



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.54
din 22.09.2025

privind aprobarea concesiunii, prin aplicarea procedurii licitației, a bunului imobil – teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral nr. 93492, înseris în Cartea Funciară nr. 93492/Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, în scopul edificării unei construcții cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului orașului Însurăței, înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.9934/15.09.2025;
- raportul comun de specialitate al Serviciului financiar contabil și al compartimentului proiecte și achiziții publice înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.9935/15.09.2025;
- raportul compartimentului de urbanism înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 9936/15.09.2025;
- raportul compartimentului juridic înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 9937/15.09.2025;
- adresa Instituției Prefectului nr.9859/18.09.2025 înregistrată la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.10222/18.09.2025 prin care se solicită revocarea H.C.L. nr. 40/2025;
- avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- aducerea la cunoștință publică a Proiectului de Hotărâre, prin anunțul publicat pe pagina web a autorității publice și la sediul acesteia, nr. 8384/05.08.2025;

Analizând:

- prevederile HCL nr. 53/2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al UAT oraș Însurăței care atestă apartenența bunului imobil la domeniul privat al acestuia;
- extrasul de Carte Funciară nr. 93492 Însurăței;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr.31 din 19.04.2021 privind aprobarea documentației-cadru pentru închirierea sau concesiunea unor terenuri din domeniul public sau privat al unității administrativ- teritoriale oraș Însurăței, administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- raportul de evaluare nr. 8064/29.07.2025 elaborat de către Iorga Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR ;

În baza temeiurilor juridice:

- art.108, lit.b), art. 302, art.303 alin.(5), art.305-331 coroborate cu prevederile art.354-355, art.362 alin.(1) și (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 551 pct.8, art.552, art. 553 alin.(1) și art.555 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 551 pct.8, art.552, art. 553 alin.(1) și art.555 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 13 alin.(1), art. 36 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În scopul realizării unui mecanism comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și străinătate, facilitând astfel accesul fermierilor locali la marii retaileri; investiție ce va conduce și la crearea de locuri de muncă pentru locuitorii orașului Însurăței;

În considerarea faptului că toate aceste elemente vizează interesul public local prin asigurarea de către autoritățile publice locale din orașul Însurăței a condițiilor necesare dezvoltării economico-sociale a orașului Însurăței, precum și punerea în valoare, în interesul colectivității locale a terenului, se impune necesitatea adoptării acestei reglementări;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(14), art. 139, alin.(1), alin.(3) lit.g), art.140 alin.(1), art. 196 alin.(1), lit.a), art.197, art.198 alin.(1) și alin.(2), 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 concesiunii, prin aplicarea procedurii licitației, a bunului imobil – teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492/Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, în scopul edificării unei construcții cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila.

(2) Datele de identificare ale terenului sunt prevăzute în anexa nr.1 și este declarat bun de interes public local.

Art.2- Aprobarea Studiului de Oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a terenului prevăzut la art.1, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3- Se aprobă raportul de evaluare a terenului întocmit de către Iorga Mihaela, evaluator membru titular ANEVAR, care stabilește valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii, conform anexei nr.3.

Art.4.-(1) Prețul de pornire la licitație este de 0,08 lei/mp, respectiv 3.229 lei/an/total suprafață.

(2) Garanția de participare este 10% din prețul de pornire a licitației.

(3) Taxa de participare la licitație este 1.000 de lei.

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

- a) Caietul de sarcini privind concesiunea prin licitație publică a bunului imobil, potrivit Anexei nr.4;
- b) Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a bunului imobil, cu fișa de date, declarația și oferta financiară, potrivit Anexei nr.5;
- c) Contractul de concesiune, potrivit Anexei nr.6.

Art.6.- (1) Durata concesiunii va fi de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

(3) Subconcesionarea este interzisă.

Art.7.- Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile art.302-331 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ și a HCL nr.31 din 19.04.2021 privind aprobarea documentației-cadru pentru închirierea sau concesionarea unor terenuri din domeniul public sau privat al unității administrativ- teritoriale oraș Însurăței, administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila.

Art.8.(1)- Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii în cartea funciară.

(2) Câștigătorul licitației este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului.

(3) În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (2) concesionarea își pierde valabilitatea.

Art.9.- 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) Alexandru Emilia, referent, compartiment urbanism-membru;
- e) Pungă Veronica, inspector de specialitate, compartiment camera agricolă-membru;
- f) Iacob Fănică, consilier local, membru desemnat prin HCL nr. 31 din 19.04.2021;
- g) Reprezentant al structurii teritoriale a ANAF-membru;
- h) Mușat Rodica, referent, compartiment impozite și taxe- secretar fără drept de vot.

Art.10.-Împuternicește Primarul Orașului Însurăței să semneze în numele unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și în interesul colectivității locale contractul de concesionare și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia, dacă este cazul.

Art.11.- Imobilul nu este grevat de sarcini, nu se află în litigiu și nu face 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 compartimentul de urbanism, din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila, precum și comisia de evaluare a ofertelor.

(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.- La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se revocă Hotărârile Consiliului Local nr. 39/2024 și nr. 40/2025.

ART.14.-Anexele nr.1-6 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.15.-Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului general al orașului Însurăței 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 13 voturi "pentru", 1 vot "împotriva" (doamna consilier local, Gheorghe Elena) și 1 "abținere" (domnul consilier local, Moraru Fănel), din numărul total de 15 consilieri locali prezenți. Numărul consilierilor locali în funcție 15.

Președinte de ședință
consilier local,

ALEXANDRU PAUL-ȘTEFAN



Contrasemnează pentru legalitate
secretarul general al orașului Însurăței,

PÎRLOG FĂNICĂ



DATE DE IDENTIFICARE
ale bunului imobil aflat în domeniul privat al orașului Însurăței

Număr Mijloc fix	Codul de clasificare	Denumirea imobilului	Date de identificare ale imobilului		Anul dobândirii sau dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică	
			Descrierea tehnică pe scurt	Vecinătăți (după caz, pe scurt)			Adresa	Baza legală/Denumire acte doveditoare
156	9.2.1	Teren Agricol Intravilan	Teren în suprafață de 40000 mp.	Amplasament - Însurăței CV 162, P 1263/1, Lot 1 vecini: N = Teren U.A.T. oraș Însurăței, S = Teren U.A.T. oraș Însurăței, E = Teren U.A.T. oraș Însurăței V = E 584 (DN 21)	Orașul Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1	1991	235752,00	În domeniul privat al orașului Însurăței conform H.C.L. nr. 53/2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al orașului Însurăței, județul Brăila. Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unei suprafețe de teren, proprietate privată a U.A.T. oraș Însurăței, județul Brăila, situat în intravilanul orașului Însurăței

CUPRINS

DATE GENERALE

- 1) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.
- 2) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii.
- 3) Nivelul minim al redevenței.
- 4) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii.
- 5) Durata estimată a concesiunii.
- 6) Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului.
- 7) Termenele pentru realizarea procedurii de concesionare.
- 8) Avizul*) obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz.
- 9) Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

1) DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT.

Obiectul concesiunii îl reprezintă bunul imobil – teren în suprafață de 40000 mp categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, județul Brăila, conform H.C.L. nr. 3 din 28.01.2021 (privind aprobarea Planului urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism ale unității administrativ – teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila) și a H.C.L. nr. 10 din 25.02.2021 (privind completarea H.C.L. nr. 3/28.01.2021 privind aprobarea P.U.G. și R.L.U. ale U.A.T. oraș Însurăței, județul Brăila), identificat cadastral în Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ – teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila conform H.C.L. nr. 53 din 15.07.2010 privind însușirea inventarului domeniului privat al orașului Însurăței, județul Brăila.

Accesul la bunul imobil – teren – se face din drumul european E 584 (DN 21) și va fi realizat de către concesionar cu respectarea cerințelor din certificatul de urbanism, și are ca vecinătăți N = Teren U.A.T. oraș Însurăței, S = Teren U.A.T. oraș Însurăței, E = Teren U.A.T. oraș Însurăței, V = E 584 (DN 21).

Terenul descris nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

2) MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII.

Motive de ordin economic, financiar și de mediu care justifică realizarea concesiunii.

