

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTĂRÂREA NR. 348
din 20.07.2020

Privind: Scoaterea la licitație publică a bunului denumit generic „Punct termic”, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C6 – punct termic (PT 5 Dorobanți), cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp și terenul aferent în suprafață de 298,00 mp indiviz din suprafața totală de 2.629,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea nr. 186/11.03.2020 a , înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 7480/11.03.2020;

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

În conformitate cu prevederile art. 861 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 245/30.06.2017, H.C.L.M. nr. 30/31.01.2020, H.C.L.M. nr.208/29.04.2020, precum și ale H.C.L.M. nr. 310/30.06.2020;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 332 – 348 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică a bunului denumit generic „Punct termic”, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C6 – punct termic (PT 5 Dorobanți), cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp și terenul aferent în suprafață de 298,00 mp indiviz din suprafața totală de 2.629,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, în vederea desfășurării de activități economice, în urma schimbării de destinație, având datele de identificare prevăzute în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Destinația bunului prevăzut la art. 1 va fi aceea de obiectiv economic, în urma schimbării destinației.

Art.3 Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism, autorizarea lucrărilor de construcții și publicitate imobiliară pentru schimbarea destinației, în funcție de obiectivul economic asumat, cad în sarcina adjudecatarului.

Art.4 Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina adjudecatarului.

Art.5 Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

Art.6 Amplasamentul imobilului prevăzut la art. 1 se identifică în planul de amplasament, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** prevăzut în **anexa nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **5198,00 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului – verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația se reia.

Art.8 Se aprobă prețul de pornire la licitație pentru imobilul (teren+construcție) în cuantum de **8,72 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de către Societatea Niada Auditax Expert S.R.L., prevăzut în **anexa nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

Art.10 Închirierea imobilului (teren+construcție) se realizează pe o perioadă de **5 ani** începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii cu acordul Consiliului Local Municipal.

Art.11 Locatarul are obligația de a desfășura activitate economică în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv obținerea autorizației de construire de schimbare de destinație și a avizului de funcționare.

Art.12 Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 869/15.07.2020.

Art.13 Se desemnează **domnul consilier Goanță Adrian – Mihai și domnul consilier Gojan Petru**, ca membri titulari și **domnul consilier Caranica George – Marius și domnul consilier Pătărlăgeanu Valentin**, ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art. 338 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.14 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN TABARAC


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN


F-PO-09-02.01.03/rev.0

ANEXA NR. 1
la H.C.L.M. nr. 348 / 20.07.2020

DATE DE IDENTIFICARE
ale bunului aparținând domeniului public

Cap.D Sisteme de alimentare cu energie termică, cu terenuri aferente

Nr Crt.	Codul de clasifi care	Denumire bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folosință	Valoare de Inventar lei	Situația Juridică
164	1.6.5	Punct termic PT5 Dorobanți	Strada Școlilor nr.43 - Strada Mihai Bravu nr.161 Punct termic - P Suprafață construită la sol = 298,00 mp Suprafață teren = 298,00 mp	1985	74.888,00 137.063,00	H.C.L.M 107/2002 H.C.L.M. 310/2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



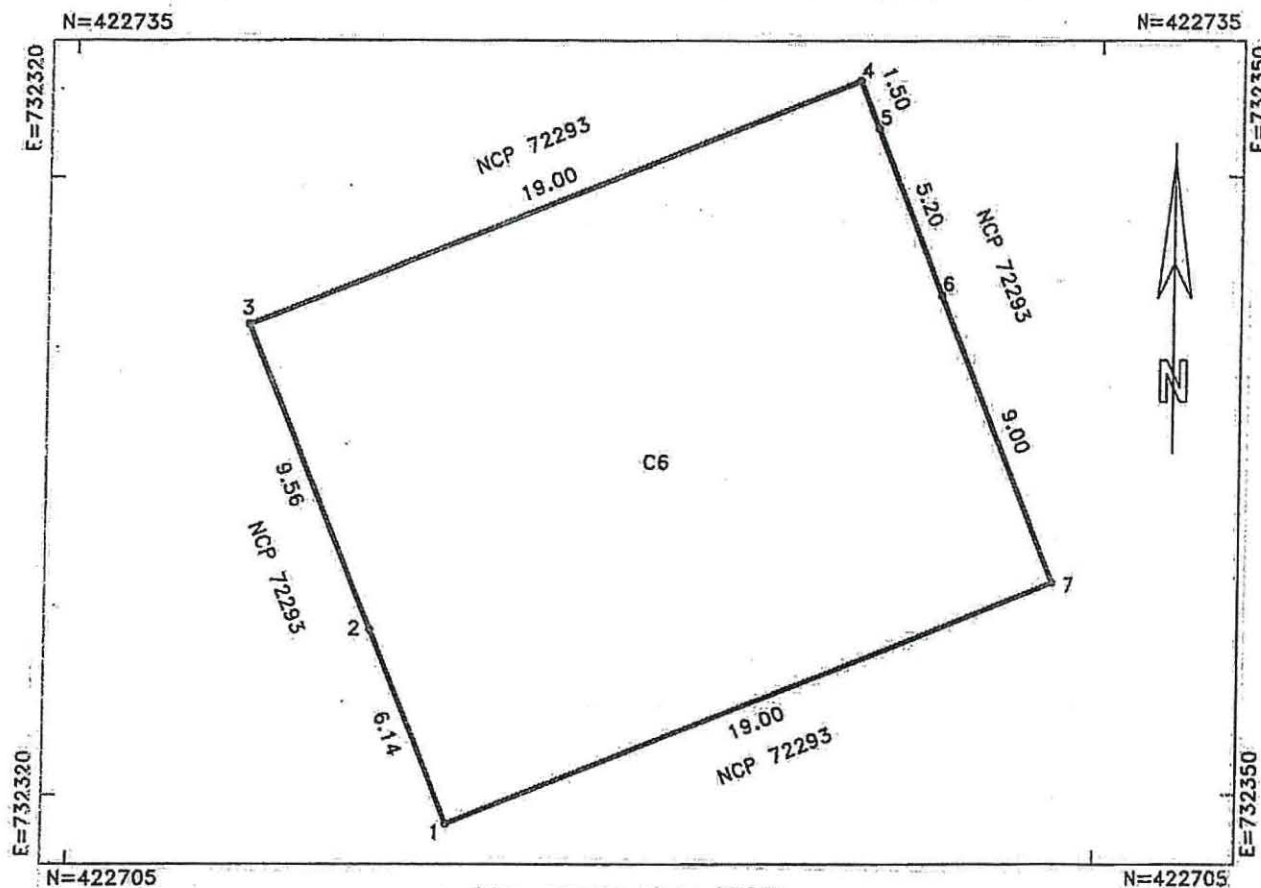
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

ANEXA NR. 2

LA HCM NR 348/20.07.2020

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
298		jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, PT 5 - Dorobanii - str. Scolilor - str. Mihai Eminescu
Cartea Funciara nr.	UAT	Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentuni
1	CC	298	1-7-1 constructie
TOTAL		298	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
6	CA	298	PT
TOTAL		298	

Suprafata totala masurata=298mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea
din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

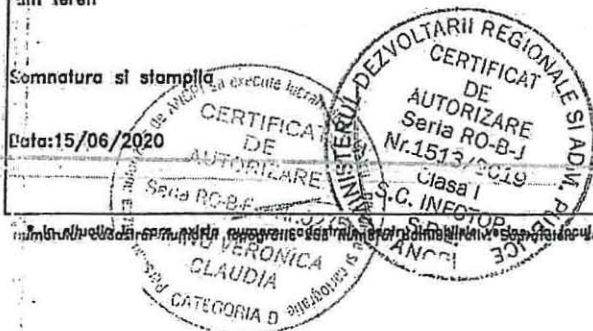
Semnatura si parafo:

Data: 15/06/2020

Data:.....

Stampila: BCP

Numarul cadastral este atribuit in baza de date integrala si este atribuit in baza de date integrala si este atribuit in baza de date integrala





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA

SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. ____/____, privind scoaterea la licitație publică în vederea închirierii bunului denumit generic – punct termic, în vederea închirierii imobilului compus din construcția C6- punct termic (PT 5 Dorobanți), cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp, cu terenul aferent de 298,00 mp, indiviz din suprafața totală de 2629,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, în vederea desfășurării de activități economice. În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea imobilului compus din construcția C6- punct termic (PT 5 Dorobanți), cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp, cu terenul aferent de 298,00 mp, indiviz din suprafața totală de 2629,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr. ____/____.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

1.2. Forma licitației

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

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

Persoanele interesate pot viziona spațiul până în preziua licitației, în urma depunerii unei solicitări scrise la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1, în cadrul programului de funcționare al instituției, cu cel puțin 24h înainte de data vizionării.

1.3. Durata contractului de închiriere

Imobilul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

1.4. Prețul închirierii

Prețul de pornire al licitației este de ____ lei/mp/lună, conform H.C.L.M. Brăila nr. _____, pornit de la raportul de evaluare.

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

Prețul chiriei se achită trimestrial, la serviciul de specialitate al autorității locale.

Neachitarea acesteia timp de 2 trimestre consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

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

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

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2);
- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de _____,00 lei (copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)

- k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);
- l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- m) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
- o) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original)
- q) declarație pe proprie răspundere privind asumarea demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie, înscrierea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens precum și asumarea termenului de realizare a proiectului dar nu mai mult de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

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

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

Pe plicul interior, în care se introduce oferta propriu-zisă (*formularul ofertă de preț, model anexa nr. 6*) și se va sigila, se înscriu denumirea și sediul social al ofertantului.

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

Pe plicul exterior sigilat se va specifica ***“Pentru închirierea prin licitație publică deschisă, cu strigare, a imobilului compus din construcția C6- punct termic (PT 5 Dorobanți), cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp, cu terenul aferent de 298,00 mp, indiviz din suprafața totală de 2629,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al***

Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, în vederea desfășurării de activități economice”.

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

Împreună cu documentele obligatorii, în plicul exterior se va introduce și un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.

Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila doar în ziua licitației înainte cu cel puțin 15 minute de ora începerii licitației.

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

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

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

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

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii, după caz.

Licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de evaluare numită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. _____.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ofertanții descalificați/respinși pot depune contestație împotriva deciziei comisiei de evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a acestei prime etape a licitației în condițiile prevăzute la Capitolul V CONTESTAȚII.

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

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

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

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

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

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

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

** Valoarea maximă se acordă ofertantului care prezintă extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original)

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect anveloparea construcției pentru creșterea capacității energetice a acesteia și scăderea nivelului de poluare (anexa nr. 4)

**** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect ca termen de realizare a investiției până la 12 luni, termenele de realizare a investiției peste 12 luni se vor puncta cu 0 puncte (anexa nr. 4)

- în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta

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

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

În termen de 1 zi lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de evaluare va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

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

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

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

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat calificat;

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

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatorul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului se constituie venit la bugetul local prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale urmare înștiințării în acest sens de către Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat – Birou Licității, Contracte, Parteneriat Public și Privat.

