



Anexa nr. 1
la HOTĂRÂREA
nr. 249/2021

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2109312/01.10.2021

Client U.A.T. JUDEȚUL BRAILA

Utilizator U.A.T. JUDEȚUL BRAILA

Evaluarea Imobiliară

Construcției situată în Brăila, str. Pietății
nr. 1, Spitalul Județean Corp B, C15
Magazie, CAD: 4336-C15, jud. Brăila

Proprietar: S.C. BURCANINI S.R.L.

Data evaluării 30.09.2021

Data raportului 01.10.2021

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părțitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspecția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV</i>	9
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse)</i>	12
3.2. <i>Identificarea activelor</i>	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	13
3.4. <i>Descrierea construcției</i>	14
3.5. <i>Studiul pieței</i>	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	22
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	22
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	24
4.3. <i>Metodele de evaluare bunuri imobile</i>	24
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	27
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii)</i>	28

5. CONCLUZII.....	29
5.1. Alegerea valorii finale	29
6. ANEXE.....	30
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	30
6.2. Calculele evaluării.....	33
6.3. Acte evaluării.....	37
6.4. Amplasament.....	55
6.5. Foto	56

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a construcției situată în Brăila, str. Pietății, nr. 1, Spitalul Județean Corp B, C15-Magazie, CAD: 4336-C15, jud. Brăila, aflate în proprietatea S.C. BURCANINI S.R.L..

Destinatarul lucrării: U.A.T. JUDETUL BRAILA.

Data evaluării: 30.09.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9480 LEI/ EURO.

Rezultatul Abordărilor si Metodelor aplicate in prezentul Raport de Evaluare este prezentat mai jos:

Abordare	Metoda Utilizata	Rezultat
Cost	Costul de înlocuire net (CIN)	€ 10.800
Venit	Capitalizării Veniturilor	€ 10.600

Având in vedere informațiile deținute si relevanta lor, am considerat ca Metoda Capitalizării Veniturilor reflecta cel mai bine condițiile si așteptările pieței imobiliare, fiind o piața activa in acest sens, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piața. Abordarea prin Costului de înlocuire Net (CIN), reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținuta prin Metoda Capitalizării veniturilor.

*În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **30.09.2021**, este cea rezultată din abordarea prin venit.*

10.600 €, echivalent a 52.400 LEI

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **construcția situată în Brăila, str. Pietății, nr. 1, Spitalul Județean Corp B, C15-Magazie, CAD: 4336-C15, jud. Brăila, aflate în proprietatea S.C. BURCANINI S.R.L..**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate în vederea achiziției.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este achiziția.

Utilizatorul evaluării este clientul, **U.A.T. JUDETUL BRAILA.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

U.A.T. JUDETUL BRAILA, cu sediul in Brăila, Piața Independenței nr. 1, jud. Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 30.09.2021.

Data elaborării raportului este 01.10.2021.

2.5. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății s-a făcut in data de **30.09.2021**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si condiții limitative , prezentate in cele ce urmează. Opinia expertului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și market abil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații

care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Condiții limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2020.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea achiziției, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **IVS - Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2020, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri

- GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
- GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **S.C. BURCANINI S.R.L.**

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia - de a stăpâni,
- Folosința - de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția - de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- ***Autorizația de construire de intrare în legalitate nr. 817/13.09.2005;***
- ***Contract de prestări servicii nr. 202/27.09.2021***

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea activelor

Imobilul se află în intravilanul Brăila, str. Pietății, nr. 1, Spitalul Județean Corp B, C15-Magazie, CAD: 4336-C15, jud. Brăila, proprietatea S.C. BURCANINI S.R.L.

Zona este mediană.

Suprafața construită este de 57 mp.

Inspecția s-a făcut în data de 30.09.2021.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Proprietatea se află în zona mediană a mun. Brăila, Nas. Hipodrom

Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

Amplasare este interioară, în incinta **Spitalului Județean Corp B.**

Tip drum acces: asfaltat – interior din str. Pietății.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canalizare și gaz metan.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea rurală de energie electrică
- Rețea rurală de apă
- Rețea rurală de gaze
- Rețea rurală de canalizare

- *Rețea rurală de telefonie, cablu și internet*

Ambient civilizat.