Economico-financiare: concesionarea terenurilor disponibile, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat și prin plata taxelor și impozitelor legale.

În scopul realizării unui mecanism comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și străinătate, facilitând astfel accesul fermierilor locali la marii retailer; investiție ce va conduce și la crearea de locuri de muncă pentru locuitorii orașului Însurăței.

În acest fel se creează premisele condițiilor necesare dezvoltării economico-sociale a orașului Însurăței, precum și punerea în valoare, în interesul colectivității locale a terenului.

Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenurilor în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

Mediu: prin contractul de concesiune, concesionarul va avea obligația de a respecta toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune va transfera către viitorul concesionar responsabilitatea pentru respectarea clauzelor de protecție a mediului, dintre care cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației; gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3) NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.

Valoarea minimă a redevenței este de 0,08 lei/mp/an respectiv – 3229 lei/an total suprafață conform raportului de evaluare a terenului înregistrat sub nr. 8064/29.07.2025, întocmit de IORGA MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR și aprobat prin hotărârea consiliului

local al orașului Însurăței, județul Brăila, la care se adaugă taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Redevența 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 similar plății impozitului pe teren.

4) PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII.

Procedura de atribuire a contractului de concesiune este licitație publică deschisă potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Pot participa la licitație toate persoanele interesate, române sau straine care se încadrează în condițiile impuse în caietul de sarcini care urmează să fie elaborat și supus aprobării Consiliului Local Însurăței.

Caietul de sarcini va cuprinde instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei câștigătoare, căile de atac și informațiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

5) DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII.

Potrivit O.U.G. nr. 57/2019, ART. 306, pct. (1) "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui."

Prelungirea contractului de concesiune se face conform O.U.G. nr. 57/2019, ART. 306, pct. (3) "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani."

Subconcesionarea este interzisă.

6) INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI.

Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenurilor destinația pentru care s-a concesionat. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

7) TERMENELE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.

De la data aprobării H.C.L. prin aprobarea studiului de oportunitate sunt necesare cel puțin 30 de zile pentru obținerea avizelor necesare; cel puțin 20 de zile pentru publicare anunțurilor; 5 zile pentru evaluarea ofertelor, stabilirea ofertantului declarat câștigător; 20 de zile pentru publicarea în Monitorul Oficial al anunțului de atribuire și 5 zile pentru semnarea contractului de concesiune.

În concluzie estimăm termenul de maxim 4 luni pentru finalizarea și perfectarea contractului.

8) AVIZUL*) OBLIGATORIU AL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE ȘI AL STATULUI MAJOR

GENERAL PRIVIND ÎNCADRAREA OBIECTULUI CONCESIUNII ÎN INFRASTRUCTURA SISTEMULUI NAȚIONAL DE APĂRARE, DUPĂ CAZ.

Procedura de organizare a licitației se demarează numai după obținerea avizelor.

9) AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE, ÎN CAZUL ÎN CARE OBIECTUL CONCESIUNII ÎL CONSTITUIE BUNURI SITUATE ÎN INTERIORUL UNEI ARII NATURALE PROTEJATE, RESPECTIV AL AUTORITĂȚII TERITORIALE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COMPETENTE, ÎN CAZUL ÎN CARE ARIA NATURALĂ PROTEJATĂ NU ARE STRUCTURĂ DE ADMINISTRARE/CUSTODE.

Procedura de organizare a licitației se demarează numai după obținerea avizelor.

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

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan categoria arabil situat in Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila avand datele si caracteristicile de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren (mp)		Tarla	Parcela	Drept de proprietate asupra terenului
cad		din acte	real masurat			
93492	93492	40.000	40.000	162	1263/1 Lot 1	Primaria Insuratei

Scopul evaluării - estimarea valorii de piata a proprietatii de mai sus, in vederea constituirii unui drept de concesiune/superficie cu titlu oneros si estimarea valorii redeventei lunare/anuale

CLIENT: PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI

Data evaluarii: 24.07.2025

Data raportului: 28.07.2025

Data inspectiei : 24.07.2025

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 și prealabil al evaluatorului.



Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: IORGA 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 aceștia 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 - PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI

Obiectul evaluării: Teren intravilan în suprafața de 40.000 mp, categoria arabil situat în **Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila, jud Braila**, înscris în CF 93492/Mun. Braila, având nr. cadastral 93492 aparținând **PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI**.

ANEXA nr. 1

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren (mp)		Tarla	Parcela	Drept de proprietate asupra terenului
cad		din acte	real masurat			
93492	93492	40.000	40.000	162	1263/1 Lot 1	Primaria Insuratei

Scopul evaluării - stabilirea concesiunii/redeventei lunare/anuale; stabilirea concesiunii cu titlu oneros pt suprafața de 40.000 mp aparținând PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI.

Scopul evaluării a constat în estimarea **valorii de piață** a proprietății de mai sus, în vederea **constituirii unui drept de concesiune/superficie** și estimarea redeventei-concesiunii

Conform prevederilor legale „limita minimă a pretului concesiunii se stabilește după caz prin Hotărârea Consiliului Județean , astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al terenului în condițiile de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente, dacă este cazul”

Recuperarea se va face în 49 de ani

Conf prevederilor art 693 din NCC (1) „*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.* (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.*”

Data evaluării: 24.07.2025

La data evaluării cursul de schimb al monedei naționale era de **5,0692 lei/euro**.

Informatii disponibile

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

Au fost consultate ofertele agenților imobiliare, publicațiile de specialitate privind piața terenurilor, 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 că **pentru evaluarea proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare este adecvată abordarea prin comparația vânzărilor.**

Concluzii:

În urma analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a TERENULUI în suprafață de 40.000 mp, categoria arabil intravilan aparținând PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI, amplasat în Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila, înscris în CF 93492, având nr cadastral 93492 evaluat în vederea constituirii unui drept de suprafață/concesiune este de 158.200 lei echivalentul a 31.200 euro la data de 24.07.2025.

curs BNR la 24.07.2025	lei/euro	5,0692
-------------------------------	-----------------	---------------

Valoarea de piață a terenului (lei/mp)	3.95 lei/m ²
Suprafața teren aparținând UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	40,000.00
Valoare teren (lei)	158,200 lei
PREȚUL DREPTULUI DE CONCESIUNE/ SUPERFICIE 49 ani	
Suprafață/Concesiune-Redevanță ANUALĂ (lei /mp)	0.08 lei/m ²
Suprafață/Concesiune-Redevanță ANUALĂ pt total suprafață	3,229 lei/an

Superficie/Concesiune -Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.0067 lei/m ² /luna
Superficie/Concesiune-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	269 lei/luna

Ipoteze

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

Evaluarea a fost făcută presupunând că terenul evaluat a fost dobândit fara incalcarea prevederilor legale, fiind detinut / folosit fără încălcarea legislatiei in domeniu.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca acesta este normal din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a investigat terenul din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății. Suprafata terenului a fost preluata din documentatia pusa la dispozitie de beneficiar, respectiv extrasul de CF.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat constructiile din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

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”.

Valoarea obtinuta este o valoare adecvata scopului declarat al evaluarii – **constituirea unui drept de superficie și nu poate fi utilizată în alte scopuri (vanzare, raportare financiara, garantare credite, etc.).**

Acest raport este destinat beneficiarului și consultantilor acestuia. Terenul a fost evaluat în ipoteza terenului liber de constructii.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și 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 în LEI și EURO, fără TVA.

Raportul de evaluare a fost elaborat în două exemplare originale, unul fiind destinat beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Iorga Mihaela

Expert evaluator, membru titular ANEVAR

1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: Teren intravilan în suprafața de 40.000 mp, categoria arabil situat în **Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila**, jud Braila, înscris în CF 93492/Mun. Braila, având nr. cadastral 93492 aparținând **PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI**.

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren (mp)		Tarla	Parcela	Drept de proprietate asupra terenului
		din acte	real măsurat			
93492	93492	40.000	40.000	162	1263/1 Lot 1	Primaria Insuratei

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

Asa cum am menționat anterior terenul se afla în proprietatea **PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI**.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Prezenta lucrare se realizează pentru stabilirea **valorii de piață** a proprietății mai sus amintite în vederea **constituirii unui drept de concesiune/suprafață cu titlu oneros**, stabilirea **redevenței** în lei/mp/lună și lei/mp/an ce va asigura recuperarea valorii terenului în 49 de ani.