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

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

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

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

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

3.2. Garanția de participare

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

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

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 20 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului, să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

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

3.4. Adjudecarea licitației

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

CAP. IV. SITUAȚIA TERENULUI SI OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

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

- Terenul situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, aparține domeniului public al Municipiului Brăila, având o suprafață de 298,00 mp, indiviz din suprafața totală de 2629,00 mp, iar pe acest teren se află construcția C6 cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp.
- Construcția C6 – punct termic are suprafața construită la sol de 298,00 mp și se află în stare tehnică bună.
- Terenul cu NCP 72293 în suprafață totală de 2629,00 mp, în care este inclus terenul de 298,00 mp, aferent punctului termic, are următoarele vecinătăți:

- | | |
|--------|--------------------|
| ▪ NORD | - Str. Școlilor |
| ▪ SUD | - Piața Luminii |
| ▪ EST | - Str. Mihai Bravu |
| ▪ VEST | - NCP 2124 |

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

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

4.4. Racordarea și bransarea la utilități cad în sarcina adjudecatarului.

4.5. Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. ____/____.

4.6. Formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat cad în sarcina adjudecatorului.

4.7. Cheltuielile necesare eventualelor lucrări de construire/desființare pentru schimbarea de destinație cad în sarcina adjudecatorului.

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

4.9. Adjudecatorul are obligația demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.

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

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

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

CAP. V. CONTESTAȚII

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

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

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

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

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

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

Procesul verbal de predare-primire se va încheia după semnarea contractului de închiriere în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 - Formular Informații generale
- Anexa nr. 2 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 3 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Formular Oferta de preț
- Anexa nr. 7 - Model Contract de închiriere
- Anexa nr. 8 - Certificatul de urbanism nr. /
- Anexa nr. 9 – H.C.L.M. nr. ____ / ____.

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

ARHITECT ȘEF,

DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

Anexa nr. 1

la Caietul de sarcini

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare

CUÎ

J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

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

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
 închirierii imobilului compus din teren în suprafață demp, și construcția... în
 suprafață de.....mp, situat Brăila, Str., nr....., în vederea
 și mă angajez să respect clauzele
 prevăzute în Caietul de Sarcini.

3. Pentru licitație am depus garanția de participare prin O.P.....

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul
 de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere
 anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

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

declar pe propria răspundere că:

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, bransamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere
- Voi anvelopa construcția pentru creșterea capacității energetice a acesteia și scăderea nivelului de poluare
- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:
 1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
 2. Corelarea cu specificul zonei _____
 3. Descrierea succintă a proiectului _____
 4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
 5. Suprafața construită (orientativ) _____
 6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
 7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____ file
 8. Costul estimativ al proiectului _____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



DECLARAȚIE

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

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)



OFERTA DE PREȚ

Subsemnatul(a),,
 CNP, posesor al CI/BI, seria, nr.,
 eliberat de, reprezentant al, cu
 sediul în localitatea, str., nr.
, bl., ap., județul, CUI,
 telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data
 de, în vederea închirierii imobilului din Brăila, str.
, nr., teren în suprafață de mp și construcție în
 suprafață de mp, pentru realizarea unui obiectiv economic, susțin oferta de preț în
 sumă de _____ lei/mp/lună.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRAILA



MODEL
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____/____

I. Părțile contractante.

1.1. Municipiul Brăila, reprezentat prin ____ - PRIMAR în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

SC ____ cu sediul în Municipiul Brăila, Str. ____, nr. ____,
Jud.Brăila – CUI - reprezentată de ____ în calitate de LOCATAR.

În baza art. 1179 și următoarele, art. 1777 - 1823 Cod Civil, Legii 50/1991, republicată, Legii nr.7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală cu modificările și completările ulterioare, și O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, conform Certificatului de Urbanism nr.____, H.C.L.M Brăila nr.72/2019, H.C.L.M nr.____, Raportul procedurii nr.____, procesul verbal de licitație nr.____ și cererea nr.____ s-a încheiat următorul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului.

2.a)) Obiectul contractului îl constituie închirierea de către locatar a imobilului compus din construcția C6 – punct termic (PT 5 Dorobanți), cu o suprafață construită la sol de 298,00 mp, cu terenul aferent de 298,00 mp, indiviz din suprafața totală de 2629,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr.____/____, cu obligația schimbării destinației de către locatar.

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Direcția Arhitect Șef, *conform art.343 alin.4 din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul Administrativ : (" Predarea – primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției")* conform declarației solicitantului (anexa nr. 3 la prezentul contract de închiriere).

III. Termenul contractului.

3. Termenul contractului de închiriere este de 5 ani, începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii cu acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

IV. Prețul închirierii.

4.1.a) Prețul închirierii – chiria pentru folosirea imobilului compus din construcție și terenul închiriat este de ____ lei/mp/lună, conform procesului verbal de adjudecare din data de _____, totalizând ____ lei/lună.

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

V. Plata chiriei

5.1. Chiria se achită la valoarea adjudecată, trimestrial. Neachitarea acesteia timp de 2 trimestre consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul impozite și taxe persoane juridice/fizice din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

VI. Obligațiile Locatorului

6.1. Municipiul Braila are următoarele obligații:

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

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

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are următoarele obligații:

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

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

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

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

7.1.5. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 1, a prezentului contract.

7.1.6. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

- 7.1.7. Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.
- 7.1.8. Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.
- 7.1.9. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.
- 7.1.10. În cazul în care se constată că în termenul de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne în proprietatea locatorului, fără plată.
- 7.1.11. Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.
- 7.1.12. Să respecte normele igienico-sanitare reglementate.
- 7.1.13. Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.
- 7.1.14. Să respecte cu strictețe condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. ____/____.
- 7.1.15. Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.
- 7.1.16. Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire/desființare necesare pentru schimbarea de destinație.
- 7.1.17. Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.
- 7.1.18. Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.
- 7.1.19. Să realizeze proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.

VIII. Garanția de bună execuție

- 8.1. În conformitate cu art.334 alin.5 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, a fost depusă în contul Municipiului Brăila, suma de _____ lei (2 luni chirie) drept garanție de bună execuție a contractului de închiriere.
- 8.2. În cazul în care locatarul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Brăila va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care locatarul le are înregistrate.

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

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

IX. Subînchirierea și cesiunea

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

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese.

10.2. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata despăgubirilor din partea locatarului, transmisă de locator:

a) în cazul în care locatarul nu plătește prețul în termen de 180 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract;

b) în cazul în care locatarul nu folosește construcția și terenul conform destinației stabilite în art. II, pct. a) și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Brăila;

c) în cazul în care locatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute la art. 7.1 până la art.7.1.19, din prezentul contract.

d) în cazul în care locatarul nu a obținut toate avizele necesare în vederea obținerii autorizației de construire, în termenul prevăzut în declarația din oferta tehnică.

10.3. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare, ori bunul închiriat dispune dintr-o cauză de forță majoră.

10.4. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, imobilul compus din construcție și teren revine locatorului gratuit și liber de sarcini, cu destinația schimbată.

10.5. În cazul în care adjudecatorul nu respectă obligațiile asumate la pct.7.1.1 este obligat la plata unor despăgubiri constând în plata a 6 chirii.

10.6. În cazul în care adjudecatorul execută alte lucrări decât cele prevăzute în autorizația de construire sau execută lucrări fără autorizație de construire, prezentul contract încetează prin simpla notificare de către locator, .

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

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

XI. Răspunderea contractuală

11.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

11.2. Drepturile și obligațiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părți, fără acordul scris al celeilalte părți, dacă legea nu prevede altfel.

XII. Forta majoră

12.1. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

XIII. Clauze speciale

13.1. a) Construcția și terenul închiriate nu pot fi înstrăinate prin vânzare de către locatar.

b) Construcția închiriată nu poate căpăta o altă destinație față de cea contractată inițial, decât cu acordul expres al Consiliului Local Municipal Brăila.

c) Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

XIV. Litigii

14.1. Acest contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

XV. Dispoziții finale.

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

15.2. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către locatar pentru schimbarea situației juridice a terenului, ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauză de utilitate publică.

15.3. Toate notificările și orice alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin fax confirmat prin recipisa de primire.

15.4. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 1 – Declarație comună privind problemele de mediu.
- Anexa 2 - Dovada achitării garanției conform art.VIII din prezentul contract.
- Anexa 3 – Declarație

15.5. Locatarul este obligat ca în termen de 48 de ore de la schimbarea sediului să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la sediul declarat, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte juridice.

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

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR,

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

Vizat Arhitect Șef,

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

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

Șef Birou Licitații, Contracte,
Parteneriat Public Privat

Întocmit,



DECLARAȚIA COMUNĂ A LOCATORULUI ȘI A LOCATARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Închirierea* este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Agenția pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. Locatorul declară că va acorda *locatarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Locatarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului închiriat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Locatarul declară că a fost informat de locator asupra posibilității modificării actualei legislații de protecția mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina locatarului.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea serviciilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zona activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar, accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie să se prevadă de asemenea, spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul sit-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate, vor fi depozitate la o groapă de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

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

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

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR,

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

Vizat Arhitect Șef,

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

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

Șef Birou Licitării, Contracte,
Parteneriat Public Privat

Întocmit,



DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) reprezentant al
SC..... SRL/SA, cu sediul social în, strada.....,
având CUI.....și J.../...../..... în calitate de locatar al terenului în suprafață de
..... mp situat în Brăila, Str....., conform contractului de închiriere
nr. ____/____, declar pe propria răspundere că mă oblig să ridic Procesul verbal de punere
în posesie al acestuia în termen de maximum 30 de zile lucrătoare de la data constituirii
garanției și sunt de acord ca plata contractuală să se efectueze de la data semnării
Procesului verbal de punere în posesie, în caz contrar, contractul de închiriere devine nul
de drept.

SC.....SRL/SA

Reprezentant.....



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 17212 din 15/07/2020

ANEXA NR. 8
la Caietul de sarcini

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 869 din 15/07/2020

ÎN SCOPUL: SCOATEREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII, A IMOBILULUI TEREN ȘI CONSTRUCȚIE, P.T. 5 DOROBANȚI, NOTAT PE PLAN CU C6, IMOBIL CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA**, cu domiciliul*2) /-sediu- în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul/ ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PIATA INDEPENDENȚEI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **17212** din **14/07/2020**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul/ comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **STR. ȘCOLILOR NR. 43 - STR. MIHAI BRAVU NR. 161**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 72293, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 72293**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungit prin HCLM nr.16/2011, HCLM nr.361/2012, HCLM nr.430/2015 și HCLM nr.607/2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract): - imobilul este format din teren în suprafață măsurată de 298 mp indiviză din suprafața totală de 2629 mp și construcția C6, aparținând Municipiului Brăila - domeniu public, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 72293/06.07.2020;

servituți/ sarcini: - nu sunt;

situarea imobilului: - intravilanul municipiului Braila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria curți - construcții;

destinații admise:

LJu – LOCUINTE

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din :

-locuințe iudivduale cu regim mic de inaltime cu caracter urban si locuințe colective cu regim înalt P + 4 - P + 10,

-instituii publice si servicii de interes general

Art.3. - Funcțiuni complementare admise ale zonei:

-instituii și servicii publice (administratie, cultura, sport, turism, învățământ, sănătate, cult, comerț)

-spatii verzi amenajate ;

-accese pietonale, carosabile, parcaje ;

-mici activități economice, cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii ;

-activități portuare.