Concluzie:

*Zona de referință **mediană** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.*

3.4. Descrierea construcției

Clădire C1 – Magazie (spațiu comercial în autorizația de construire) cu suprafața construită totală de 57 mp – are structura de rezistență din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn învelit cu tablă.

Regimul de înălțime este de P.

Finisajele sunt simple și cuprind: pardoseli beton acoperite cu gresie veche, vopsitorii cu var simplu la pereți, placări cu faianță veche la grupul sanitar, tâmplărie lemn cu geam simplu.

Utilități: instalație electrică, apă-canal, încălzire electrică (are calorifere neracordate fără centrală proprie).

Starea tehnică bună.

Anul autorizației de intrare în legalitate 2005.

Vechimea efectivă estimată cca 26 ani.

3.5. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

*Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate***

ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Previziunile economice de primăvară pentru România: creștere PIB cu 5.1% în 2021, 4.9% în 2022

Potrivit previziunilor economice din primăvara anului 2021, economia UE va crește cu 4,2 % în 2021 și cu 4,4 % în 2022. Se preconizează că economia zonei euro va crește cu 4,3 % anul acesta și cu 4,4 % anul viitor. În ceea ce privește România, PIB-ul va crește cu 5,1% în 2021, respectiv cu 4.9% în 2022. În privința inflației, în cazul României, în 2021 se va înregistra o ușoară creștere la 2,9%, fiind urmată de o scădere la 2,7% în 2022.

Aceasta reprezintă o îmbunătățire semnificativă a perspectivelor de creștere în comparație cu previziunile economice din iarna anului 2021 pe care Comisia le-a prezentat în februarie. Ratele de creștere vor continua să varieze la nivelul UE, însă economiile tuturor statelor membre ar trebui să revină la nivelurile de dinainte de criză până la sfârșitul anului 2022.



Creșterea economică se reia pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar măsurile de limitare a răspândirii bolii se relaxează

Pandemia de corona virus reprezintă un șoc de proporții istorice pentru economiile Europei. Economia UE s-a contractat cu 6,1 %, iar economia zonei euro cu 6,6 % în 2020. Deși, în general, întreprinderile și consumatorii s-au adaptat pentru a face față mai bine măsurilor de izolare, unele sectoare, cum ar fi turismul și serviciile prestate în persoană, continuă să sufere.

Redresarea economiei Europei, care a început vara trecută, a stagnat în al patrulea trimestru al anului 2020 și în primul trimestru al anului 2021, întrucât au fost introduse noi măsuri de sănătate publică pentru a limita creșterea numărului de cazuri de COVID-19. Se preconizează că economiile UE și ale zonei euro se vor redresa puternic pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar restricțiile sunt relaxate. Această creștere va fi determinată de consumul privat, de investiții și de creșterea cererii de exporturi ale UE din partea unei economii mondiale consolidate.

Se preconizează că investițiile publice, ca procent din PIB, vor atinge cel mai înalt nivel din ultimii zece ani în 2022. Acest lucru va fi susținut de Mecanismul de redresare și reziliență (RRF).

Piețele forței de muncă se îmbunătățesc într-un ritm lent

Condițiile de pe piața forței de muncă se îmbunătățesc încet după impactul inițial al pandemiei. Ocuparea forței de muncă a crescut în a doua jumătate a anului 2020, iar ratele șomajului au scăzut față de nivelurile lor maxime în majoritatea statelor membre.

Schemele de sprijin public, inclusiv cele sprijinite de UE prin instrumentul SURE, au împiedicat creșterea dramatică a ratelor șomajului. Cu toate acestea, piețele forței de muncă vor avea nevoie de timp pentru a se redresa pe deplin, deoarece există posibilitatea ca programul de lucru să crească înainte ca întreprinderile să fie nevoite să angajeze mai mulți lucrători.

În UE, rata șomajului este estimată la 7,6 % în 2021 și la 7 % în 2022. În zona euro, rata șomajului este estimată la 8,4 % în 2021 și la 7,8 % în 2022. Aceste rate rămân mai ridicate decât nivelurile din perioada anterioară crizei.

