)-cel mai mare nivel al chiriei.....40 puncte
- b)-capacitatea economico-financiară a ofertanților.....40 puncte
- c)-protecția mediului înconjurător.....10 puncte
- d)-condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.....10 puncte

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

1. Documente de Calificare

2. Propunere Financiară

1. Documente de Calificare

Nr. crt.	Denumire document	
1	Declarație de participare Anexa nr.2 la Instrucțiuni pentru ofertanți	X
2.	Carte de identitate (copie)-persoane fizice Certificat constatator emis de O.R.C. original sau copie legalizată, nu mai vechi de 30 de zile;certificat de înregistrare ORC, în copie legalizată; (persoane juridice)	X
3.	Certificat de atestare fiscală din care să reiasă îndeplinirea la zi a obligațiilor eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului	X
4.	Certificat de atestare fiscală din care să reiasă îndeplinirea la zi a obligațiilor eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local	X
5.	Dovada plății taxelor privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare și caietul de sarcini	X

Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Însurăței, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora;

- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare;

- Oferta va fi depusă într-un exemplar. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă care are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă;

- Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția "*CONFORM CU ORIGINALUL*", precum și semnătura autorizată persoanele juridice).

IMPORTANT: Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică, care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile orașului Însurăței 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.

2. Propunerea Financiară

În plicul interior se introduce formularul de ofertă cu semnătura în original (extras dindocumentația de atribuire Anexa nr. 3 la Instrucțiuni pentru ofertanți), completat conform rubricăției.

Perioada de valabilitate a ofertelor se stabilește din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de închiriere 40 de zile.

C. DESCHIDEREA ȘI EVALUARE A OFERTELOR

În ziua de ora ...la sediul Primăriei orașului Însurăței vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea licitației o face președintele comisiei de evaluare care va deschide ofertele și le va face cunoscute în sală prin strigare. Anterior deschiderii ofertelor, membrii comisiei de evaluare vor semna declarațiile de confidențialitate. În procesul verbal se va consemna, în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de eligibilitate, se întocmesc procese verbale de evaluare în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivul excluderii acestora din procedura de atribuire. La finalul evaluării se va întocmi Raportul procedurii.

Rezultatul procedurii va fi comunicat ofertanților participanți la procedură. Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de 5 zile calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul primăriei.

Încheierea contractului de închiriere se face în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii, cu ofertantul declarat câștigător.

Anexa nr.2 la Instrucțiunile pentru ofertanți

DECLARAȚIE

Subsemnatul..... cu domiciliul/sediul în..... declar pe proprie răspundere că sunt de acord să particip la licitația organizată de U.A.T. Însurăței, în vederea închirierii spațiului (Tip 1 în suprafață de 24,00 mp sau Tip 2 în suprafață de 34,20 mp) în situat în intravilanul orașului Însurăței, str. Lacu Rezii, județul Brăila, pentru realizarea de activități economice în condițiile stabilite de documentația de licitație.

1. Subsemnatul,

..... (denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului) în calitate de ofertant, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații (art. 326 Cod penal), că nu mă aflu în nici una dintre următoarele situații:

- nu fac obiectul unei proceduri de dizolvare sau de lichidare, nu mă aflu deja în stare de dizolvare sau de lichidare în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- nu sunt în litigiu cu autoritățile administrației publice locale sau cu instituțiile subordonate;

Semnătura,

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul,

.....
(denumirea firmei și calitatea reprezentanților legali/numele ofertantului), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate oferim pentru închirierea imobilului (Tip 1 în suprafață de 24,00 mp sau Tip 2 în suprafață de 34,20 mp) situat în intravilanul orașului Însurăței, strada Lacu Rezii nr. 25, identificat cadastral în Cvartal 86 Parcela 989/2, înscris în Cartea Funciară nr. 86972 Însurăței, suma de: Lei/mp/lună – Lei/lună total suprafață (suma în litere și în cifre).

Data

Ofertant,
Nume, semnătura



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str. Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon: 0239 660312, fax: 0239 660480
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

Anexa nr. 5 la H.C.L. nr. 30/20.03.2024

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Cap. I. Părțile contractante

Unitatea Administrativ-Teritorială a orașului Însurăței cu sediul în strada Șoseaua Brăilei nr. 18, orașul Însurăței, județul Brăila, telefon: 0239660312, fax: 0239660480, cod unic de înregistrare fiscală 4721220, cont virament RO69TREZ15221300205XXXXX, deschis la Trezoreria orașului Însurăței, reprezentată legal prin: **Gheorghe D. Ionel** - primar, în calitate de **LOCATOR (proprietar)**, pe de o parte,

Și

PJ(*denumirea operator economic*), adresă , telefon/fax: , număr de înmatriculare , cod fiscal..... , cont (trezorerie, banca) , reprezentată prin (*denumirea conducătorului*), funcția..... în calitate de **LOCATAR(chirias)**, pe de alta parte.

PF(*denumirea ofertant*), adresă , posesor al CI/BI , seria , nr. , eliberat de..... la data , CNP în calitate de **LOCATAR (chirias)**, pe de altă parte.