LMu – LOCUINTE

Liu – LOCUINTE

reglementări fiscale specifice: - conform legislatiei in vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 18 cu POT max = 35% și CUT max = 0.65

- se solicită scoaterea la licitație publică în vederea închirierii, a imobilului teren și construcție punct termic, P.T. 5 DOROBANȚI, notat cu C6 pe planul de situație, imobil ce aparține domeniului public al municipiului Brăila, conform H.C.L.M. Brăila nr. 107/2002, 325/30.09.2011, poz. 164 și H.C.L.M Brăila 310/30.06.2020
- scoaterea la licitație se va face cu acordul CLM Brăila

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:

"SCOATerea LA LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII A IMOBILULUI TEREN ȘI CONSTRUCȚIE P.T. 5 DOROBANȚI, NOTAT PE PLAN CU C6, IMOBIL CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI BRĂILA"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (**copie**);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (**2 exemplare originale**):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (**copie**):

☐ alimentare cu apă - CUP

☐ gaze naturale - ENGIE

Alte avize/acorduri

Dunarea

Romania

☐ canalizare - CUP Dunarea

☐ telefonizare - Telekom

☐ -

☐ alimentare cu energie electrică - SDEE Muntenia Nord SA

☐ salubritate - SUPAGL

☐ -

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban - BRAICAR SA

☐ -

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (**copie**):

☒ - acord CLM Brăila

d.4) studii de specialitate (**1 exemplar original**):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (**copie**);

☐ -

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (**copie**):

☐ -

☐ -

☐ -

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: **Scutit conf. Cod Fiscal.**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 15 / 07 / 2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

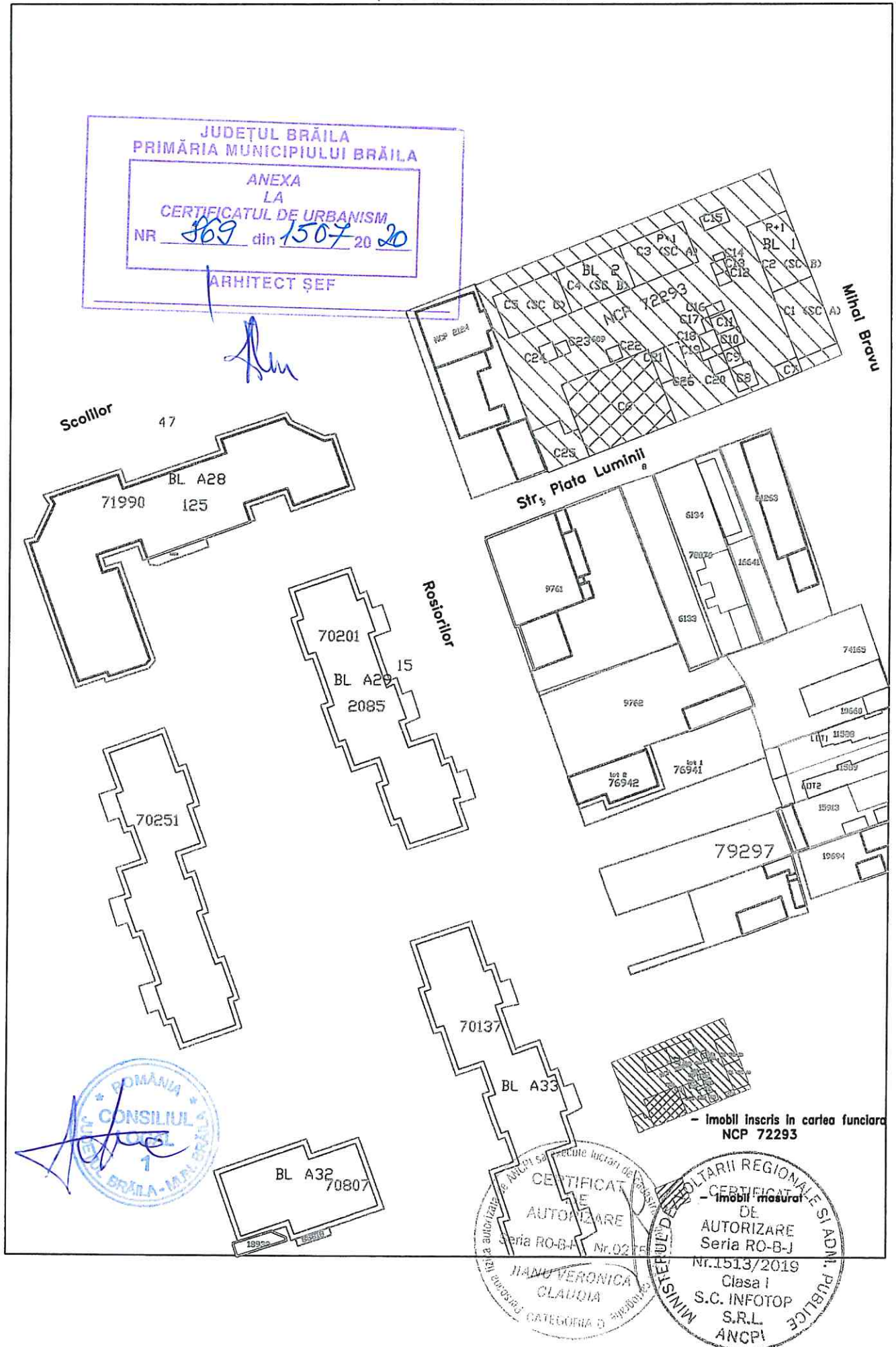
Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000

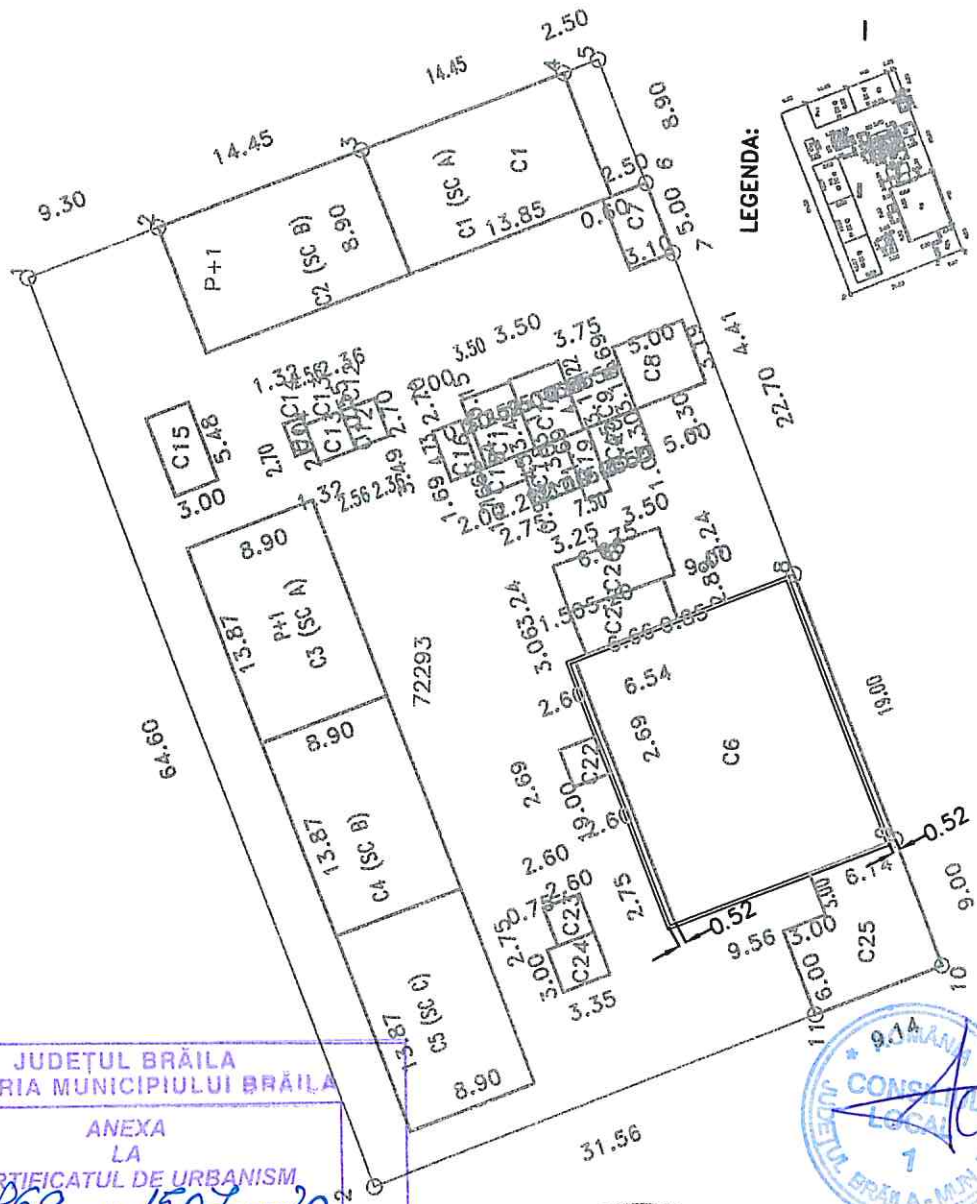
Judetul Braila, municipiul Braila, str. Scolilor nr. 43-str. Mihai Bravu nr. 161
PT 5 Dorobanti



SCHITA EXPLICATIVA

Scara 1:500

Jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, PT 5 -
Dorobantii - str. Scolilor - str. Mihai Eminescu



LEGENDA:



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 869 din 1507 2020

ARHITECT ȘEF



- imobil inregistrat in CF 72293

- PT 5 - masurat

Nr.819/26.06.2020

ANEXA NR. 4

LA HELM NR. 348/20.07.2020.

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară (teren și construcții)

- PT 5 Dorobanți –

***Brăila str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161
județul Brăila***

Destinatar: Municipiul Brăila

Proprietar: Municipiul Brăila

***Evaluator autorizat:
ec. Carmen Roșu***



***Data elaborării:
26.06.2020***

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Ne bucurăm că sunteți clientul nostru și vă mulțumim pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru imobilul de mai sus.

Având în vedere solicitarea de evaluare a proprietății menționate mai sus, am acționat ca și evaluator extern întocmind raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

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

**Valoarea chiriei de piață: 21,6 euro/mp/an
1,8 euro/mp/lună**

Valoarea justă a fost stabilită de către un Evaluator, membru ANEVAR, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat atât informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața de sector și baza de date proprie.

Menționăm că orice imprecizii descoperite ca urmare a analizei raportului de evaluare trebuie transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Totodată, confirmăm că NIADA AUDITAX EXPERT SRL nu are nici un interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și este capabilă să ofere consultanță, independent.