Inflația

Inflația a crescut puternic la începutul acestui an, ca urmare a creșterii prețurilor la energie și a unei serii de factori temporari și tehnici, cum ar fi ajustarea anuală a ponderilor acordate bunurilor și serviciilor în coșul de consum utilizat pentru calcularea inflației. Inversarea unei reduceri a TVA-ului și introducerea unei taxe pe emisiile de carbon în Germania au avut, de asemenea, un efect semnificativ.

Inflația va varia semnificativ în cursul acestui an, deoarece prețurile estimate ale energiei și variațiile ratelor TVA generează fluctuații semnificative ale nivelului prețurilor în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

În UE, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,9 % în 2021 și la 1,5 % în 2022. În zona euro, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,7 % în 2021 și la 1,3 % în 2021.

Datoria publică va atinge un nivel maxim în 2021

Sprijinul public pentru gospodării și întreprinderi a jucat un rol vital în atenuarea impactului pandemiei asupra economiei, dar a condus la creșterea nivelului datoriei statelor membre.

Se preconizează că deficitul public general agregat va crește cu aproximativ jumătate de punct procentual până la 7,5 % din PIB în UE în acest an și cu aproximativ trei

sferturi dintr-un punct procentual, ajungând la 8 % din PIB în zona euro. Se preconizează că toate statele membre, cu excepția Danemarcei și a Luxemburgului, vor înregistra un deficit de peste 3 % din PIB.

Cu toate acestea, până în 2022, se preconizează că deficitul bugetar agregat va ajunge la jumătate, până la puțin sub 4 %, atât în UE, cât și în zona euro. Se preconizează că numărul statelor membre cu un deficit de peste 3 % din PIB va scădea semnificativ.

În UE, se preconizează că ponderea datoriei publice în PIB va atinge un nivel maxim de 94 % în acest an, înainte de a scădea ușor la 93 % în 2022. Se preconizează că ponderea datoriei în PIB în zona euro va urma aceeași tendință, urmând să crească la 102 % în acest an și apoi să scadă ușor la 101 % în 2022.

Riscurile privind perspectivele rămân ridicate, dar în prezent sunt în general echilibrate

Riscurile asociate perspectivei sunt ridicate și vor rămâne astfel atât timp cât spectrul pandemiei de COVID-19 afectează economia.

Evoluțiile situației epidemiologice, precum și eficiența și eficacitatea programelor de vaccinare s-ar putea dovedi a fi mai bune sau mai slabe decât se presupunea în scenariul central al acestei previziuni.

Această previziune poate subestima tendința gospodăriilor de a cheltui sau dorința consumatorilor de a menține niveluri ridicate de economii de precauție.

Un alt factor îl constituie momentul retragerii măsurilor de sprijin, care, dacă este prematur, ar putea pune în pericol redresarea. Pe de altă parte, o retragere întârziată ar putea duce la crearea unor denaturări ale pieței și a unor bariere în calea ieșirii de pe piață a întreprinderilor ineficiente.

Impactul dificultăților financiare ale întreprinderilor asupra pieței forței de muncă s-ar putea dovedi mai grav decât se anticipase.

O creștere mai puternică la nivel mondial, în special în SUA, ar putea avea un impact mai bun asupra economiei europene decât se preconizase. Cu toate acestea, o creștere mai puternică în SUA ar putea impulsiona randamentele obligațiunilor suverane ale SUA, ceea ce ar putea provoca ajustări necontrolate pe piețele financiare, cu un impact grav îndeosebi asupra economiilor emergente cu datorii valutare ridicate.

Context

Previziunile economice din primăvara anului 2021 se bazează pe o serie de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 28 aprilie 2021. Pentru toate celelalte date integrate în previziuni, inclusiv ipotezele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 30 aprilie, inclusiv. Cu excepția cazului în care politicile sunt anunțate în mod credibil și sunt detaliate în mod corespunzător, proiecțiile pornesc de la ipoteza că nu se modifică nimic la nivel de politici.