Client: PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI;

Destinatarul raportului: PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI;

1.4. Data estimării valorii. Data raportului.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare anului 2025. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 24.07.2025.

Data raportului este 28.07.2025.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator Lazar Mihaela in prezenta solicitantului raportului, PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI

1.6. Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

Avand în vedere scopul evaluării, prezenta lucrare s-a întocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2022:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valoare

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Tipul valorii estimate:

Valoare de piata, asa cum este ea definita în SEV 100 - Cadrul general:

o “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

o Ipoteza de lucru este: aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluării, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 și SEV 105.

• Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Studiul de evaluare a avut in vedere standardele din domeniul evaluarii si standardele internationale de contabilitate.

Baza de evaluare o constituie valoarea justa (de piata) care se defineste in continuare conform standarde.

„ Valoarea de piata a proprietatii imobiliare reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

- Valoarea justa este suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie intre doua parti interesate aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv.

2.2.1. Tipul valorii estimate

Tipurile valorii estimate sunt date de standardele in vigoare.

- Valoarea de piata pentru utilizarea existenta

„ Valoarea de piata pentru utilizarea existenta reprezinta suma estimata pentru care o cladire ar putea fi schimbata, la data evaluarii, pe baza ipotezii de continuare a utilizarii actuale, dar presupunand ca imobilul este liber/neocupat, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere “.

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 24.07.2025 de 5,0692 RON / EURO.

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in 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:

⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului și construcțiilor;

⇒ Extras CF 93492.

⇒ Informații primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-funcțională și a stării tehnice ale imobilizărilor corporale mobile;

⇒ Informații privind piața specifică - imobiliară și a bunurilor mobile (prețuri, nivel de chirii 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;

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 confidential, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă 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

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați

despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale- nu sunt

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 dispoziția 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 așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. 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.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza terenului liber, neconstruit.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

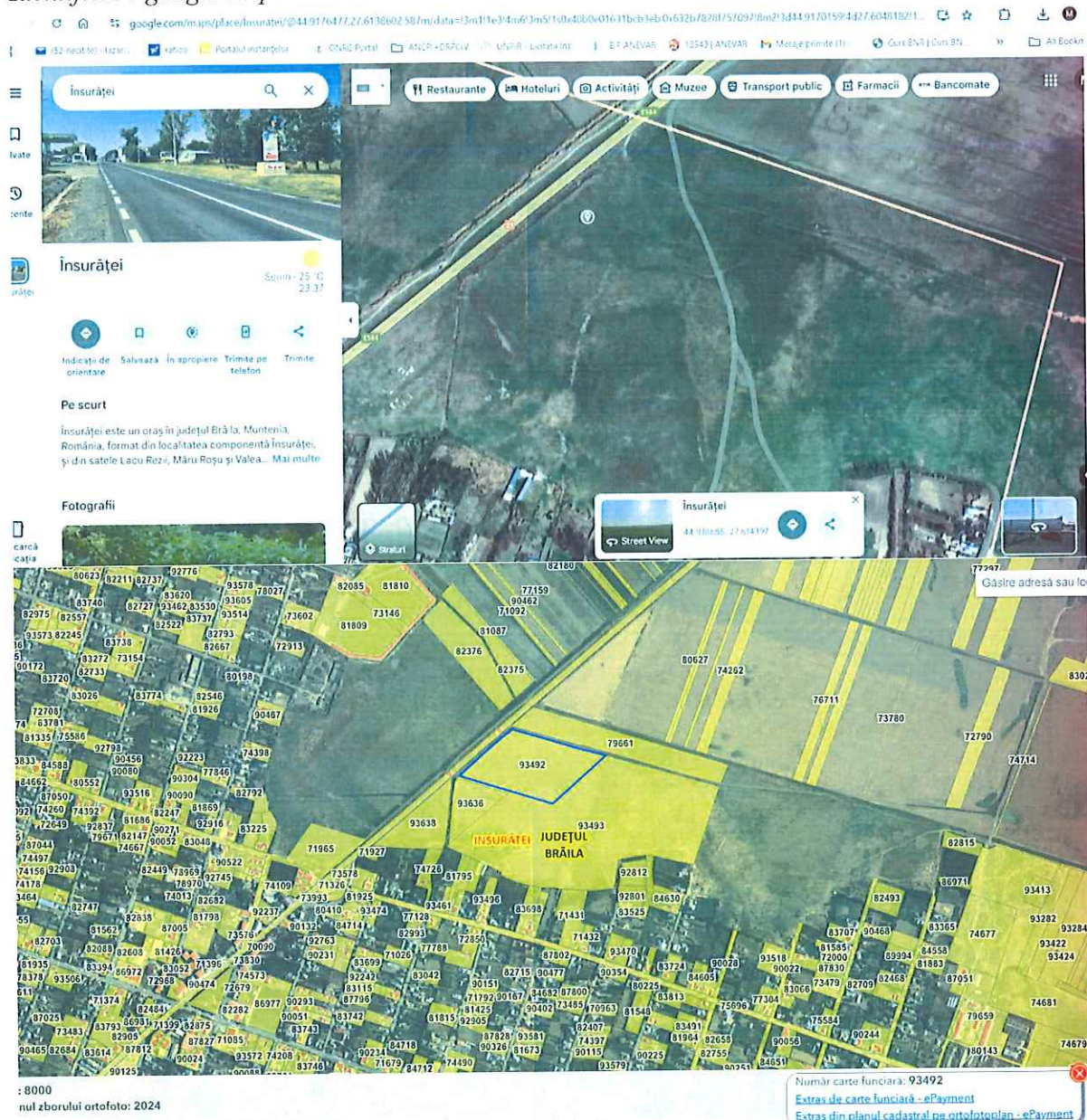
Teren intravilan în suprafața de 40.000 mp, categoria arabil situat în **Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila**, jud Braila, înscris în CF 93492/Mun. Braila, având nr. cadastral 93492 aparținând **PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI**.

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr.	Nr. CF	Suprafață teren (mp)		Tarla	Parcela	Drept de proprietate asupra terenului
cad		din acte	real masurat			
93492	93492	40.000	40.000	162	1263/1 Lot 1	Primaria Insuratei

2.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la prezentul Raport si conform discutiilor cu proprietarul, este în Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1.

Identificare google maps



Concluzie privind zona de amplasare: Zona agricola, terenul are deschidere la drumul european E 584.

2.3. Analiza pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Pentru a putea intelege mai exact modul in care interactioneaza aceste forte de piata, trebuie prezentate mai intai caracteristicile speciale care diferentiaza piata imobiliara de celelalte piete. Datorita caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietatii sau folosintei acestora nu implica si transportul efectiv al bunului, iar fiecare cladire vanduta sau cumparata este diferita de celelalte prin pozitionare, alcatuire, infrastructura aferenta etc.

In ceea ce priveste zona analizata in care se afla proprietatea subiect, factorii care influenteaza in mod negativ cererea in aceasta zona sunt reprezentati de:

- Distanta fata de zonele de interes
- Vecinatati atipice;

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

2.3.1. Analiza pietei specifice. Analiza cererii si a ofertei

Imobilul evaluat este teren intravilan arabil situat lângă drumul european E 584.

Aria pietei este rurală, si apartine unei zone de tip agricol.

Caracteristici cerere:

Urmare localizarii terenului subiect, cererea inregistreaza uratoarele caracteristici:

- reducere pe o parte din cauza politicii monetare a bancii centrale, a politicii de risc a bancilor in acordarea creditelor, lipsei de lichiditati.

Caracteristici oferta:

- oferta de terenuri libere in zona analizata este medie.

Multitudinea de astfel de oferte regasite de timp indelungat in piata atesta faptul ca cererea de astfel de proprietati este reducere.

In ceea ce priveste cotaia terenurilor din zona, aceasta poate ajunge, asa cum reiese din analiza de piata efectuata la 7.111 euro/ha – 10.000 eur/ha.

Ca si o concluzie a celor expuse anterior: cererea mai mica decat oferta piata a cumparatorului.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

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.