Cu stimă,
ec. Carmen Roșu
Administrator



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

CUPRINS

Rezumatul evaluării	4
I.Certificarea evaluatorului	6
II.Premisele evaluării	7
III.Prezentarea datelor	11
IV.Analiza pieței imobiliare.....	16
V.Cea mai bună utilizare (CMBU)	19
VI.Evaluarea	20
Anexa 1 – Documente de proprietate și planuri	44



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str. Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești

Rezumatul evaluării

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară PT5 Dorobanți compusă din teren intravilan cu suprafața de 298mp și construcția situată pe acesta cu suprafața construită la sol 298mp

Adresa: Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, județul Brăila

Destinatar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Client: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Proprietar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Data evaluare: 26.06.2020

Data inspecției: 18.06.2020

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 Euro = 4,8421 Lei



Concluzii evaluare:

Proprietatea evaluată se află în apropierea intersecției dintre strada Școlilor și strada Mihai Bravu, cu acces din strada Piața Luminii. Este o zonă mixtă, rezidențială, comercială și de servicii, cu grad de ocupare ridicat și trafic specific. În zonă există rețele edilitare de apă, gaze, energie electrică și canalizare



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XXX Transilvania Ploiesti

Imobilul evaluat s-a aflat în administrarea SC CET SA Brăila. În anul 2013 a fost deschisă procedura generală de insolvență pentru societatea CET SA Brăila, al cărei acționar majoritar era Primăria Municipiului Brăila. Între timp, procedura insolvenței s-a transformat în faliment și Primăria Brăila a preluat proprietatea imobiliară.

Pe terenul intravilan cu suprafața de 298mp este edificată construcția C1 cu suprafața construită la sol de 298mp și regim de înălțime P. La data inspecției se afla în stare tehnică bună.

Piața imobilelor comparabile cu cel evaluat oferite spre închiriere este dezechilibrată în favoarea chiriașului, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.

Pentru estimarea chiriei de piață s-au aplicat următoarele abordări, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe): 536 Euro/lună
- Abordarea prin venit (metoda capitalizării venitului): 545 Euro/lună

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreeate de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat chiria de piață la:

1,8 Euro/mp/lună echivalent 8,72 Lei/mp/lună

21,6 Euro/mp/an echivalent 104,59 Lei/mp/an

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



I. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Carmen Roșu, în calitate de evaluator, membru ANEVAR, legitimație nr. 15788, parafa nr. 15788 – valabilă 2020, Tel: 0722664499, Fax: 0244524146, e-mail: consultant@carmenrosu.ro, ca elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează raportul de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

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

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



II. PREMISELE EVALUĂRII

Scopul evaluării: Conform contractului încheiat cu clientul, prezenta lucrare este necesară **în vederea închirierii prin licitație.**

Clientul: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Destinatarul: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1
Proprietar: Municipiul Brăila cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr 1

Data evaluării: **26.06.2020**
Data de referință a evaluării: 26.06.2020

Curs de schimb BNR la data de referință: 1 Euro= 4,8421 LEI

Data inspecției proprietății: Inspecția a fost efectuată în data de 18.06.2020 de către evaluator ANEVAR Carmen Roșu.

Drepturi de proprietate evaluate: S-a evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul a presupus acest drept de proprietate valabil și tranzacționabil, așa cum reiese din documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție.

Baza de evaluare: Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii estimate: Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **chiriei de piață** a terenului intravilan, așa cum este aceasta definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Definiția chiriei de piață: În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 230 "**Chiria de piață**" reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data



evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Clauze de nepublicare:

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Societății NIADA AUDITAX EXPERT SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta valoarea estimată.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Ipoteze:

1. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil) și responsabilă.
2. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea va fi afectată.
3. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.



4. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, a fundației, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
5. Evaluatorul a obținut informațiile, estimările și opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
6. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
7. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
8. Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul nu a efectuat măsurători suplimentare.
9. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.
10. Identificarea imobilului s-a realizat conform documentelor puse la dispoziție de client.
11. Valorile estimate în Euro sunt valabile atât timp cât condițiile de la data evaluării (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent și variația lor în raport cu evoluția cursului valutar nu este liniară.
12. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
13. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



14. Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai-iunie 2020.
15. Valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
16. Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori.
17. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
18. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și destinatarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau destinatarul, sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
19. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea ce face obiectul prezentului raport.
20. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță.
21. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
22. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
23. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot afecta valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

Ipoteze speciale:

În cadrul prezentului raport de evaluare nu au fost luate în calcul ipoteze speciale care să afecteze valoarea.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și proprietarul

1.1 Descriere și adresă: Proprietatea imobiliară PT5 Dorobanți compusă din teren intravilan cu suprafața de 298mp, situat în Brăila, str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, județul Brăila, și construcția aflată pe acesta cu suprafața construită la sol de 298mp.

1.2 Proprietar și situația juridică: Proprietatea imobiliară descrisă la punctul 1.1 aparține domeniului public al Municipiului Brăila. Documentele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție sunt:

- Memoriu tehnic pentru atestarea dreptului de proprietate al municipiului Brăila
- Plan de încadrare în zonă scara 1:1000
- Plan de situație scara 1:1000
- Schița explicativă scara 1:500
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200

1.3 Date privind documentația cadastrală:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare.

1.4 Sarcini:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciară pentru informare.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

1.5 Utilizarea actuală:

La data inspecției proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport nu era utilizată.

2. Analiza locației

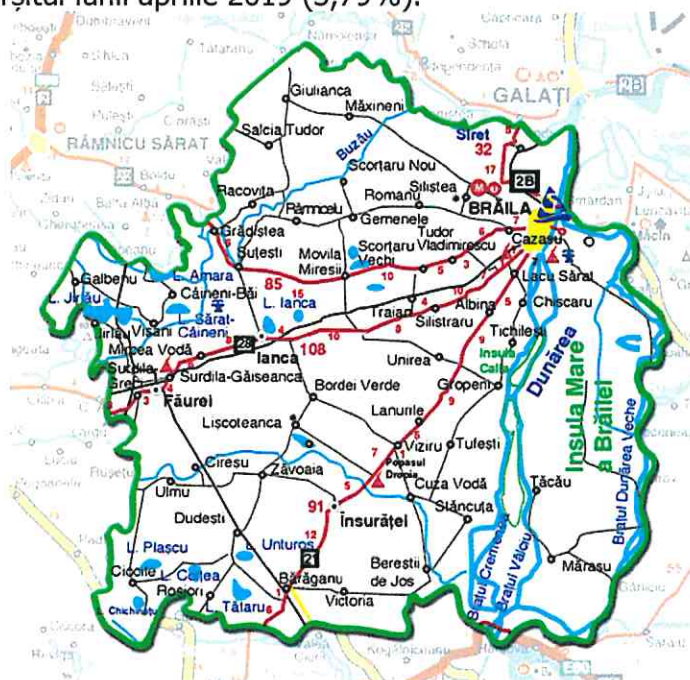
2.1 Informații generale:

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în **apropierea Bulevardului Dorobanților (strada Piața Luminii) din Municipiul Brăila, județul Brăila.**

Județul Brăila este situat în partea de est a țării. Prin suprafața sa de 4765,8 km², reprezintă 2% din suprafața țării, fiind un județ de mărime mijlocie. Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea. Această poziționare geografică este avantajoasă, condițiile naturale și proximitățile fiind prielnice dezvoltării economice și sociale. La recensământul din 2011 județul Brăila avea o populație de 304.969 locuitori, în scădere față de 2002 când populația era de 373.174 locuitori. Economia județului Brăila are un caracter predominant agrar, datorită suprafeței mari de teren agricol. La sfârșitul lunii aprilie 2020 rata șomajului în județul Brăila era de 3,64%, în creștere cu 0,14% față de cea



înregistrată la sfârșitul lunii martie 2020 (3,50%) și în scădere cu 0,15% față de cea înregistrată la sfârșitul lunii aprilie 2019 (3,79%).



Municipiul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării. Conform ultimelor date oficiale ale Institutului Național de Statistică, populația orașului era, în anul 2011, de 180.302 de locuitori, fiind al 11-lea cel mai mare centru urban din țară după numărul de locuitori.

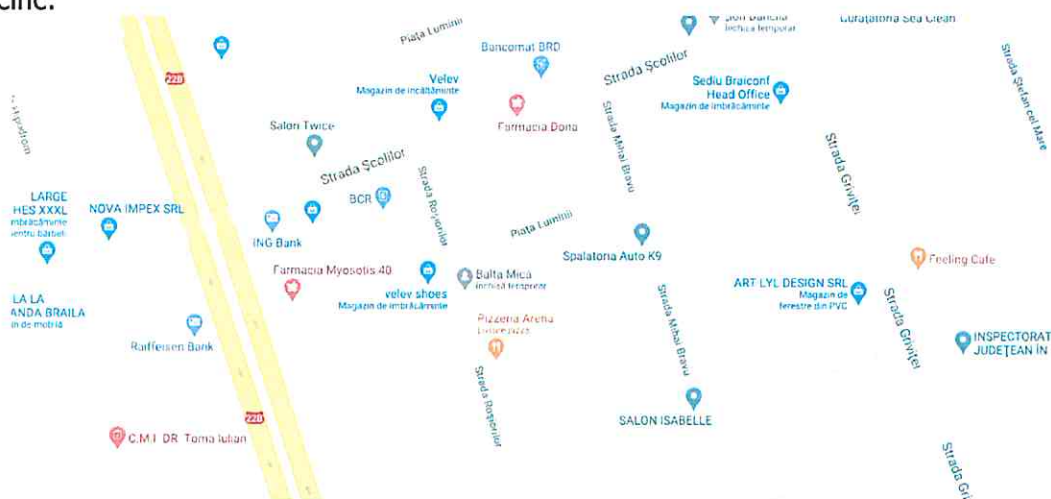
Din vechime locuitorii Brăilei s-au ocupat cu agricultura, creșterea animalelor și pescuitul pe malul vestic al Dunării. Un velier, stema orașului Brăila, a fost simbolul comerțului, ocupația principală a locuitorilor din această zonă. În 1836, Brăila a fost declarat port-liber. Aici s-a înființat prima Cameră de Arbitraj Comercial (1836), Bursa de cereale și bunuri (1882), Curtea Comercială și Banca Comercială au fost deschise în Brăila.

După anul 2000 s-au făcut resimțite rezultatele dezvoltării mult prea ambițioase, nejustificate și disproporționate a industriei. Multe din reperele industriale de referință și-au închis total sau parțial porțile. Aceasta a dus la deprecierea, mai accentuată decât la nivel național, a nivelului de trai și al gradului de dezvoltarea al urbei. Brăila nu este un oraș-muzeu, dar vizitatorii săi simt magia, legendele și istoria orașului care sunt prezente pretutindeni.





Strada Piața Luminii se află între strada Mihai Bravu și strada Roșiorilor. Este o zonă mixtă, rezidențială, comercială și de servicii, cu grad de ocupare ridicat și trafic specific.