În urma adoptării finale a Regulamentului privind Mecanismul de redresare și reziliență și a progreselor semnificative înregistrate în pregătirea planurilor de redresare și reziliență, previziunile din primăvară încorporează măsurile de reformă și de investiții prevăzute în proiectele de programe de redresare și reziliență pentru toate statele membre. Cu toate acestea, la data limită, anumite planuri erau încă în discuție în mai multe state membre. În astfel de cazuri, au fost utilizate ipotezele de lucru simplificate pentru înregistrarea tranzacțiilor legate de Mecanismul de redresare și reziliență, în special în ceea ce privește profilul de timp al cheltuielilor (presupus a fi liniar pe durata de viață a Mecanismului de redresare și reziliență) și structura acestora (presupusă a fi împărțită între investițiile publice și transferurile de capital).

Sursa:https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_ro_en.pdf

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **construcție comercială**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane** de tip **rezidențial**, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **50 - 100 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații ale chiriei lunare: **2 - 6 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului..

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În *Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)*, **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: comercială

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Comercială				

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu

Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Comercială				

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Nu face obiectul raportului de evaluare.

4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale activelor evaluate. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare),

finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normală a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte .

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 6.2.1**).

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$\text{Pret} = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanța imobiliară.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa nr. 6.2.2).

4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2017 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Rezultatul Abordărilor și Metodelor aplicate în prezentul Raport de Evaluare este prezentat mai jos:

Abordare	Metoda Utilizata	Rezultat
Cost	Costul de înlocuire net (CIN)	€ 10.800
Venit	Capitalizării Veniturilor	€ 10.600

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca Metoda Capitalizării Veniturilor reflecta cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a Valorii de Piață. Abordarea prin Costul de înlocuire Net (CIN), reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută prin Metoda Capitalizării veniturilor.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **30.09.2021**, este cea rezultată din abordarea prin venit.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată pentru proprietatea situată în Brăila, str. Pietății, nr. 1, Spitalul Județean Corp B, C15-Magazie, CAD: 4336-C15, jud. Brăila, este de:

10.600 €, echivalent a 52.400 LEI

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data: 30.09.2021

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, 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.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

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

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

6.2. Calculele evaluării

ANEXA NR. 6.2.1 - ABORDAREA PRIN COST

Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2014

DATE DE REFERINȚA:

- suprafața teren aferent (mp)	0,00
- suprafața construită (mp) Ac	57,00
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	57,00
- arie utilă (mp) Au conf contract	47,50
- înălțime medie (m)	2,8

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura							
1	8CLBTIPB	57,0	206,5	11.770,5	1,003	1,018	12.018,3
Total							12.018,3
Finisaj							
1	FICLBTIPB	57,0	218,5	12.454,5	1,003	1,018	12.716,7
Total							12.716,7
Invelitoare							
1	INVTZ	28,5	44,1	1.256,9	1,003	1,018	1.283,3
Total							1.283,3
Instalații electrice							
1	IECLBTIPB	57,0	33,1	1.886,7	1,003	1,018	1.926,4
Total							1.926,4
Instalații sanitare							
1	ISCLBTIPB	57,0	25,0	1.425,0	1,003	1,018	1.455,0
Total							1.455,0
Instalații de încălzire							
1	IVCLBTIPB	57,0	30,8	1.755,6	1,003	1,018	1.792,6
Total							1.792,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							31.192,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							547,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							26.212,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							459,9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Au (mp)		Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli reamenajare (euro/mp Au)
		=	57,0			
1	Suprastructura	12.018,3	37%	7.554,4		

26 ANI

2	Finisaj	12.716,7	50%	6.358,4	112,5
3	Invelitoare	1.283,3	50%	641,7	
4	Instalații electrice	1.926,4	50%	963,2	
5	Instalații sanitare	1.455,0	50%	727,5	
6	Instalații de încălzire	1.792,6	50%	896,3	
Total cost cu tva (euro)		31.192,3		17.141,4	
Total cost cu tva (Euro/mp)		547,2		300,7	
Total cost fără tva (Euro)		26.212,0		14.404,5	
Total cost fără tva (Euro/mp)		459,9		252,7	

Gradul de uzura fizica:	45,05%
Neadekvare functionala	0,00%
Depreciere din cauze externe	25,00%
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	25%

VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE	53.400	RON
	10.800	EUR

	-	189	EUR/mp
	-	938	RON/mp

VALOAREA TERENULUI	0	RON
	0	EUR
	0	EUR/MP

VALOAREA DE PIATA	53.400	RON
	10.800	EUR
	30.09.2021	CURS EURO: 4,948
		RON

Anexa nr. 6.2.2 -ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata construita evaluata (mp)		57,00
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		57,00
Suprafata utila (mp)		47,50
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		5,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.850
Total VBP (eur/an)		2.850
Grad de neocupare		15%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2.423
Total VBE (EUR/an)		2.423
Cheltuieli de exploatare		1.150
FIXE		472
taxe proprietate	1,5%	162
taxa concesionare teren (valoarea grila notarilor)	25 ani recuperare	288
asigurare	0,2%	22
altele		0
VARIABLE		557
management	2%	48
functionare	1%	24
reparatii -intretinere	15%	363
alte cheltuieli	5%	121
Reparatii capitale	5%	121
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		1.273
Total VNE (EUR/an)		1.273
Rata de capitalizare conform Anexei		12,0%
Valoare randament (EUR)		10.605
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	48
Costul unitar de reamenajare	euro	0
Total cost de reamenajare	euro	0
Valoarea estimata (EUR)		10.600 €
Curs euro la data 30.09.2021	4,9480 lei	52.400 LEI

Rata de capitalizare comerciale

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	9-9,5%	15-25
DTZ Echinox	Orase secundare	9-10%	20-25
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	9,5-10%	10-18
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	10,00%	
Risc aditional		2,00%	
Rata de capitalizare folosita		12,00%	

6.3. Acte evaluării

ROMÂNIA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
 PRIMAR
 Nr. 817 din 13.09.2005

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

Nr. 817 din 13.09.2005

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ SC BURCANINI SRL reprezentant Burcă Petru

cu Domiciliul⁽²⁾ în județul Brăila municipiul Brăila
 sediul orașul
 comuna
 satul sectorul cod poștal
 strada Hipodrom nr. bl. T4 sc. 1 et. P ap. 3
 telefon/fax e-mail
 înregistrată la nr. 31364 din 02.09.2005

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

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE pentru:

⁽³⁾ SPAȚIU COMERCIAL-CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ intrare în legalitate conform Legii nr.50/1991 republicată
 S - 57,00 mp
 - se va respecta cu strictețe documentația anexată
 - la data expirării contractului de închiriere beneficiarul are obligația să desființeze construcția și să lase amplasamentul liber

Pe imobilul - teren și/sau construcții situat în județul Brăila, municipiul Brăila, cod poștal _____
 strada Pietății, în incinta Spitalului Sf. Spiridon nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară⁽⁴⁾
 Fișa bunului imobil
 sau nr. cadastral

În valoare⁽⁵⁾ de 35 984.00 RON

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) desființare (PAD) nr.⁽⁶⁾ _____
 elaborat de arch. Silvia Medrihan cu sediul în județul Brăila
 municipiul/orașul/comuna sectorul/satul
 cod poștal _____ strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAŞ - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ŞI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitoare a autorizației.
- Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.
- Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
- În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de uşuri, fundaluri, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
- Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejerea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- Să transporte la depozitul de deseură inertă pe DJ 21A _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
- Să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".
- La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placa de identificare a investiției".
- În situația neîncheierii lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- Să regularizeze taxa de autorizare ce revine șantierului, precum și celelalte obligații de plată ce revin, potrivit legii ca urmare a realizării investiției, la expirarea termenului de valabilitate al autorizației.
- Toate construcțiile propriu-zise particulare se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR

Constantin



DIRECTOR EXECUTIV DAFL,

Jr. Botoșani Sorina

SECRETAR,

Iorga Stoian

ARHITECT ȘEF,

arh. Marinescu Marcel

TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,
ing. Camburi Victoria

Taxa de autorizare în valoare de lei 360 RON, a fost achitată conform chitanței nr. 966/14 din 13.09.2007.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 13.09.07 însoțită de 1 (un/una) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

) Se va semnua de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în documentul amenajării teritoriului și urbanismului.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎȘNĂRE**

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, o altă autorizație de construire/defășnăre.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

- (1) Numele și prenumele solicitantului
- (2) Adresa solicitantului
- (3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC-PAD
- (4) Se completează cu datele extrase din Cartea Funciara sau din Fișa bunului imobil, după caz
- (5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției
- (6) Se completează cu nr. proiectului și data elaborării

Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

(PROIECTANT)