3.1. Analiza CMBU a proprietatii imobiliare

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

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „cea mai buna utilizare”. Principiul sustina ca in scopul evaluarii de piata, proprietatea imobiliara trebuie tratata in ipoteza celei mai bune utilizari, identificandu-se cea mai competitiva si profitabila utilizare.

3.1.1. Cea mai buna utilizare(CMBU) a terenului considerat liber

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Analiza presupune culegerea unor informatii referitoare la piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor administrative, a spatiilor comerciale, cat si la studierea unor alternative in folosirea acestora.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenurilor construite este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In cazul de fata terenul este construit.

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

1. permisibila legal;
2. posibila fizic;
3. fezabila financiar;
4. maxim productiva.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii. Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului intravilan arabil**, care respecta criteriile CMBU:

- > **Permisibilitate legala:** conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste conform vecinatatilor in zona, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice.
- > **Fizic posibila:** vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit functionalitatea in ipoteza unei posibile dezvoltari viitoare a terenului;

- › **Fezabila financiar si maxima productiva:** pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii in stadiul actual, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren .

Analizand toate utilizarile posibile ale proprietatii rezulta:

Utilizare analizata	CRITERII CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Agricol	da	da	da	da
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	nu	nu	nu	nu

Avand in vedere destinatarul Raportului de evaluare, avand in vedere contextul economic actual si lipsa finantarii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului categoria arabil.

Fata de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual, cea de teren cu destinatia arabil.

4.2. Valoarea terenului

4.2.1. Valoarea terenului considerat liber

Valoarea de piata a terenului se determina in conformitate cu standardele si normele ANEVAR, astfel:

- pentru terenuri neagricole sunt definite, aprobate si recomandate de standardele ANEVAR sase metode de evaluare:
 - metoda comparatiei directe de piata
 - metoda proportiei (alocarii);
 - metoda extractiei;
 - metoda parcelarii;
 - metoda reziduala;
 - metoda capitalizarii rentei de baza.

4.2.1.1. Evaluarea terenului prin metoda comparatiei de piata

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei

proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect. Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru proprietățile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinătăți, suprafață, dezvoltare potențială etc.

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Pentru comparație se vor utiliza 4 proprietăți comparabile.

În metoda comparației directe sunt șapte elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de vânzare;
- localizarea;

- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile , amplasamentul, caracteristicile fizice si economice , utilizarea, etc.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat exista oferta minima de terenuri pentru vanzare , informatiile fiind culese din publicatiile locale, de la vanzatori si de la agentile imobiliare.

In cazul terenului subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a 5 comparabile a caror caracteristici principale sunt prezentate in Anexa 2, astfel:

Fisa de colectare a informatiilor de piata						
Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata teren (ha)	4,0000 ha	3,9827 ha	2,0000 ha	2,4921 ha	3,3000 ha	2,4782 ha
Preț de ofertă(euro/ha)	?	10.000	9.000	9.983	9.340	9.452
Sursa		https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24473	https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24482	https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24549	https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=25132	https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24861
Tipul comparabilei		oferta inchisa	oferta inchisa	oferta inchisa	oferta inchisa	oferta inchisa
Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Localizare	loc. Insuratei, tarla 162, parcela 1263/1 Lot 1, jud. Braila	loc Insuratei, tarla 124/1, parcela 2	loc Insuratei, tarla 16, parcela 5	loc Insuratei, tarla 20, parcela 5	loc Insuratei, tarla 41/1, parcela 7	loc Insuratei, tarla 142, parcela 6/11
comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	similar	similar
Zonare/Utilizare	intravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
Constructii pe amplasament	liber	liber	liber	liber	liber	liber
Topografie/relief	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
Posibilitati irigare (canal irigare in apropiere)	nu	da	da	da	da	da
Acces	drum județean	dr.exploatare	dr.exploatare	dr.exploatare	dr.exploatare	dr.exploatare

GRILA DATELOR DE PIATA PENTRU TEREN

Grila datelor de piață - analiza comparativă
--

IORGA 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

Teren extravilan arabil, Loc Chiscani, Jud Braila, tarla 86, parcela 1, nr cadastral 86850, in scris in CF 72213/Chiscani						
Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata (ha)	4.0000 ha	3.9827 ha	2.0000 ha	2.4921 ha	3.3000 ha	2.4782 ha
Preț de ofertă (eur/ha)	-	10000 €/ha	9000 €/ha	9983 €/ha	9340 €/ha	9452 €/ha
Marja de negociere (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț estimat de vânzare (eur /ha)		10000 €/ha	9000 €/ha	9983 €/ha	9340 €/ha	9452 €/ha
Explicatii ajustari		Nu s-a aplicat marja de negociere intrucat comparabilele utilizate nu sunt oferte ci tranzacții încheiate				
Ajustări specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	deplin	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari				
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari				
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari				
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari				
Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Ajustări specifice proprietății						

IORGA 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

Localizare	loc. Insuratei, tarla 162, parcela 1263/1 Lot 1, jud. Braila	loc Insuratei, tarla 124/1, parcela 2	loc Insuratei, tarla 16, parcela 5	loc Insuratei, tarla 20, parcela 5	loc Insuratei, tarla 41/1, parcela 7	loc Insuratei, tarla 142, parcela 6/11
		similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele fiind situate in Insuratei				
Suprafața amplasament (ha)	4.0000 ha	3.9827 ha	2.0000 ha	2.4921 ha	3.3000 ha	2.4782 ha
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari loturi similare ca si suprafete				
categorie teren	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur /ha)		10,000	9,000	9,983	9,340	9,452
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari				
Acces	drum județean	dr.exploatare	dr.exploatare	dr.exploatare	dr.exploatare	dr.exploatare
Ajustare (%)		5%	5%	5%	5%	5%
Ajustare (eur)		500	450	499	467	473
Preț ajustat (eur /ha)		10,500	9,450	10,483	9,807	9,924
Explicatii ajustari		toate comparabile au fost apreciate cu % urmare accesului din dr de exploatare fata de prop subiect				
Irigabil	nu	da	da	da	da	da
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (eur)		-2100	-1890	-2097	-1961	-1985
Preț ajustat (eur)		8,400.00	7,560.00	8,386.06	7,845.60	7,939.51
Explicatii ajustari						
Forma în plan/topografie	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (eur)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (eur)		8,400	7,560	8,386	7,846	7,940
Explicatii ajustari		nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele fiind situate in Insuratei				
Preț ajustat (eur)		8,400	7,560	8,386	7,846	7,940
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%
Ajustare totală caracteristici fizice(eur)		-1,600.00	-1,440.00	-1,597.34	-1,494.40	-1,512.29
ELEMENTE DE	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5

IORGA 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

COMPARAȚIE						
Pret ajustat (eur)		8,400	7,560	8,386	7,846	7,940
ajustare		1,714	1,543	1,711	1,601	1,620
Ajustare totală brută procentuală (%)		25%	25%	25%	25%	25%
Ajustare totală brută absolută (eur)		2600	2340	2596	2428	2457
Număr ajustări		2	1	0	0	0
Pret ajustat (eur)- ROTUNJIT		8400 €/ha	7600 €/ha	8400 €/ha	7800 €/ha	7900 €/ha
Suprafata (ha)	4.0000 ha	3.9827 ha	2.0000 ha	2.4921 ha	3.3000 ha	2.4782 ha
Comparabila cu cea mai mică ajustare bruta absoluta si care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila 4 astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei 4 respectiv 4900 euro/ha, echivalentul a 24839 lei /ha						
Pret (eur/ha)	7,800		Pret (lei/ha)	39,540		
Pret (eur/mp)	0.7800		Pret (lei/mp)	3.9540		
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)			31,200 €			
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)			158,200 lei			

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii comparabile 4 unde Pret corectat/mp = 0.78 eur/mp echivalentul a (rotunjit) 3.95 lei/mp, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cea mai mica, terenul dispune de aceleasi utilitati.

Se va atribui o pondere mai mare proprietatii care necesita cele mai mici si mai putine corectii. Deoarece corectia totala este mai mica pentru imobilul 4, rezulta ca valoarea de piata estimata rotunjita pentru terenul in suprafata de 40.000 mp proprietate Mun Braila este de 0,78 euro/mp.