La data de....., la sediul proprietarului; **Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Însurăței**, str. Șoseaua Brăilei, nr. 18, ca urmare a punerii în executare a prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr..... și a procesului-verbal de licitație nr. , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Cap. II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă: închirierea unui spațiu (Modul Tip) în suprafață de m.p., situat în Piața Agroalimentară a orașului Însurăței, str. Lacu-Rezii nr. 25, județul Brăila, identificat cadastral în Cvartal 86 Parcela 989/2, înscris în Cartea Funciară nr. 86972/Însurăței, aparținând domeniului public, conform HG nr. 36/26.05.2010, în vederea desfășurării unei activități economice.

- (2) Bunul închiriat nu este gravat de sarcini.
- (3) În derularea contractului de închiriere, se vor utiliza următoarele categorii de bunuri:
- a) bunurile de retur;
 - b) bunurile proprii.
- (4) Locatorul predă chiriașului bunul închiriat în bună stare.
- (5) Predarea-primirea bunului se face în termen de 5 (cinci) zile de la data încheierii contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal, anexă la prezentul contract.

Cap. III. Durata locațiunii

Art. 2 Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, prin încheierea unui act adițional, pentru o durată cel puțin egală și o chirie care va fi negociată.

Cap. IV. Chiria

Art. 3 (1) Chiria este de..... **lei/mp/lună**, la care se adaugă taxa pe spațiu, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiria se va indexa anual, în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila și se plătește la termenele prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pentru plata impozitului pe clădire.

Cap. V. Plata chiriei

Art. 4 (1) Plata chiriei se poate efectua astfel:

- a) casieria unității : **Primăria orașului Însurăței** - în numerar;
- b) contul proprietarului: nr. RO69TREZ15221A300530XXXX, deschis la **TREZORERIA ÎNSURĂȚEI**

(2) Chiria va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Pentru neplata în termen a chiriei și a taxei pe spațiu se datorează dobânzi și penalități de întârziere, potrivit Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, secțiunea creanțe bugetare.

Cap. VI. Drepturile părților

Drepturile chiriașului

Art. 5 (1) Chiriașul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul chiriei, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului

Art. 6 (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

(2) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Cap. VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini, anexă la prezentul contract

Obligațiile chiriașului

Art. 7 (1) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului proprietate publică, care face obiectul chiriei, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Chiriașul este obligat să constituie garanția la nivelul contravalorii a două chirii.

(3) Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul chiriei.

(4) Chiriașul este obligat să asigure plata utilităților.

(5) Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul contractului.

(6) Chiriașul este obligat să plătească chiria și impozitul în cuantumul și la termenul stabilite în contract.

(7) Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)

(8) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie proprietarului bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului.

(10) Chiriașul se obligă să folosească bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract. Este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract.

(11) Chiriașul se obligă să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curentă și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

(12) Chiriașul se obligă să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

(13) Chiriașul se obligă să nu facă investiții și modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al locatorului.

(14) Chiriașul se obligă să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, în starea tehnică și funcțională în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

(15) Chiriașul este obligat să înceapă desfășurarea activității în termen de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere, în caz contrar, acesta se reziliază de drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe de judecătorești, notificare sau orice altă formalitate.

Obligațiile proprietarului

Art. 8 (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

(4) Proprietarul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

(5) Proprietarul beneficiază în derularea prezentului contract de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, Primaria orașului Însurăței fiind obligată să restituie garanția la încetarea contractului.

(6) Proprietarul este obligat să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop.

(7) Proprietarul este obligat să echivaleze sumele investite de locatar, în plata chiriei stabilită prin contract.

(8) Proprietarul este obligat să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

(9) Proprietarul este obligat să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(10) Proprietarul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

Cap. VIII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 9 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune–interese.

(2) Pentru neplata chiriei a 2 (două) luni consecutive și neîntregirea garanției, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

(3) În cazul în care locatarul nu plătește chiria la termenul scadent, va suporta penalități de întârziere 1% pe luna/fracțiune de lună conform Codului Fiscal, calculate la suma datorată, începând cu ziua imediat următoare scadenței până în data plății inclusiv.

(4) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată, referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul Primăriei orașului Însurăței la reținerea contravalorii acesteia din garanție și să inițieze procedurile legale de executare silită prevăzute pentru recuperarea sumelor datorate.

(5) Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția, într-un termen de 30 zile de la data notificării.

Cap. IX. Încetarea contractului de închiriere

Art.10 (1) Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de ajungerea la termen prin acordul scris al ambelor părți.

(2) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(3) La încetarea a contractului de închiriere, din orice cauză, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur;

b) bunuri proprii.

Cap. X. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților privind protecția mediului, protecția muncii, securitatea la incendiu, igiena și sănătatea populației între proprietar și chiriaș

Art. 11 Responsabilitățile privind autorizările prevăzute de lege, în vederea desfășurării activității, cad în sarcina chiriașului.

Cap. XI. Litigii

Art. 12 (1) Eventualele litigii care ar putea interveni în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

(2) Utilizarea căilor de atac se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Cap. XII. Forța majoră. Cazul fortuit.

Art. 13 Forța majoră, cazul fortuit, legal notificate, exonerează de răspundere partea ce o invocă, în condițiile legii.

Cap. XIII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

Art. 14 Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.

Cap. XIV. Definiții

Art. 15 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil și absolut invincibil și inevitabil.

(2) Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Art. 16. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:.....

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3 exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,