GRUPUL DE POMPIERI "DUNĂREA"
AL JUDEȚULUI BRĂILA

FIȘĂ TEHNICĂ

în vederea emiterii Acordului Unic
pentru avizul privind prevenirea și stingerea incendiilor pentru construire sau,
autorizația de prevenire și stingerea incendiilor pentru funcționare

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

1. Denumire⁽¹⁾ CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL - CONSTRUCȚIE
2. Amplasament⁽²⁾ STR. PIETIȚII NR. 1. ÎN INCINTA SP. SF. SPIRIDON
3. Beneficiar⁽³⁾ S. C. BURGANINI SRL
Reprezentant: BURCA PETRU
4. Proiect⁽⁴⁾ nr. 05/2005 elaborator⁽⁵⁾ Arch. S. Medritian

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI⁽⁶⁾ (în funcție de tipul de construcție)

Construcția are zidărie portantă - cărămidă,
fundatii din beton armat, șarpantă din lemn,
planșeu din lemn, țanplane lemn, pardoseală
gresie, învelitoare tablă.

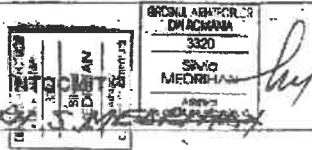
Construcție civilă cu regim de înălțime parter.

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR KVIZATORULUI⁽⁷⁾ Sc. = 57,00 mp.

Structură de rezistență:

- fundatii: beton armat.
 - stâlpi: beton armat.
 - zidărie portantă - cărămidă
 - pardoseală gresie.
 - planșeu - lemn
 - șarpantă: șarpantă din lemn.
 - țanplane - lemn.
 - G. P. F. III
- Instalații: utilități uzuale
- încălzire calorifer electric

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚILOR ȘI RESTRICTIILOR IMPUSE (1)



5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii *Acordului Unificării* cu următoarele condiții (3)

(Nume, prenume, semnătura)

L.S.

Data

Cod F-81 Editia I Revizia 0

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
CONSILIUL JUDETEAN

HOTARAREA NR
din 27 mai 2015

privind însușirea inventarului actualizat al bunurilor care aparțin domeniului public al județului Braila

Consiliul Județean Braila, întrunit în ședința ordinară la data de 27 mai 2015

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Braila și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat înregistrat cu nr 6159/20.04.2015,

Văzând rapoartele de avizare ale Comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat al județului și Comisiei pentru administrația publică locală privind relații publice și relații internaționale

Conform prevederilor art 3 alin (3) art.18 art 21 alin (2) și art 22 din Legea nr 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare, art.97 alin (1) lit (c) din Legea nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare art IV, V, X din Anexa I la Legea nr 548/1999 privind organizarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public și privat al județului și județelor, Ordonanța nr 4/2003 privind evaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul institutiilor publice și Ordinului nr 1471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind evaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul institutiilor publice

În temeiul prevederilor art 97 alin.(1) și art 115 alin(1) lit c) din Legea administrației publice locale nr 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Braila actualizat la data de 31.05.2015 conform Anexa, parte integrantă în prezenta hotărâre

Art.2. La data semnării prezentei hotărâri Hotărârea Consiliului Județean Braila nr.6159/20.04.2015 privind inventarul actualizat al bunurilor domeniului public și privat al județului Braila și viceversa adevărată

Art.3. Se înlocuiește anexa la Hotărârea Consiliului Județean Braila nr 49/2001, actualizat, p în Hotărârea Consiliului Județean Braila nr 57/2010 cu anexa în prezenta hotărâre parte integrantă din această

Art.4. Prin grija Direcției administrație publică, contencios prezenta hotărâre este adusă la cunoștința persoanelor interesate

Hotărârea este însoțită cu 26 de copii "print" și 3 "abneri"

PRESEDINTE

VICEPRESEDINTE

DOREL MORARIU



CONFIRMAREA

SECRETAR AL JUDETULUI,

NICU FLORE



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

Inchiriere Nr. 59003 / 21-08-2018

Dosarul nr. 59003 / 21-08-2018

INCHEIERE Nr. 59003

Registrator: DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent: BOGDAN NOROCEL CASARU