Valoarea a fost corelata si cu preturile medii de tranzactionare a terenurilor din zona in care se incadreaza si terenul evaluat, conform grilei notariale 2025.

Estimarea redeventei- superficiei

Conform *prevederilor legale* „, limita minima a pretului concesiunii se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de

piata PE O DURATA DE 49 DE ANI la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca este cazul).”

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

Calculul se va efectua pentru suprafata de 40.000 mp apartinand Mun Braila-Domeniul privat.

Valoarea de piata a terenului (lei/mp)	3.95 lei/m ²
Suprafata teren apartinand UAT Braila-Domeniul Privat (mp)	40,000.00
Valoare teren (lei)	158,200 lei
PRETUL DREPTULUI DE CONCESIUNE/ SUPERFICIE 49 ani	
Supraficie-Redeventa ANUALA (lei /mp)	0.08 lei/m ²
Supraficie-Redeventa ANUALA pt total suprafata	3,229 lei/an

Supraficie-Redeventa LUNARA (lei/mp/luna)	0.0067 lei/m ² /luna
Supraficie-Redeventa LUNARA pt total suprafata (lei/luna)	269 lei/luna

curs BNR la 24.07.2025	lei/euro	5,0692
------------------------	----------	--------

4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie sa respecte urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia (calitatea) si cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea / calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii

Concluzia asupra valorii :

In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe (piata) Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe

Concluzii:

In urma analizelor efectuate, in opinia noastra, valoarea de piata a TERENULUI in suprafata de 40.000 mp, categoria arabil intravilan apartinand PRIMĂRIA ÎNSURĂȚEI, amplasat in Loc. Însurăței, Tarla 162, Parcela 1263/1, Lot 1, jud Braila, inscris in CF 93492, avand nr cadastral 93492 evaluat in vederea constituirii unui drept

IORGA 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

de suprafacie/concesiune, recuperabil in 49 de ani, este de 31.200
euro echivalentul a 158.200 lei la data de 24.07.2025.

curs BNR la 24.07.2025	lei/euro	5,0692
------------------------	----------	--------



Expert Evaluator EPI, EBM
Iorga Mihaela

Anexa 2 -COMPARABILE

C1 <https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24473>

Detalii oferta 5 / 12.02.2025

5 / 12.02.2025	
Vanzator(i)	Localitate INSURATEI
Nume si prenume / Denumire PJ PETROV CONSTANTIN PETROV BOGDAN FLORIN TOMULESCU LUMINITA MIHAELA	Vanzator PETROV CONSTANTIN
Telefon: 0721908711 E-mail: -	Tarla 124/1
	Parcela 2
	Suprafata 3.9827 Ha
Date privind terenul	Pret/Suprafata 199135.00 Lei
Comuna/Orasul/Municipiul : INSURATEI Suprafata : 3.9827 Ha Nr Cadastral : 82257 Nr Carte Funciara : 82257 Nr Tarla / Lot : 124/1 Nr Parcela : 2 Categoría de folosinta : arabil Pret/Suprafata : 199135.00 Lei Conditii de Vanzare :	Pret/Ha 50000.00 Lei
	Status INCHISA
	Data limita 17.04.2025
	Detalii

C2 <https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24482>

Detalii oferta 6 / 12.02.2025

6 / 12.02.2025	
Localitate INSURATEI	Vanzator(i)
Vanzator DOBRESCU AURORA	Nume si prenume / Denumire PJ DOBRESCU AURORA CONSTANTINESCU ALEXANDRU MARTIN VALERIA SERBAN MARIA
Tarla 16	Telefon:
Parcela 5	E-mail:
Suprafata 2.0000 Ha	
Pret/Suprafata 90000.00 Lei	Date privind terenul
Pret/Ha 45000.00 Lei	Comuna/Orasul/Municipiul : INSURATEI Suprafata : 2.0000 Ha Nr Cadastral : - Nr Carte Funciara : - Nr Tarla / Lot : 16 Nr Parcela : 5 Categoría de folosinta : arabil Pret/Suprafata : 90000.00 Lei Conditii de Vanzare :
Status INCHISA	
Data limita 17.05.2025	
Detalii	

C3 <https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24549>

8 / 14.02.2025		Detalii oferta 8 / 14.02.2025	
Localitate INSURATEI		Vanzator(i)	
Vanzator SIUPIUR ELENA		Nume si prenume / Denumire PJ SIUPIUR ELENA BISTREAN-SIUPIUR DANIEL-MIHAI BISTREAN-SIUPIUR GABRIELA	
Tarla 20		Telefon: - E-mail: -	
Parcela 5			
Suprafata 2.4921 Ha			
Pret/Suprafata 124400.00 Lei		Date privind terenul	
Pret/Ha 49917.74 Lei		Comuna/Orasul/Municipiul : INSURATEI	
Status INCHISA		Suprafata : 2.4921 Ha	
Data limita 22.05.2025		Nr Cadastral : 93558	
Detalii		Nr Carte Funciara : 93558	
		Nr Tarla / Lot : 20	
		Nr Parcela : 5	
		Categoría de folosinta : arabil	
		Pret/Suprafata : 124400.00 Lei	
		Conditii de Vanzare :	

C4 <https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=25132>

64 / 27.03.2025		Detalii oferta 64 / 27.03.2025	
Localitate INSURATEI		Vanzator(i)	
Vanzator TENCZLER MARIANA-FLORICA		Nume si prenume / Denumire PJ TENCZLER MARIANA-FLORICA NOIAN VICENTIU-SILVESTRU VERSIGAN-INDREICA VIORICA	
Tarla 41/1		Telefon: 0357428264 E-mail: o.toader1979@gmail.com	
Parcela 7			
Suprafata 3.3000 Ha		Date privind terenul	
Pret/Suprafata 154110.00 Lei		Comuna/Orasul/Municipiul : INSURATEI	
Pret/Ha 46700.00 Lei		Suprafata : 3.3000 Ha	
Status INCHISA		Nr Cadastral : 93561	
Data limita 04.06.2025		Nr Carte Funciara : 93561	
Detalii		Nr Tarla / Lot : 41/1	
		Nr Parcela : 7	
		Categoría de folosinta : arabil	
		Pret/Suprafata : 154110.00 Lei	
		Conditii de Vanzare :	

IORGA 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

C5 <https://app.extravilan-agricol.ro/braila/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24861>

37 / 04.03.2025

Localitate INSURATEI

Vanzator SC AGRI TERENURI SA

Tarla 142

Parcela 6/11

Suprafata 2.4782 Ha

Pret/Suprafata 117117.69 Lei

Pret/Ha 47259.18 Lei

Status INCHISA

Data limita 12.06.2025

Detalii

Detalii oferta 37 / 04.03.2025

 Vanzator(I)

Nume si prenume / Denumire PJ
SC.AGRI TERENURI SA

Telefon: 0752160764
E-mail: conventie@agriterenuri.ro

 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : INSURATEI

Suprafata : 2.4782 Ha

Nr Cadastral : 80837

Nr Carte Funciara : 80837

Nr Tarla / Lot : 142

Nr Parcela : 6/11

Categoria de folosinta : arabii

Pret/Suprafata : 117117.69 Lei

Conditii de Vanzare : Valoarea in lei din prezenta oferta a fost calculata la cursul lei-euro afisat de BNR, valabil la data adoptarii AGEA de aprobare a vanzarii. Conditile de vanzare sunt conform prevedenilor Hotararii AGEA nr.6/31.10.2024 de aprobare a vanzarii



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. 4 LA HCL NR. 54/22.09.2025

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitație publică a terenurilor

1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilan în suprafață de 40000 mp categorie de folosință arabil, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila- terenul este în domeniul privat al orașului Însurăței;
- zona în care este situat terenul nu dispune de utilități tehnico edilitare.