2.2 Informații specifice:

Terenul cu suprafața de 298mp este situat în intravilanul localității și are categoria de folosință curți construcții. Pe teren este edificată C6 - PT cu suprafața construită la sol de 298mp.

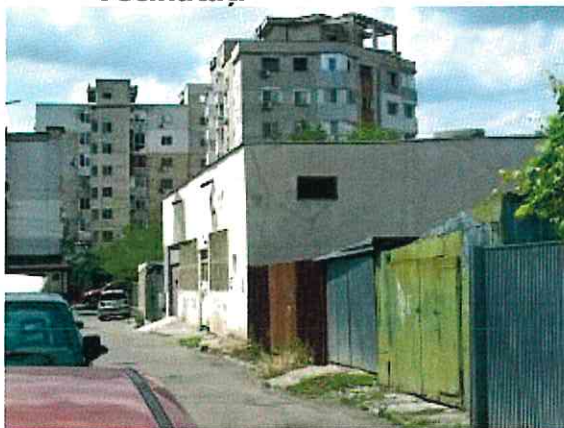
Vecinătăți:	terenuri proprietatea Municipiului Brăila
Acces:	din strada Piața Luminii
Forma și laturi:	terenul este plan și are o formă aproximativ regulată
Împrejmuire:	terenul este integral construit
Utilități:	în zonă există rețele edilitare de energie electrică, apă, canalizare și gaze
Transport public:	pe strada Școlilor
Puncte de interes:	sediul Braiconf, magazine, farmacii, bănci, restaurante, cabinete medicale, biserici etc.



Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Brăila figurează pe locul 21 în topul global, pentru anul 2018, al celor mai poluate orașe din lume, cu un nivel de poluare moderat (12,5). Topul a fost realizat de compania AirVisual și nu ține seama de principalii poluanți atmosferici, adică dioxidul de azot și ozonul.

Poluarea fonică este medie.

Vecinătăți



Descrierea construcțiilor:

Construcția cu destinația punct termic (PT) are suprafața construită la sol 298mp și regim de înălțime P. Este edificată pe fundație și structură din beton armat cu acoperiș terasă. Tâmplăria exterioară este metalică, ferestrele sunt protejate cu plasă. La data inspecției se afla în stare tehnică bună.



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti



Concluzie:

Proprietatea evaluată se află în apropierea intersecției dintre strada Școlilor și strada Mihai Bravu, cu acces din strada Piața Luminii. Este o zonă mixtă, rezidențială, comercială și de servicii, cu grad de ocupare ridicat și trafic specific. În zonă există rețele edilitare de apă, gaze, energie electrică și canalizare

Imobilul evaluat s-a aflat în administrarea SC CET SA Brăila. În anul 2013 a fost deschisă procedura generală de insolvență pentru societatea CET SA Brăila, al cărei acționar majoritar era Primăria Municipiului Brăila. Între timp, procedura insolvenței s-a transformat în faliment și Primăria Brăila a preluat proprietatea imobiliară.

Pe terenul intravilan cu suprafața de 298mp este edificată construcția C1 cu suprafața construită la sol de 298mp și regim de înălțime P. La data inspecției se afla în stare tehnică bună.



IV.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, a numărului de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, a dobânzilor, etc. În general, proprietățile imobiliare mari nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde la un moment dat către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă (cererea mai mare decât oferta sau cererea mai mică decât oferta, așa cum este în momentul de față). Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de tranzacționare este lung și necesită un marketing adecvat.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mici, specializate, numite subpiețe, manifestându-se un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

După ce piața imobiliară a suferit o scădere fără precedent în 2008 și 2009, pe fondul crizei economice, lucrurile par să se stabilizeze. Analistii economici estimează însă că nu există niciun pericol ca prețurile să mai ajungă la nivelul din urmă cu zece ani. Construcția ansamblurilor rezidențiale și-a revenit abia în 2016.

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate



sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere.

În județul Brăila tendința generală a pieței imobiliare pentru anul 2018 a fost de creștere a prețurilor și a numărului de tranzacții. În cazul terenurilor intravilane s-a constatat o creștere lentă, dar continuă, pe tot parcursul anului.

Sfârșitul primului trimestru al anului 2020 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocata de COVID 19. Instituirea distanțării sociale și a multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața Imobiliară, nu au fost ocolite. Cifrele de la sfârșitul lunii martie 2020 încă nu surprind cu acuratețe impactul asupra pieței imobiliare produs de acest virus economic diferit de ceea ce am cunoscut în istoria recentă. Acest lucru se datorează unui nivel inercial ridicat - atât al tranzacțiilor în sine, cât și al raportărilor statistice.

O analiza punctuala ne arată că există semne evidente de scădere a numărului de tranzacții. Astfel, la sfârșitul lunii martie 2020 numărul tranzacțiilor imobiliare a fost semnificativ redus comparativ cu cel atins în aceeași perioadă din 2019.

În aceste condiții, înainte de analiza oricăror informații legate de evoluția viitoare a prețurilor, piața trebuie să iasă din "amortire". Cât timp numărul de tranzacții va fi redus nu pot fi făcute afirmații legate de evoluția prețurilor.

Proprietatea imobiliară evaluată este formată din terenul cu suprafața de 298mp și construcția aflată pe acesta situate în apropiere de intersecția dintre strada Școlilor și strada Mihai Bravu, în Municipiul Brăila.

Piața specifică

Piața imobilelor cu destinație specifică (punct termic, în cazul nostru) edificate în anii '50-'70 este o piață limitată, care se adresează în principal cumpărătorilor dispuși să investească în reconversia construcțiilor. Practic, aceste imobile sunt tranzacționate datorită zonei în care se află, terenul fiind principala componentă care dă valoarea proprietății imobiliare.

Piața terenurilor a înregistrat în ultimii ani o creștere evidentă a numărului de tranzacții, determinate de oferta atractivă din punctul de vedere al prețului solicitat. Pe fondul unei piețe cu lichiditate limitată, cumpărătorii speculează acest dezechilibru și pun presiune puternică asupra prețului manifestând agresivitate în negocierile de vânzare. Achiziția de terenuri la prețuri mult mai mici decât cele înregistrate în anii anteriori a fost generată și de politica băncilor de vânzare rapidă a portofoliilor de proprietăți executate. Obținerea unui echilibru echitabil între preț și localizare a stimulat tranzacțiile cu terenuri în ultimii ani.

Suprafața terenurilor tranzacționate anul trecut a depășit 140ha, dublu față de 2017. Prețurile terenurilor construibile s-au situat, în general, la un nivel constant în 2018. În București și în cele mai mari orașe regionale, cum sunt Cluj-Napoca, Timișoara și Iași s-au observat ușoare creșteri, de circa 10%, în zonele cele mai solicitate.



În cazul proprietății analizate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, au fost investigați o serie de factori, începând cu proprietăți similare din punct de vedere al destinației însă în locații diferite, precum și al numărului de astfel de proprietăți existente pe piață.

Pe piața imobiliară, *oferta* reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară nu au fost identificate oferte sau tranzacții cu proprietăți similare din punct de vedere al construcției edificate pe teren. Spații de producție sau depozitare sunt oferite spre închiriere cu prețuri de 4-5 euro/mp/lună în funcție de localizare, accesibilitate, dotarea cu utilități, formă, poziție, amenajare, restricții de utilizare, etc. În general, tranzacțiile se încheie la prețuri cu 15-30% mai mici decât cele oferite.

Pe piețele imobiliare, *cererea* reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Timpul de expunere pe piață a imobilelor comparabile cu cel evaluat date spre închiriere este destul de mare. Putem trage concluzia că cererea este redusă.

Echilibrul pieței: din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Deși au fost identificate oferte de închiriere proprietăți comparabile cu cea evaluată, datorită timpului de expunere pe piață a acestora se poate trage concluzia că piața este a chiriei, cererea este mai mică decât oferta.

Concluzie: Piața imobilelor comparabile cu cel evaluat oferite spre închiriere este dezechilibrată în favoarea chiriei, cererea este mai mică decât oferta. Tranzacțiile se încheie greu, după un marketing agresiv și de lungă durată.



V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

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

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ca fiind *„utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării.”*

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare este elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Ținând cont de tipul proprietăților din zonă, de structura proprietății analizate și de ceea ce este permisibil din punct de vedere legal, de amplasarea acesteia, de informațiile obținute și de vecinătățile imediate, cea mai bună utilizare, care maximizează valoarea proprietății, este cea *de proprietate industrială/de servicii*.



VI.EVALUAREA

Pentru determinarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 prevăd posibilitatea utilizării mai multor tehnici de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea proprietății analizate cu alte proprietăți identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Valoarea de piață a proprietății se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor imobile similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale unor imobile comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate recent. Când nu există tranzacții efective suficiente cu proprietăți comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de imobile comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru proprietăți comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor proprietăților comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale imobilelor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeași arie de piață.

Abordarea (evaluarea) prin venit

Metoda capitalizării veniturilor este o metodă de evaluare prin care se estimează valoarea unei proprietăți prin actualizarea beneficiilor așteptate de pe urma acesteia (în cazul imobiliar aceste beneficii fiind exprimate prin chiria practică pe piața locală pentru proprietăți similare celei de evaluat) într-o valoare prezentă. Actualizarea veniturilor așteptate se face cu ajutorul unei rate de capitalizare rezultate din analiza pieței tipului respectiv de imobil.

Capitalizarea directă este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Venitul brut potențial (VBP) materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.



Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul net efectiv (VNE) rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurări, întreținere, reparații, amortizări, management, pază, curățenie, etc.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a închirierii de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Valoarea = VNE/rata de capitalizare

În condiții normale de piață, se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vânzarea acestuia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Abordarea (evaluarea) prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații de piață asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou a construcției a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Această metodă se bazează pe comparația costurilor de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente.

Metoda reflectă că participanții de pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

În cazul abordării prin cost, evaluatorul începe de la costul de înlocuire curent al activului care trebuie evaluat și apoi deduce pierderea de valoare cauzată de uzura fizică, deprecierea funcțională și cea economică.

Principiul ce stă la baza abordării prin cost este principiul substituției. Astfel, un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul achiziționării unui activ substituit, cu aceeași utilitate.

Conceptul de depreciere în evaluare este diferit de cel din contabilitate. Deprecierea în evaluare este o diferență de valoare dintre un activ mai vechi existent și un activ mai nou ipotetic. Astfel, deprecierea în evaluare cuantifică o inferioritate a valorii, deducerea deprecierei din costul noului activ substituit ipotetic trebuind să reprezinte o cuantificare, exprimată în termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent.

Cele trei tipuri de cauze recunoscute ale deprecierei sunt: uzura fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Uzura fizică reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de



utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele asemănătoare. Uzura fizică poate fi: recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de ineficiențe și neadecvări ale activului, când este comparat cu un activ mai eficient sau cu un înlocuitor mai puțin costisitor și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența deprecierii funcționale sunt costurile de exploatare excedentare, lipsa de utilitate sau alte condiții asemănătoare. Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea economică reprezintă pierderea în valoare sau utilitate inițială a unui activ, cauzată de factori externi față de activul evaluat, cum ar fi costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților; cerere scăzută; concurență sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate majorate al dobânzii; alți factori similari.