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDETEAN BRAILA domiciliat în Loc. Braila, Pata Independenței Nr. 1, Jud. Braila privind intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.98/31-08-2009 emis de CONSILIUL JUDETEAN BRAILA

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată

-Chitanța internă nr.133833/21-08-2018 în suma de 60

pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 4336, înscris în cartea funciara 81186 UAT Braila având proprietarii JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.1, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.2, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.3, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.4, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.5, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.6, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.7, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.8, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.9, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.10, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.11, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.12, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.13, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.14, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.15, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.16, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.17, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.18, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.19, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.20, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.21, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.22, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.23, JUDETEL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.24

- se radiază înscrierile de sub C1 asupra A.1, A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.1.10, A.1.11, A.1.12, A.1.13, A.1.14, A.1.15, A.1.17, A.1.18, A.1.19, A.1.20, A.1.21, A.1.22, A.1.23, A.1.24 sub C.2 din cartea funciara 81186 UAT Braila;

- se intabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.1.10, A.1.11, A.1.12, A.1.13, A.1.14, A.1.15, A.1.17, A.1.18, A.1.19, A.1.20, A.1.21, A.1.22, A.1.23, A.1.24 în favoarea SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA BRAILA, sub B.27 din cartea funciara 81186 UAT Braila;

Prezența se va comunica părților:

CONSILIUL JUDETEAN BRAILA

SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA BRAILA

CONSILIUL JUDETEAN BRAILA

Incheiere Nr. 59003 21 08 2015

*1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării:

29-08-2015

Registrator

DANIELA CATALINA LEITOIU

Asistent Registrator

BOGDAN NOROCEL CASARU

(data și semnătura)

(data și semnătura)

*1) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin OUG Nr. 700/2014



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

Nr. carte 59003
Ziua 21
Luna 08
Anul 2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91286 Braila



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 44593

Adresa: Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila, SPITALUL JUDETEAN CORP B

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4336	Din acte: 21.011 Măsurată: 20.867	

Construcții

Crt	Nr. cadastral / Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4336-C1	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	C1 - SPITAL
A1.2	CAD: 4336-C2	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	
A1.3	CAD: 4336-C3	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	CREMATORIU
A1.4	CAD: 4336-C4	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	INTRARE SUBSOL
A1.5	CAD: 4336-C5	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	SUBSOL
A1.6	CAD: 4336-C6	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MAGAZIE
A1.7	CAD: 4336-C7	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	SPITAL
A1.8	CAD: 4336-C8	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	OBOSC
A1.9	CAD: 4336-C9	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MOPGA
A1.10	CAD: 4336-C10	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MAGAZIE
A1.11	CAD: 4336-C11	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	BIROURI
A1.12	CAD: 4336-C12	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	SPAII ATORIE
A1.13	CAD: 4336-C13	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	CENTRALA
A1.14	CAD: 4336-C14	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	GARAJ
A1.15	CAD: 4336-C15	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MAGAZIE
A1.17	CAD: 4336-C17	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	SALA DISTRIBUTIE
A1.18	CAD: 4336-C18	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	SAJA VERIFICAT APARATE
A1.19	CAD: 4336-C19	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MAGAZII
A1.20	CAD: 4336-C20	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MAGAZIE MATERIALE
A1.21	CAD: 4336-C21	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	CANTINA
A1.22	CAD: 4336-C22	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	MAGAZIE MATERIALE
A1.23	CAD: 4336-C23	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	STATIE OXIGEN
A1.24	CAD: 4336-C24	Loc. Braila, Str. Pietatii, Nr. 1, Jud. Braila	CABINA POARTA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44854 / 27/10/2008	
Hotărâre nr. 62/2008 emisa de CJ BRAILA (HOTĂRÂRE 83/2006 CJ BRAILA, HOTĂRÂRE 129/2007 CJ BRAILA, HOTĂRÂRE 149/2008 CJ BRAILA).	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuala	A1
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001	Pagina 1 din 5
Extrase de la Informații de la adresa epap.ancpi.ro	