1.2. Categoria de folosință a terenului conform aprobării Consiliului local este de teren arabil;

1.3. Condiții de exploatare a terenului .
Concesionarul este obligat să realizeze obiectivul propus edificării unei construcții cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila. **De asemenea concesionarul este obligat ca în termen de 1an de la data încheierii contractului de concesiune să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările de execuție pentru obiectivul aprobat prin HCL sau să înceapă activitatea economică aprobată prin HCL, cu excepția situațiilor care din motive obiective au determinat imposibilitatea începerii acestora, prin depunerea de acte justificative cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului de 1 an. În această situație de excepție, termenul de 1 an se prelungește cu încă 3 luni.**

1.4. Concesionarul este obligat să-și întrețină în bune condiții imobilele construite, precum și desfășurarea activității pe toată durata desfășurării concesiunii;

1.5. Este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului concesionat;

1.6. Durata concesiunii este de 49 de ani de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art.306, alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

1.7. Redevența minimă este de 0,08 lei/mp/an, respectiv 3229 lei/an total suprafață, potrivit raportului de evaluare înregistrat sub nr. 8064/29.07.2025, întocmit de IORGA MIHAELA - EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

1.8. Garanția de participare la licitație este de 10% din valoarea redevenței anuale și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei orașului Însurăței sau prin ordin de plată la Trezoreria Însurăței cod fiscal 4721220, cont RO95TREZ15221180250XXXXX;
Ofertantului căruia i se atribuie contractul de concesiune 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 retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data convocării pentru încheierea contractului de concesiune;
- c) în cazul respingerii/excluderii de la licitație de către comisia de licitație, ca urmare a neîndeplinirii criteriilor de eligibilitate.

1.9. Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

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 concesiune-40 de zile.

3. Condiții generale ale concesiunii

3.1. Terenul are categoria de folosință arabil și va fi folosit în scopul pentru care a fost concesionat.

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

3.3. Terenul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost concesionat

3.4. Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat.

3.5. Concesionarul nu poate închiria terenul concesionat.

3.6. Terenul se concesiunează pe perioada existenței și funcționalității investițiilor, dar nu mai mult de 49 ani, cu respectarea clauzelor convenite de părțile contractante, precum și a dispozițiilor prevăzute la art. 325-326 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare..

3.7. Redevența 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 similar plății impozitului pe teren..

4. Caracteristicile investiției

4.1. Investiția se va realiza în conformitate cu Obiectivul stabilit de concedent și constă în obligația concesionarului de a edifica, cu respectarea legislației în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriului, precum și a altor acte normative incidente în materie, pe terenul care face obiectul prezentului contract de concesiune construcții cu destinație CENTRU LOGISTIC ȘI DEPOZIT FRIGORIFIC DE FRUCTE ȘI LEGUME, având următoarele caracteristici:

- a) depozit frigorific de tip parter;
- b) suprafață de aproximativ 3500 mp;
- c) spații de condiționare, uscare și congelare rapidă;
- d) celule refrigerare, reprezentând minimum 50% din suprafață;
- e) celule ULO;
- f) panouri fotovoltaice 250 kv, plus stocare;
- g) tunel coacere legume;
- h) celule CO₂;
- i) soft gestionare depozit;
- j) sisteme de cântărire.

4.2. Lucrările de execuție a construcției vor fi începute în maxim 1 an de la data încheierii contractului de concesiune și se vor finaliza în termenul prevăzut de autorizația de construire.

4.3. Contravaloarea lucrărilor de proiectare, avizare, autorizare și construire se suportă în totalitate de concesionar.

4.4. Activitatea economică aprobată prin HCL trebuie să înceapă în maxim 1 an de la data finalizării construcțiilor.

5. Modificarea contractului de concesiune

5.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, respectiv clauzele care sunt prevăzute în caietul de sarcini, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

5.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

5.3. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau a unui caz fortuit.

6. Încetarea concesiunii

6.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

6.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda terenul ce a făcut obiectul contractului de concesiune și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini.

6.1.2. Concesionarul va prezenta din partea Administrației Financiare sau OCPI Însurăței dovada eliberării de orice sarcini a terenului concesionat, după care, între concedent și concesionar, se va întocmi un proces verbal de predare a terenului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

6.2. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

6.2.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea orășenească sau prin Hotărâre a Guvernului/Consiliului Județean.

6.2.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată competente.

6.3. Încetarea contractului prin retragere

6.3.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

6.3.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an și nu a finalizat lucrările în termenul stabilit în autorizația de construire sau nu a început activitatea economică în termen de 1 an de la finalizarea lucrărilor de construire.

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

6.3.4. În cazul în care concedentul înțelege să denunțe contractul de concesiune înainte de încetarea activității, acesta va fi obligat să repare prejudiciul suferit din această cauză de concesionar, reprezentând contravaloarea investițiilor realizate și profitul nerealizat, calculate până la expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune, excepție făcând denunțarea contractului de concesiune înainte de încetarea activității concesionarului atunci când interesul național sau local o impune.

6.3.5. În cazul denunțării de către concesionar a contractului, acesta va fi obligat să plătească toate cheltuielile de natura despăgubirilor, însoțite de documente doveditoare și plata utilităților la zi, constând în contravaloarea investițiilor de bază nerealizate, precum și valoarea redevenței și a penalităților calculate până la expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune, în conformitate cu legislația dreptului comun și cea fiscală și să elibereze terenul într-un termen de 120 de zile.

6.4. Încetarea concesiunii prin renunțare

6.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care din cauze obiective, justificate, apare imposibilitatea realizării investiției și exploatării acesteia și numai după verificarea celor semnalate.

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

7. Dreptul de preemțiune

7.1. Concesionarului de bună credință i se atribuie dreptul de preemțiune în conformitate cu dispozițiile art. 364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

7.2. În situația vânzării terenului dat în concesiune pe care sunt edificate construcții aparținând concesionarului, acesta beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea construcțiilor și a terenului aferent.

7.3. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local al orașului Însurăței.

7.4. Concesionarul va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

8. Soluționarea litigiilor

8.1. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de la sediul Concedentului.

8.2. Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate .

9. Dispoziții finale

9.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

9.2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat, precum și a autorizației de construire emisă de organele competente conform Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare.

9.3. După concesionare, începerea activității economice se face numai în baza autorizațiilor prevăzute de lege.

9.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionar.

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

9.6. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesionării, continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.



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 HCL NR. 54/22.09.2025

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII
DE CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENURILOR**

1. Concedent:

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

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare:

2.1. Criterii de eligibilitate:

La licitația pentru concesionarea terenului poate participa orice persoană juridică sau persoane 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 concesiunii și adresa concedentului, 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 1000 lei;
- dovada depunerii garanției de participare;
- declarația de participare (extrasă din documentația de atribuire)
- informații privind eligibilitatea, acte doveditoare (în copie și original), copia rămânând în dosarul concesiunii;
- 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/oferta financiară 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.

Concedentul 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.

Concedentul 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.

Concedentul 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 de, la ora, la sediul Primăriei al 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 de concesiune. 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 concesiune 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 concesiune 40 de zile.

3.2. Condiții de retragere a ofertei:

Oferta poate fi retrasă de ofertanți fără nici o 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 concesiune, concesionarul nu se prezintă la data și locul anunțat pentru încheierea contractului de concesiune, 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 concedent;
- 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 concesiuni:

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

Actul de concesiune se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară, în termenul stabilit de lege de la data adjudecării.

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 redevenței”.

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 (oferta financiară) 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 (două) oferte eligibile.

Drepturile, obligațiile și clauzele concesiunii sunt cele prevăzute în contractul de concesiune cadru.

FIȘA DE DATE
privind concesionarea prin licitație publică a terenurilor

CUPRINS

- 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 concesiune în scopul edificării unei construcții cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila.

A.3. Legislație aplicabilă

- O.U.G. nr.57/2019-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 0,08 lei/mp/an, respectiv 3229 lei/an total suprafață, la care se adăugă taxa pe teren potrivit prevederilor Codului fiscal; Prețul redevenței, 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 concesiunii este de 49 de ani.

A.6. Criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- a)-cel mai mare nivel redevenței.....40puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței obține maximum de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

- b)-capacitatea economico-financiară a ofertanților.....40puncte ;

Ofertantul va prezenta o scrisoare de bonitate financiară emisă de o bancă din România sau cu corespondent în România, care să conțină obligatoriu soldul current.