În aplicarea acestei metode construcțiile și terenul considerat liber se evaluează separat. Prin însumarea celor două valori se obține valoarea de piață a proprietății.

Evaluarea prin metoda comparației directe

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările/închirierile de imobile similare, din aceeași arie de piață.

Comparabilele alese din piață sunt:



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Comparabila 1:

◀ Inapoi la cautare

♡ Salveaza

OFERTA AGENTIE

Hala 400 mp -drum european

📍 Braila (judet), Braila Sud

1 600 € /luna

4 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 400 m²

Suprafata utila (m²): 400

Suprafata teren (m²): 600 m²

Tip proprietate: distributie

+40 744 484 043

Mesaj



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Descriere anunt

Inchiriem hala la drum european

suprafata teren 600 mp, suprafata hala 400 mp (birouri si grup sanitar)

Utilitati complete, parcare in fata.

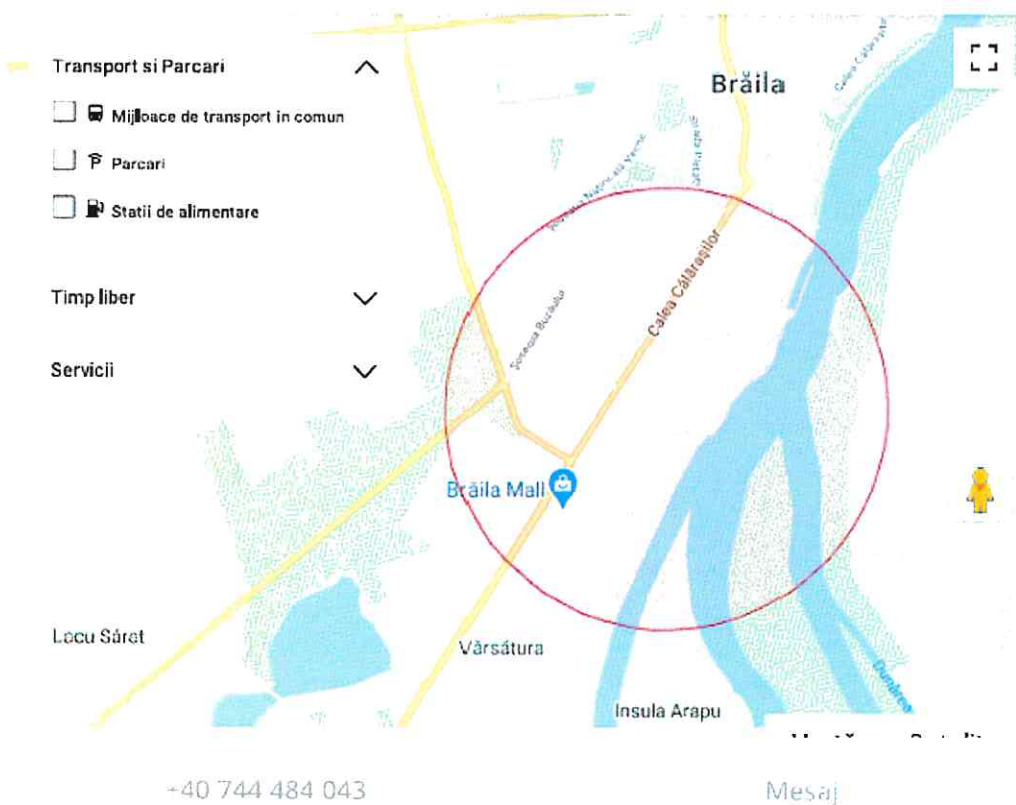
Pret 4 euro / mp

Amplasament de teren si hala la drum european

✓ Mai mult

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Niada **AUDITAX EXPERT SRL**

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

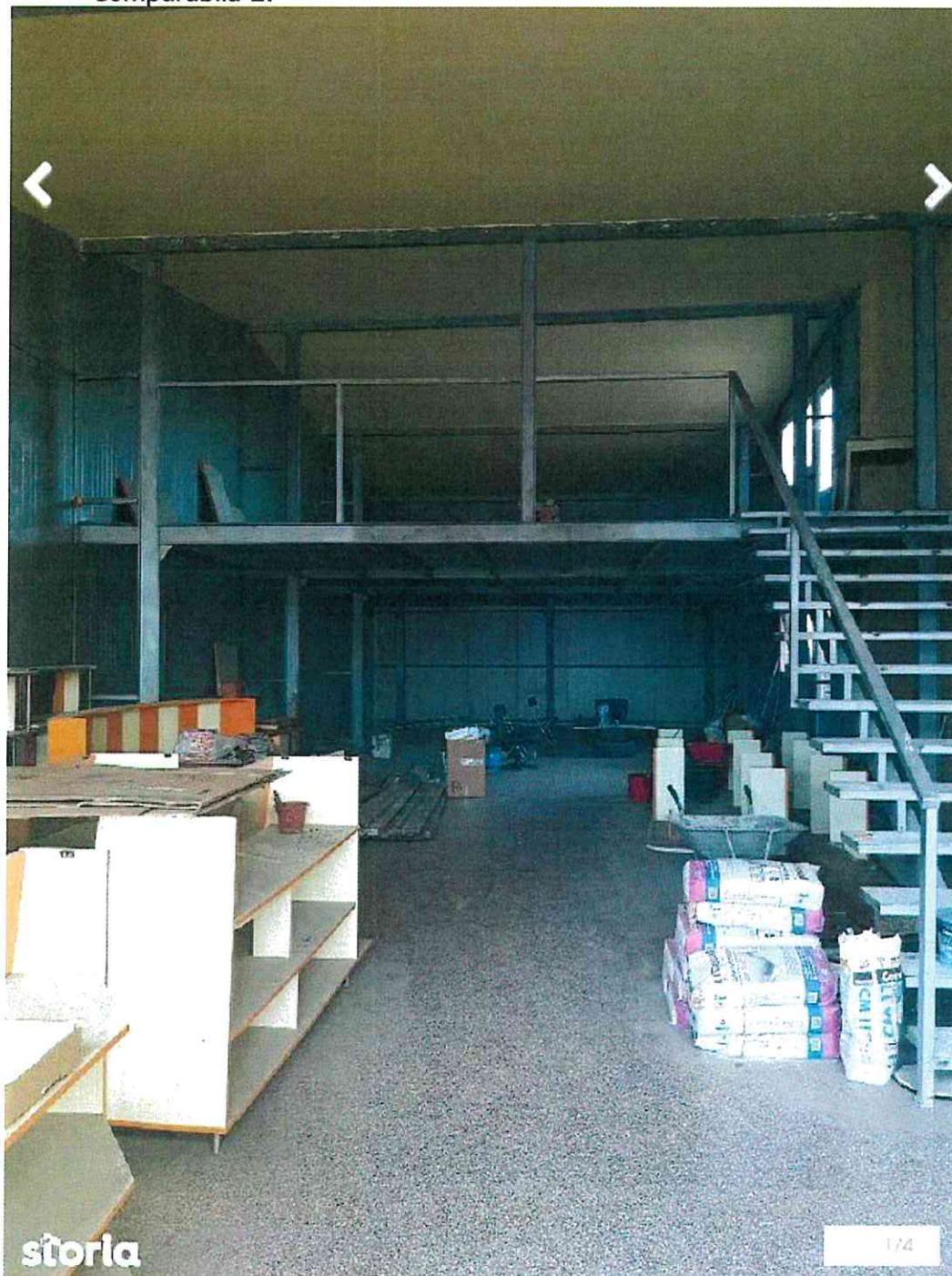
Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Comparabila 2:



+40 744 484 043

Mesaj

PT5 Dorobanți, Brăila str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, județul Brăila

25



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiești

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 240 m²

Suprafata teren (m²): 250 m²

Suprafata utila (m²): 230

Tip proprietate: showroom

Stare: nou

Anul constructiei: 2015

Orientare: est

Descriere anunt

Inchiriem Hala cu Magazin zona Piata Mare

suprafata utila 240 mp parter 7m X 25 m

etaj 7m X 12 m

Hala este constructie noua, grup sanitar, apa curenta, electricitate, gaze.

✓ Mai mult

Harta

Transport si Parcari

☐ Mijloace de transport in comun

☐ Parcari

☐ Statii de alimentare

Timp liber

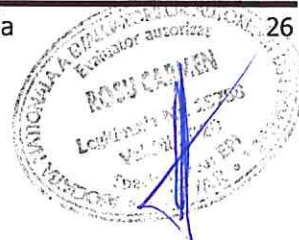
Servicii

Ruta



+40 744 484 043

Mesaj



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Comparabila 3:

[Inapoi la cautare](#)

[Salveaza](#)

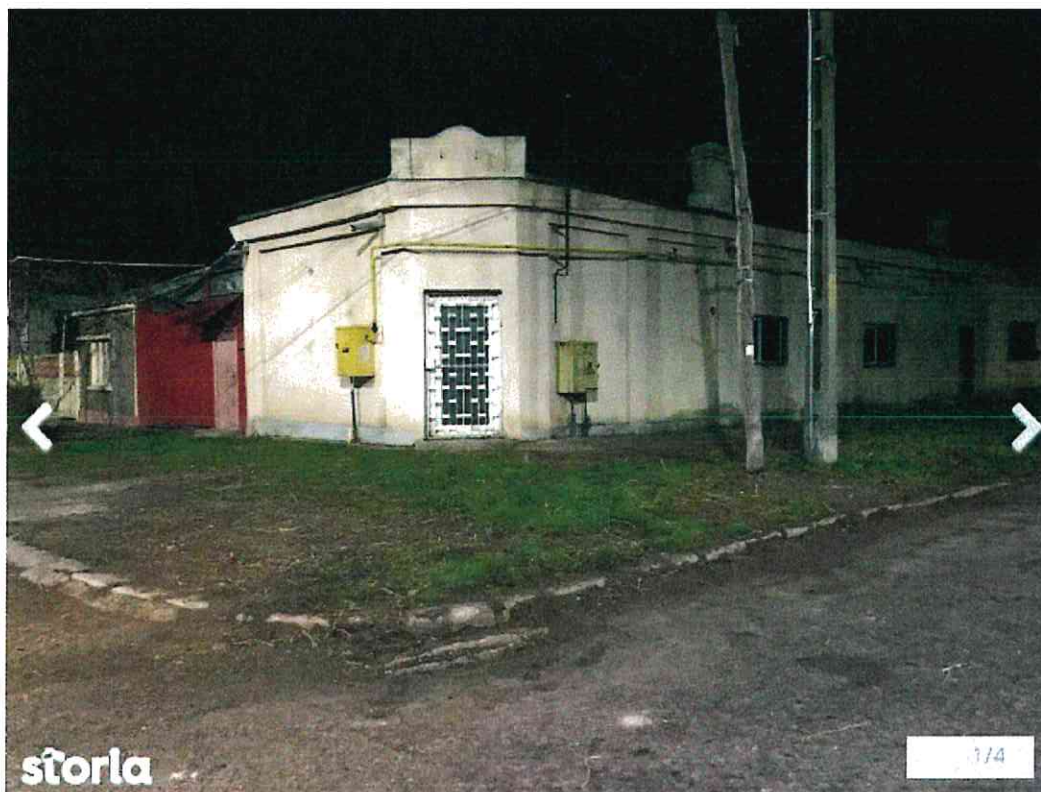
OFERTA AGENTIE

Spatiu Productie -linie calda , zona IC Bratianu

[Braila \(judet\), Braila](#)

650 € /luna

4 €/m²



Prezentare generala

[Sună la](#)

[Mesaj](#)

PT5 Dorobanți, Brăila str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, județul Brăila

27



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Anul constructiei: 1970

Orientare: est

Numar locuri de parcare: street-stand

Descriere anunt

Inchiriem spatiu productie, zona I.C. Bratianu

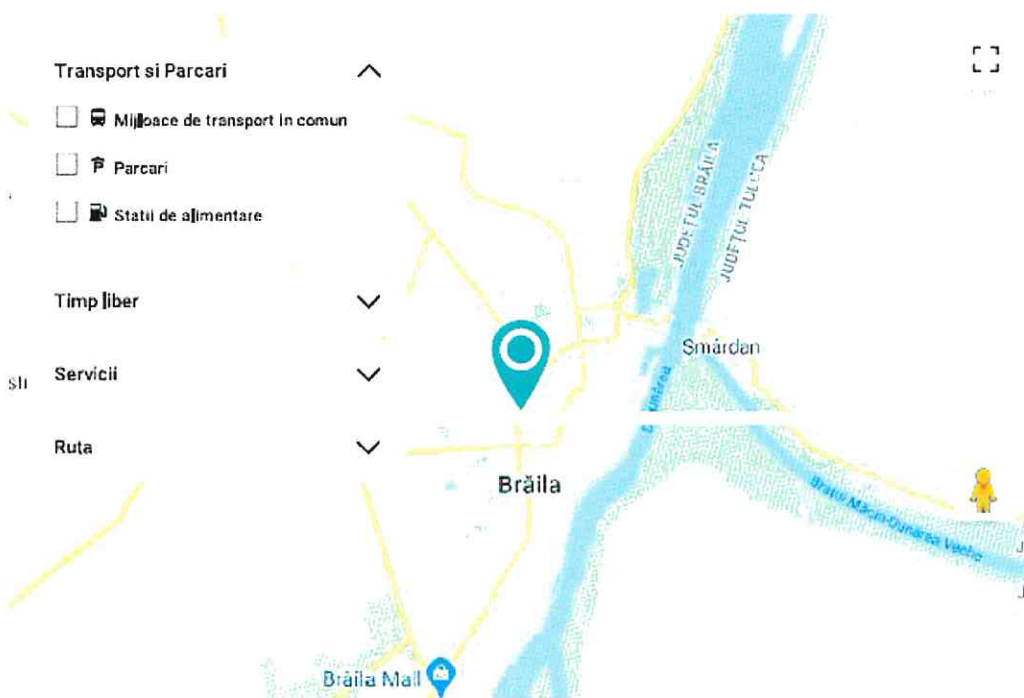
suprafata teren 211 mp, suprafata constructie 168 mp

Constructie din caramida, acoperita cu tabla, utilitati complete, parcare

Spatiu dispune de gaze si 380. Multiple intrari pentru a crea flux in diferite activitati, Grupuri sanitare si vestiare.

✓ Mai mult

Harta



Suna la

Mesaj



CHIRIA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE PT 5 DOROBANȚI

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafața (mp)	298mp teren+298mp construcție	600mp teren+400mp construcție	250mp teren+240mp construcție	211mp teren + 168mp construcție
Preț (euro/mp/lună)		4,00	5,00	4,00
CORECTII ALE TRANZACTIEI				
Tipul tranzacției		ofertă	oferta	oferta
Corectie(%)		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Corectie(euro/mp)		-1,2	-1,5	-1,2
Pret corectat		2,8	3,5	2,8
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		2,8	3,5	2,8
Condiții de finanțare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		2,8	3,5	2,8
Conditii de piata	Iunie 2020	Iunie 2020	Iunie 2020	Iunie 2020
Corectie(%)		0%	0,0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		2,8	3,5	2,8
CORECTII ALE PROPRIETATII				
Localizare	Str. Școlilor nr. 43 - str. Mihai Bravu nr. 161	drum european (Brăila Sud)	str. 1 Decembrie 1918	zona .I.C. Brătianu
Corectie(%)		-10,7%	-22,9%	-17,9%
Corectie(euro/mp)		-0,3	-0,8	-0,5
Pret corectat		2,5	2,7	2,3
Suprafața construită (mp)	298,0	400,0	240,0	168,0
Corectie(%)		8,0%	0,0%	-8,7%
Corectie(euro/mp)		0,2	0,0	-0,2
Pret corectat		2,7	2,7	2,1
An construcție	1950-1960	2020	2015	1970
Corectie(%)		-18,5%	-18,5%	-4,8%
Corectie(euro/mp)		-0,5	-0,5	-0,1
Pret corectat		2,2	2,2	2,0
Nr. niveluri	P	P+E	P+E	P
Corectie(%)		-9%	-9%	0%
Corectie(euro/mp)		-0,2	-0,2	0,0
Pret corectat		2,0	2,0	2,0



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Finisaje dotări	inferioare	medii	medii	medii
Corectie(%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Corectie(euro/mp)		-0,2	-0,2	-0,2
Pret corectat		1,8	1,8	1,8
Parcare	pe stradă	pe stradă	pe stradă	pe stradă
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		1,8	1,8	1,8
Non-imobiliare	nemobilat, neutilat	nemobilat, neutilat	nemobilat, neutilat	nemobilat, neutilat
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț corectat		1,8	1,8	1,8
Corectie totală netă(euro)		-1,0	-1,7	-1,0
Corectie totală netă(%)		-40%	-60%	-41%
Corectie totală brută(euro)		1,4	1,7	1,0
Corectie totală brută(%)		56%	60%	41%
Valoarea adoptata: 1,8 EURO/MP/LUNĂ				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 30% la toate comparabilele (oferte);

Această corecție nu a fost luată în calcul la stabilirea corecției totale brute.

- Drepturi de proprietate: fără corecții;
- Condiții de finanțare: fără corecții;
- Condiții de piață: fără corecții;
- Localizare: corecție 0,3 euro la comparabila 1, 0,8 euro la comparabila 2 și 0,5 euro la comparabila 3 (corecții estimate în urma analizei de piață);
- Suprafața construită: bonificație 0,2 euro la comparabila 1 și corecție 0,2 euro la comparabila 3 (spațiile cu suprafețe mai mici se închiriază mai ușor – bonificație/corecție estimată în urma analizei de piață);
- An construcție: corecție 0,5 euro la comparabilele 1 și 2 și 0,1 euro la comparabila 3 (corecții estimate în urma analizei de piață);
- Nr. niveluri: corecție 0,2 euro la comparabilele 1 și 2 (corecții estimate în urma analizei de piață);
- Finisaje, dotări: corecție 0,2 euro la toate comparabilele (corecție estimată în urma analizei de piață);
- Parcare: fără corecții;
- Non-imobiliare: fără corecții.

CHIRIA DE PIAȚĂ A

2.595 LEI/LUNĂ echivalent



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRI.03001202527923XX Transilvania Ploiesti

PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	536 EUR/LUNĂ
CHIRIA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
CHIRIA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

Evaluarea prin metoda capitalizării venitului

Pentru aplicarea acestei metode s-a procedat la estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, urmând ca ulterior să fie estimat venitul net efectiv prin aplicarea ratei de capitalizare la valoarea de piață obținută. Pentru obținerea unei estimări cu privire la chiria de piață este necesar să aplicăm la acest venit net gradul de neocupare estimat.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-au folosit lucrările: "Construcții speciale de folosință generală" Editura MatrixRom București 1995, autori ing. Niculae N. Georgescu și Doina Stoian precum și "Buletin documentar expertiză tehnică 149" Editat de CET-R decembrie 2019.

Se va calcula costul de înlocuire al construcției existente cu una similară ca suprafață și utilitate, apoi se vor aplica la valoarea obținută deprecierile estimate (fizică, economică și funcțională), obținându-se astfel valoarea de piață a construcției.

CALCUL COST DE INLOCUIRE

ADRESA CLĂDIRII: Brăila, str. Școlilor nr. 43 - str.

Mihai Bravu nr. 161, județul Brăila

Sdc (MP)= 298

Catalog nr. 105/I Fișa nr. 1

Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965

Construcții	lei/mpAd	880
Instalații electrice	lei/mpAd	100
Instalații sanitare	lei/mpAd	60
Instalații de încălzire	lei/mpAd	110
Total	lei/mpAd	1.150
Pret barem cu TVA	lei/mpAd	1.150,00

Coeficient INCERC 2,5437106

Preț final lei/mp fără TVA 2.458,21

Preț final euro/mp fără TVA 508

Cost de înlocuire brut(lei fără TVA) 732.546

Cost de înlocuire brut (euro fără TVA) 151.306

În baza informațiilor primite de la client la inspecția proprietății s-a estimat depreciere fizică pe baza metodei vârstă-durată de viață utilă.

Nr. crt.	Denumire	An eval	An PIF	Durata	Vârsta	Depreciere
----------	----------	---------	--------	--------	--------	------------



	subsistem			de viata utila - ani -	Cronologica	%
0	1	2	3	4	5	6
				Normative		
1	Structura	2020	1950	100	70,00	70,00
2	Finisaj	2020	1950	80	70,00	87,50
3	Învelitoare	2020	1990	40	30,00	75,00
4	Instalații	2020	1990	35	30,00	85,71
Total						79,55

Datorită faptului că s-a utilizat metoda costului de înlocuire net nu s-a aplicat depreciere funcțională. Ținând cont de destinația clădirii s-a estimat o depreciere economică de 50%.

**VALOAREA ESTIMATA PRIN COST
CONSTRUCȚIE Ad=556,7 MP**

Denumire	Ron/mpAd fără TVA
Cost de înlocuire net (lei/mp)	2.458,21
Uzura fizică	0,7955
Valoare ramasa actualizata	502,62
Depreciere funcțională	0,00
Depreciere economică	0,50
Cost de înlocuire net-lei	251,31
Curs Euro	4,8415
Cost de înlocuire net – euro/mp	51,91
Suprafața construită desfășurată mp	298,00
Cost de înlocuire net- total euro	15.468,00

Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Toate cele șase tehnici de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață



poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață. În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți,



specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.



6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate. Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Cea mai potrivită metodă de evaluare, în opinia evaluatorului, pentru terenul ce face obiectul prezentului raport, metodă aleasă prin prisma informațiilor și documentelor pe care evaluatorul le deține este metoda comparației directe. Terenul se evaluează în ipoteza de teren liber.