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximum de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

c)-protecția mediului înconjurător.....10puncte;

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertanți printr-un angajament de respectare a tuturor responsabilităților de mediu.

d)-condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.....10puncte;

Numărul de locuri de muncă create:

- pentru 5 locuri de muncă create se acorda 3 puncte;
- pentru 6-7 locuri de muncă create se acorda 5 puncte;
- pentru 8-9 locuri de muncă create se acorda 8 puncte;
- pentru 10 sau mai multe locuri de muncă create se acordă 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, în registrul Oferte, 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, în cazul persoanelor 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 din documentația 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 concesiune 40 de zile.

C. DESCHIDEREA ȘI EVALUARE A OFERTELOR

În ziua de, la 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 de concesiune. 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 concesiune se face în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii, cu ofertantul declarat câștigător.

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 concesiunii terenului în suprafață de 40000 mp situat în orașul Însurăței
Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, județul Brăila, pentru realizarea obiectivului
..... 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,

FIȘA DE DATE
privind concesionarea prin licitație publică a terenurilor

CUPRINS

- 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 concesiune în scopul edificării unei construcții cu destinație Centru Logistic și Depozit Frigorific de Fructe și Legume în orașul Însurăței, județul Brăila.

A.3. Legislație aplicabilă

- O.U.G. nr.57/2019-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 0,08 lei/mp/an, respectiv 3229 lei/an total suprafață, la care se adăugă taxa pe teren potrivit prevederilor Codului fiscal; Prețul redevenței, 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 concesiunii este de 49 de ani.

A.6. Criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- a)-cel mai mare nivel redevenței.....40puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței obține maximumul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

- b)-capacitatea economico-financiară a ofertanților.....40puncte ;

Ofertantul va prezenta o scrisoare de bonitate financiară emisă de o bancă din România sau cu corespondent în România, care să conțină obligatoriu soldul current.

Ofertantul care are soldul cel mai mare obține maximumul de puncte. Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

c)-protecția mediului înconjurător.....10puncte;

Condițiile concesiunii privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertanți printr-un angajament de respectare a tuturor responsabilităților de mediu.

d)-condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.....10puncte;

Numărul de locuri de muncă create:

- pentru 5 locuri de muncă create se acorda 3 puncte;
- pentru 6-7 locuri de muncă create se acorda 5 puncte;
- pentru 8-9 locuri de muncă create se acorda 8 puncte;
- pentru 10 sau mai multe locuri de muncă create se acordă 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, în registrul Oferte, 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, în cazul persoanelor 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 din documentația 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 concesiune 40 de zile.

C. DESCHIDEREA ȘI EVALUARE A OFERTELOR

În ziua de, la 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 de concesiune. 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 concesiune 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 concesiunii terenului în
suprafață de 40000 mp situat în orașul Însurăței Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, județul
Brăila, pentru realizarea obiectivului
..... 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 concesiune imobilului : identificat cadastral în Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței suma de: lei/luna (suma în litere și în cifre).

Data

Ofertant,
Nume, semnatura



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. 6 LA HCL NR. 54/22.09.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

Capitolul I. Părțile contractante

Unitatea Administrativ-Teritorială a orașului Însurăței (U.A.T.), cu sediul în strada Șoseaua Brăilei nr. 18, orașul Însurăței, județul Brăila, telefon: 0239660312, fax: 0239660480, cod unic de înregistrare fiscală 4721220, cont virament RO69TREZ15221A300530XXXX, deschis la Trezoreria orașului Însurăței, reprezentată legal prin: doamna **Carșote Florentina** - Primar, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

Și
PJ(**denumirea operator economic**), adresa
....., telefon/fax , numar de înmatriculare
....., cod fiscal....., cont (trezorerie, bancă)
....., reprezentată prin
(**denumirea conducătorului**), funcția..... în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte.

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

La data stabilită de părțile semnatare, la sediul proprietarului bunului din orașul Însurăței, str. Șoseaua Brăilei, nr. 18, pentru punerea în executare în concret a prevederilor Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr. ____/.....2025, părțile antementionate au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

În temeiul prezentului contract de concesiune a unui bun imobil, proprietate privată a U.A.T. oraș Însurăței, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil-teren ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

Capitolul II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie atribuirea bunului imobil – teren adjudecat în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Datele de identificare ale terenului sunt prevăzute în anexa nr.1 la H.C.L. nr. ____/.....2025, constituind anexă la prezentul contract.

(3) Obiectivul stabilit de concedent și constă în obligația concesionarului de a edifica, cu respectarea legislației în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriului, precum și a altor acte normative incidente în materie, pe terenul care face obiectul prezentului contractul de concesiune construcții cu destinație CENTRU LOGISTIC ȘI DEPOZIT FRIGORIFIC DE FRUCTE ȘI LEGUME, având următoarele caracteristici:

- a) depozit frigorific de tip parter;
- b) suprafață de aproximativ 3500 mp;
- c) spații de condiționare, uscare și congelare rapidă;
- d) celule refrigerare, reprezentând minimum 50% din suprafață;
- e) celule ULO;
- f) panouri fotovoltaice 250 kv, plus stocare;
- g) tunel coacere legume;
- h) celule CO₂;
- i) soft gestionare depozit;
- j) sisteme de cântărire.

(4) În derularea contractului de concesiune, vor fi utilizate următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: imobil-teren în suprafață de 40.000 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței;

b) bunurile proprii.

(5) Predarea-primirea bunului se face pe bază de process-verbal, anexă la prezentul contract.

Capitolul III. Termenul

Art. 2. Contractul de concesiune se încheie pe perioada existenței și funcționalității investițiilor, dar nu mai mult de 49 ani, cu respectarea clauzelor convenite de părțile contractante, precum și a dispozițiilor prevăzute la art. 325-326 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul IV. Redevența

Art. 3.(1) Valoarea redevenței este de **lei/mp/, respectiv, lei pentru totalul suprafeței**, la care se adaugă taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

(2) Redevența 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 similar plății impozitului pe teren.

Art.4.(1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu gratuit, în contul indicat de concedent, o sumă egală cu redevența pe un an.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a legislației de drept comun .

Capitolul V. Plata redevenței

Art. 5. (1) Plata redevenței se va efectua astfel:

- casieria unității: **Primăria orașului Însurăței** - în numerar;
- contul proprietarului: nr. RO69TREZ15221300205XXXXX, deschis la **TREZORERIA Însurăței**

(2) Pentru neplata în termen a redevenței și a taxei pe teren se datorează dobânzi și penalități de întârziere, potrivit legislației fiscale și a codului civil.

(3) Neplata redevenței timp de 3 (trei) luni consecutiv, conduce la rezilierea de drept a contractului.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR sunt convenite de părțile contractante și reglementate de prevederile art. 325-326 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 6. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune.

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.7.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

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

Capitolul VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art. 8. (1) Concesionarului îi revine obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începerii construcției în termen de 1 an de la data atribuirii terenului. În cazuri excepționale, prin prezentarea documentelor justificative, termenul poate fi prelucit, cu acordul ambelor părți.

(2) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(3) Concesionarului îi incumbă obligația de a folosi imobilul-teren în conformitate cu destinația acestuia, determinată prin H.C.L. și prezentul contract de concesiune.

(4) Concesionarul suportă cheltuielile de întreținere ale a bunului ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

(5) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul este obligat să achite redevența și taxa pe teren, potrivit Codului Fiscal.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (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 concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului, PSI ȘI SSM.

(10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât ajungere la termen,excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării, până la preluarea acestuia de către concedent.

(11) Să realizeze lucrarile de construcție cu respectarea prevederilor legale în vigoare, în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriale, protecției mediului, protecției sociale, accesibilitate, precum și altor acte normative incidente.

(12) Lucrările de construire se vor considera finalizate numai la data încheierii procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor.

(13) Toate demersurile necesare obținerii autorizației de construire (întocmirea proiectului, obținerea certificatului de urbanism, obținerea tuturor avizelor necesare emiterii autorizației de construire, întocmire documentație PUD și/sau PUZ, etc) se vor efectua de către concesionar cu sprijinul concedentului, în calitate de proprietar al terenului.