Comparabilele alese din piață sunt:

Comparabila 1:





Contul meu

Adauga anunt nou

4 594 712 anunturi din apropierea ta

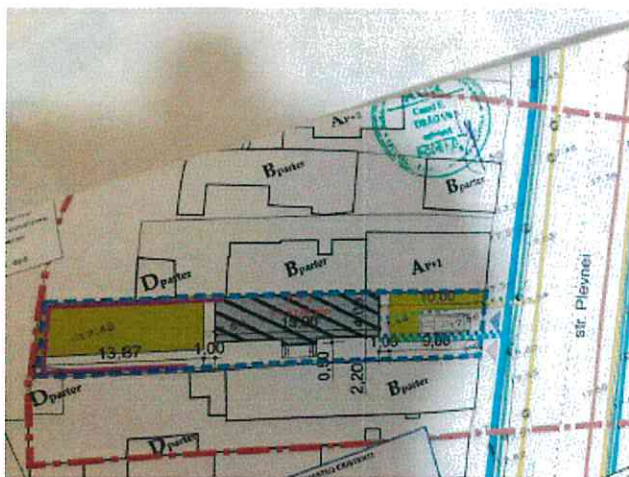
Braila, Judet Braila



Cauta acum

INAFOL Anunturi Braila • Imobiliare Braila • Terenuri Braila

URMATORUL ANUNT



Vanzator

Radu Costica

Pe site din ian 2020

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0755 303 294

Loc de intalnire

Braila, judet Braila



Teren intravilan constructii zona centrală

30 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 247 m²

[P] Mercedes-Benz: Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Vind 247 m de teren ptr constructie locuintă zonă centrală.Terenul este situat pe str Plevnei in zona găii are toate utilitățile APA retea nouă cu două camine unul in fata porții si unul in curte apometru electronic,CANALIZARE retea nouă pe pvc de 160,Gaze,CURRENT ELECTRIC,INTERNET. Proiect de constructie P-1, cu toate plățile si aprobate

Comparabila 2:

PT5 Dorobanți, Brăila str. Școlilor nr. 43 – str. Mihai Bravu nr. 161, județul Brăila

36



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat. Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

4 595 924 anunțuri din apropierea ta

Brăila, județ Brăila

Cauta acum

INAPOI Anunțuri Brăila Imobiliare Brăila Terenuri Brăila

următorul ANUNȚ



Vanzator

Gabi

Pe site din apr 2020

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0743 229 280

Loc de întâlnire

Brăila, județ Brăila

Poziție centrală toate
utilitățile, D=12m, S=153mp, ideal pentru
locuință

42 900 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Oferta de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafața utilă: 153 m²

Mercedes-Benz: Nouă sau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.



Contul meu

Adauga anunt nou



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTR1.03001202527923XX Transilvania Ploiești

Oportunitate! Terenul este situat pe str. Clasca (intersecția cu B-dul Dorobanților) și beneficiază de electricitate, apă/canalizare, gaze și este liber de construcții. Suprafața terenului perfect plană și lățimea de 12 m, va conferi un mare avantaj referitor la poziționarea și edificarea construcției față de hotar.

Zona în care se află terenul este pretabilă construirii unei locuințe cochete tip P, P+M sau unui spațiu comercial, datorită unghiului mare de vizibilitate din B-dul Dorobanților!! Cadastru efectuat în 2006. Foarte aproape de Kaufland, Alex, Jumbo și de Păla Mare. Direct proprietar.

Anunț disponibil prin aplicația gratuită O.K. Imo,
disponibilă pentru Android, iOS

Adaugă de pe telefon la 12.45, 4 Iunie 2020 Vizualizări: 59 Număr anunț: 201025783

100% sigură 100% sigură

RAPORTEAZĂ

Pentru siguranța și buna ta dispoziție

- Oricât de bună e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plată ramburs sau întâlneste-te cu vânzătorul!

Vrei să afli și alte sfaturi de la noi? Descoperă-le aici.

Gabi

Pe site din apr 2020

0743 229 280

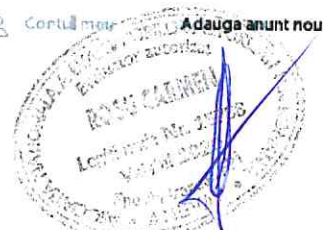
Mesajul tău

Nu sunt robot

reCAPTCHA
by Google

Adaugă fișier

Trimite



Adaugă anunț nou

Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRO3001202527923XX Transilvania Ploiești

Comparabila 3:

4 595 924 anunțuri din apropierea ta

Braila, judet Braila



Cauta acum

INAPCI Anunturi Braila • Imobiliare Braila • Terenuri Braila

URMATORUL ANUNT



Vanzator

Dragos

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0751 169 999

Loc de intalnire

Braila, judet Braila

< > 01 02

Fotografie mare



Teren 362mp cu casa demolabila
deschidere 10m central



190 000 lei Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 362 m²

IP1 Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-**



Contul meu

Adauga anunt nou



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Descriere

Vand teren in suprafata de 362mp cu casa demolabila/reparabila in zona Calesa Gelati(mai exact str. Theodor Aman), ce dispune de toate utilitatile necesare: apa, canalizare, curent, gaze. Casa necesita reparatii totale, renovare sau demolare. Locuinta se poate preda cu toate bunurile din interior. Zona foarte linistita.

Incalzire: gaz, numar camere: 3, suprafata utila: 110, suprafata totala: 362, anul constructiei: 1948

Rog sa fii contactat prin email sau telefonic doar de potentialii cumparatori

Adaugat la 06:16, 21 iunie 2020

Vizualizari: 578

Numar anunt: 177842216

Imi place 0 Distribuie

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

- ① Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Vrei sa afli si alte staturi de la noi? Descopera-le aici.

Dragos

Pe site din nov 2015

☎ 0751 169 999

Mesajul tau

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidentialitate - Termeni

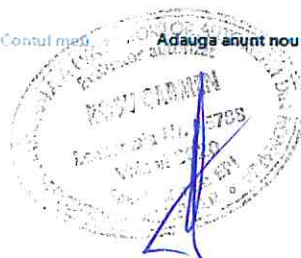
🔗 Adauga fisier

Inmitede



Contul meu

Adauga anunt nou



**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE
TEREN 298 MP**

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafața teren (mp)	298,00	247	153	362
Preț (euro/mp)		121,45	280,00	108,40
CORECTII ALE TRANZACTIEI				
Tipul tranzacției		ofertă	oferta	oferta
Corectie(%)		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Corectie(euro/mp)		-36,4	-84,0	-32,5
Pret corectat		85,0	196,0	75,9
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		85,0	196,0	75,9
Condiții de finanțare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		85,0	196,0	75,9
Condiții de piață	Iunie 2020	Iunie 2020	Iunie 2020	Iunie 2020
Corectie(%)		0%	0,0%	0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		85,0	196,0	75,9
CORECTII ALE PROPRIETATII				
Localizare	Str. Școlilor nr. 43 - str. Mihai Bravu nr. 161	str. Plevnei (zona gării)	str. Cloșca (intersecția cu Bld. Dorobanților)	str. Theodor Aman (zona Calea Galați)
Corectie(%)		0,0%	-38,3%	26,4%
Corectie(euro/mp)		0,0	-75,0	20,0
Pret corectat		85,0	121,0	95,9
Acces	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Corectie(%)		0,0%	0,0%	5,2%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	5,0
Pret corectat		85,0	121,0	100,9
Deschidere (ml)- raportul laturilor	19ml	aprox. 6ml	12ml	aprox. 15ml
Corectie(%)		11,8%	4,1%	3,0%
Corectie(euro/mp)		10,0	5,0	3,0
Pret corectat		95,0	126,0	103,9
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții
Corectie(%)		0%	0%	0%



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		95,0	126,0	103,9
Utilități	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile pe teren
Corectie(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		95,0	126,0	103,9
Suprafața	298,00	247	153	362
Corectie(%)		0,0%	-15,9%	0,0%
Corectie(euro/mp)		0,0	-20,0	0,0
Preț corectat		95,0	106,0	103,9
Cheltuieli ulterioare achiziției	nu	nu	nu	da
Corectie(%)		0%	0%	2%
Corectie(euro/mp)		0,0	0,0	2,0
Preț corectat		95,0	106,0	105,9
Corectie totală netă(euro)		10,0	-90,0	30,0
Corectie totală netă(%)		12%	-50%	36%
Corectie totală brută(euro)		10,0	100,0	30,0
Corectie totală brută(%)		12%	58%	36%
Valoarea adoptata: 95 EURO/MP				
Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 298 mp = 28.310 euro				

Corecțiile luate în considerare au fost:

- Tipul tranzacției: ca urmare a informațiilor obținute în timpul analizei de piață am aplicat o corecție de 30% la toate comparabilele (oferte);

Această corecție nu a fost luată în calcul la stabilirea corecției totale brute.

- Drepturi de proprietate: fără corecții;
- Condiții de finanțare: fără corecții;
- Condiții de piață: fără corecții;
- Localizare: corecție 75 euro la comparabila și bonificație 20 euro la comparabila 3 (bonificații/corecții estimate în urma analizei de piață);
- Acces: fără corecții;
- Deschidere-raportul laturilor: bonificație 10 euro la comparabila 1, 5 euro la comparabila 2 și 3 euro la comparabila 3 (bonificații estimate în urma analizei de piață);
- Destinația: fără corecții;
- Utilități: fără corecții;
- Suprafața: corecție 20 euro la comparabila 2 (terenurile cu suprafețe mai mici se vând mai ușor – corecție estimată în urma analizei de piață);
- Cheltuieli ulterioare achiziției: bonificație 2 euro la comparabila 3 (există construcții demolabile, subiectul este evaluat în ipoteza de teren liber).



Niada AUDITAX EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR Aut. nr. 0242

Membru CECCAR Aut nr. 004227

Sediu: Com Surani sat.Păcuri nr. 701 Prahova

Punct de lucru: Ploiești, str Elena Doamna nr. 44 Tel/Fax: 0244524146

CUI RO21939439 ORC J29/1527/2007 Capital social: 1.000 lei

IBAN: RO58TREZ5285069XXX002219 Trezoreria Vălenii de Munte

RO87BTRL03001202527923XX Transilvania Ploiesti

Pentru estimarea chiriei de piață s-a utilizat o rată de capitalizare de 13% și un grad de neocupare de 15% (s-a utilizat colecția revistei "Valoarea oriunde este ea"). Cheltuielile sunt

Astfel, VNE (venit net efectiv) = 5.691 euro. Prin aplicarea gradului de neocupare se obține VBE (venitul brut efectiv) = 6.545 euro/an.

CHIRIA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	2.639 LEI/LUNĂ echivalent 545 EUR/LUNĂ
CHIRIA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN METODA	CAPITALIZĂRII VENITULUI
CHIRIA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea și calitatea informațiilor

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezele expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea chiriei de piață pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării, este estimată prin **metoda comparației directe**:

CHIRIA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ

CHIRIA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	2.595 LEI echivalent 536 EUR
CHIRIA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
CHIRIA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Valorile au fost obținute prin rotunjire.

EVALUATOR ec. Carmen Roșu

NIADA AUDITAX EXPERT SRL