(14) Titularul autorizației de construire va fi concesionarul, toate diligențele obținerii autorizației de construire vor fi făcute de către concesionar, pe seama U.A.T. oraș Însurăței și toate cheltuielile ocazionate de obținerea autorizației de construire, elaborarea proiectului, executarea lucrărilor de construcție, modernizare ca și cele necesare întreținerii Centrului Logistic și Depozitului Frigorific de Fructe și Legume pe toată durata contractului de concesiune vor fi suportate integral de concesionar.

(15) Să organizeze și să desfășoare în Centrul Logistic și Depozitul Frigorific de Fructe și Legume activitatea comercială după obținerea, pe cheltuiala sa, a tuturor avizelor și autorizațiilor legale și de funcționare pentru desfășurarea activității;

(16) Să realizeze mecanismul comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară și străinătate, care să faciliteze astfel accesul fermierilor locali la marii retaileri.

(17) Să asigure crearea de locuri de muncă și angajarea salariaților din rândul locuitorilor orașului Însurăței, în conformitatea cu legislația muncii.

(18) Să exploateze Centrul și toate celelalte bunuri construite și necesare desfășurării activității cu bună credință și să asigure luarea tuturor măsurilor P.S.I., în conformitate cu prevederile legale, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere și/sau spumă chimică, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zona spațiului deținut, păstrarea raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă, etc;

(19) Să execute pe speze proprii toate intervențiile de reparații la construcții și instalații și să le mențină în bună stare de funcționare pe toată durata contractului;

(20) Să nu execute nici un fel de construcții, modificări interioare fără autorizațiile cerute de lege;

(21) Prin efectul prezentului contract, orice construcții, îmbunătățiri, transformări s-ar efectua de către concesionar în Centru și în celelalte construcții edificate pe cheltuiala acestuia, nu vor rămâne bunuri câștigate terenului la încetarea contractului.

(22) Sarcina fiscală privind taxa pe teren îi revine concesionarului în totalitate, pe toată perioada derulării prezentului contract;

(23) Să organizeze activitatea comercială în Centru și în celelalte spații ca un punct de lucru distinct, separat de restul activităților sale.

(24) În cazul în care concesionarul beneficiază de utilități prin intermediul concedentului, acesta va achita până la data de 15 inclusiv a lunii în care se efectuează facturarea, contravaloarea consumului de utilități (apă rece, energie electrică, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate) pentru luna anterioară. Emiterea facturii pentru consumul de utilități se va efectua în primele 5 zile lucrătoare ale lunii. Neplata în termen a sumelor datorate cu titlul de contravaloare utilități atrage obligarea concesionarului la plata unor penalități în cuantum de 0,01% pe zi de întârziere.

(25) Să mențină curățenia în Centru și în celelalte spații, să nu depoziteze și să colecteze gunoaie decât în spațiile special amenajate și, de asemenea, să respecte toate normele de salubritate, dezinsecție, dezinfecție și deratizare în vigoare.

Obligațiile concedentului

Art. 9. (1) Să pună la dispoziția concesionarului, pe baza unui Proces-Verbal de predare-primire terenul în suprafață de 40.000 mp, Tarla 162, Parcela 1263/1, identificat cu nr. cadastral 79719, înscris în CF nr. 79719, liber de orice sarcini, racordat și bransat la toate utilitățile necesare desfășurării activității, respectiv, apă, energie electrică, gaze, canalizare și acces la drumul public, fără restricționări de tonaj, precum și toate documentele de deținere a terenului, obiect al contractului de concesiune.

(2) Să pună la dispoziția concesionarului extras de Carte Funciară, acte de proprietate, studiu geodezic pentru teren.

(3) Să sprijine pe concesionar în vederea obținerii tuturor avizelor necesare emiterii autorizației de construire, întocmire documentație PUD și/sau PUZ, etc).

(4) Să constituie o Comisie cu reprezentanți ai U.A.T. oraș Însurăței și ai concesionarului pentru predarea/primirea documentației de proprietate a terenului și pentru identificarea terenului la fața locului.

(5) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(6) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(7) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Capitolul VIII. Modificarea contractului de concesiune

Art. 10. (1) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, respectiv clauzele care sunt prevăzute în caietul de sarcini, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(3) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;**
- b) unui caz de forță majoră sau a unui caz fortuit.**

Capitolul IX. Încetarea contractului de concesiune

Art. 11. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la data încetării activității;**
- b) în situația în care concesionarul nu își îndeplinește obligația obținerii avizelor și a îndeplinirii obligațiilor legale necesare obținerii autorizației de construire și a începerii construcției în termen de 1 an de la data atribuirii terenului, contractul încetează de drept;**
- c) în situația în care nu creează și nu autorizează mecanismul comercial funcțional care să conducă la valorificarea superioară a resurselor și producției agricole locale, prin organizarea de rețele proprii de achiziție, procesare primară și industrială, precum și centre logistice, rețele de vânzare în țară sau străinătate;**
- d) înainte de expirarea perioadei pentru care s-a contractat, prin acordul părților;**
- e) în caz de forță majoră;**
- f) prin reziliere, în caz de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor asumate de oricare dintre părți;**
- g) în cazul în care concesionarul nu îndeplinește întocmai și la timp oricare dintre obligațiile de plată, timp de 120 de zile consecutiv, a utilităților ce îi revin;**
- h) prin denunțarea unilaterală, ocazie cu care părțile se obligă să notifice încetarea contractului cu acordarea unui termen de preaviz de 120 de zile;**
- i) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;**

- j) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- k) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- l) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- m) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- n) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur – teren în suprafața de 40.000 mp categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, Tarla 162 Parcela 1263/1 Lot 1, identificat cadastral cu nr. 93492, înscris în Cartea Funciară nr. 93492 Însurăței;
- b) bunuri proprii.

Art. 12. În cazul în care concedentul înțelege să denunțe contractul de concesiune înainte de încetarea activității, acesta va fi obligat să repare prejudiciul suferit din această cauză de concesionar, reprezentând contravaloarea investițiilor realizate și profitul nerealizat, calculate până la expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune, excepție făcând denunțarea contractului de concesiune înainte de încetarea activității concesionarului atunci când intreseul național sau local o impune.

Art. 13. În cazul denunțării de către concesionar a contractului, acesta va fi obligat să plătească toate cheltuielile de natura despăgubirilor, însoțite de documente doveditoare și plata utilităților la zi, constând în contravaloarea investițiilor de bază nerealizate, precum și valoarea redevenței și a penalităților calculate până la expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune, în conformitate cu legislația dreptului comun și cea fiscală și să elibereze terenul într-un termen de 120 de zile.

Capitolul X. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Proprietar și concesionar

Art. 14. Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

Capitolul XI. Răspunderea contractuală

Art. 15. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Capitolul XII. Litigii. Forța majoră.

Art. 16. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de la sediul Concedentului.

Art. 17. Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate .

Capitolul XIII. Clauze speciale

Art. 18. Centrul de colectare si celelalte spații edificate de concesionar vor fi de la momentul efectuării recepției la terminarea lucrărilor și vor rămâne proprietatea concesionarului, acesta asigurând resursele financiare pentru efectuarea construcției, a modernizării si exploatării.

Capitolul XIV. Administrarea

Art. 19.(1) Pe toată durata contractului, concesionarul va fi unic administrator al activității proprii Centrului și a celorlalte spații.

(2) Pe toată durata contractului, concesionarul nu poate subconcesiona terenul.

Capitolul XV. Dreptul de preemțiune

Art. 20. (1) Concesionarului de bună credință i se atribuie dreptul de preemțiune în conformitate cu dispozițiile art. 364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(2) În situația vânzării terenului dat în concesiune pe care sunt edificate construcții aparținând concesionarului, acesta beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea construcțiilor și a terenului aferent.

(3) Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local al orașului Însurăței.

(4) Concesionarul va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Capitolul XVI. Clauze finale

Art. 21. Drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul contract se vor putea completa și modifica prin încheierea de acte adiționale.

Capitolul XVII. Definiții

Art. 22.(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Art. 23. Fac parte integrantă din prezentul contract, anexele nr. _____.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare.

CONCENDENT,

U.A.T. oraș Însurăței

Prin reprezentant,

Primar,

CARȘOTE FLORENTINA

Șef Serviciu financiar-contabil,

Lipan Marioara

Consilier juridic,

Roadevin Nicoleta-Denisa

CONCESIONAR,