Carte Funciară Nr. 81196 Comuna Oras/Municipiu Br.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
B1 1/1 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚIE: Trăverea în altă conversie CF 47531	A1
B2 Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1
B3 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.2
B4 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.3
B5 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.4
B6 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.5
B7 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.6
B8 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.7
B9 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.8
B10 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.9
B11 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.10
B12 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.11
B13 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.12
B14 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.13
B15 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.14
B16 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.15
B17 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.17
B18 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.18
B19 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.19
B20 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.20
B21 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.21
B22 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.22
B23 1) JUDETUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC Intabularea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.23

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 2 din 5

Extrase pentru: Informații online la: www.egp.ro

Fișă de versiune 1.1

Carta Funciară Nr. 81186 Comuna/Oraș/Municipiu: Braila

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
823 1/1 1) JUDEȚUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	
824 1/1 1) JUDEȚUL BRAILA - DOMENIUL PUBLIC	A1 24
46513 / 27/08/2012 Act Administrativ nr. ADRESA 4388, din 30/06/2012 emis de ANCFI (ART 16 ALIN (2) SI ART 17 ALIN (3) LG 422/2001),	
825 SE NOTEAZA CALITATEA DE MONUMENT ISTORIC	A1, A1 1, A1 2, A1 3, A1 4, A1 5, A1 6, A1 7, A1 8, A1 9, A1 10, A1 11, A1 12, A1 13, A1 14, A1 15, A1 17, A1 18, A1 19, A1 20, A1 21, A1 22, A1 23, A1 24
59003 / 21/08/2018 Act Administrativ nr. 98, din 31/08/2009 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA;	
827 Intabulare drept de ADMINISTRARE	A1, A1 1, A1 2, A1 3, A1 4, A1 5, A1 6, A1 7, A1 8, A1 9, A1 10, A1 11, A1 12, A1 13, A1 14, A1 15, A1 17, A1 18, A1 19, A1 20, A1 21, A1 22, A1 23, A1 24
1) SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ BRAILA	
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 81186 Con-una/Craş/Municipiu Br.
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafaţa (mp)	Observaţii / Referinţe
CAD: 4336	Din acte: 21.011 Măsurată: 20.867	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost gir***Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosinţă	Nota plan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	cultură construcţii	DA	Din acte: 21.011 Măsurată: 20.867				

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 4336-C1	construcţii administrative si social culturale	4.302	Cu acte	C1 - SPITAL
A1.2	CAD: 4336-C2	construcţii anexa	11	Cu acte	
A1.3	CAD: 4336-C3	construcţii anexa	20	Cu acte	CREMATORIU
A1.4	CAD: 4336-C4	construcţii anexa	13	Cu acte	INTRARE SUBSOL
A1.5	CAD: 4336-C5	construcţii anexa	42	Cu acte	SUBSOL
A1.6	CAD: 4336-C6	construcţii anexa	23	Cu acte	MAGAZIE
A1.7	CAD: 4336-C7	construcţii administrative si social culturale	199	Cu acte	SPITAL
A1.8	CAD: 4336-C8	construcţii administrative si social culturale	28	Cu acte	CHIOSC
A1.9	CAD: 4336-C9	construcţii administrative si social culturale	298	Cu acte	MORGA
A1.10	CAD: 4336-C10	construcţii anexa	124	Cu acte	MAGAZIE
A1.11	CAD: 4336-C11	construcţii administrative si social culturale	29	Cu acte	BIROURI
A1.12	CAD: 4336-C12	construcţii anexa	394	Cu acte	SPALATORIE
A1.13	CAD: 4336-C13	construcţii anexa	434	Cu acte	CENTRALA
A1.14	CAD: 4336-C14	construcţii anexa	57	Cu acte	GARA
A1.15	CAD: 4336-C15	construcţii administrative si social culturale	57	Cu acte	MAGAZIE
A1.16	CAD: 4336-C16	construcţii anexa	39	Fără acte	STATIE REGILARE GAZE
A1.17	CAD: 4336-C17	construcţii administrative si social culturale	17	Cu acte	SALA DISTRIBUTIE
A1.18	CAD: 4336-C18	construcţii anexa	212	Cu acte	SALA VERIFICAT APARATE
A1.19	CAD: 4336-C19	construcţii anexa	189	Cu acte	MAGAZII
A1.20	CAD: 4336-C20	construcţii anexa	889	Cu acte	MAGAZIE MATERIALE
A1.21	CAD: 4336-C21	construcţii administrative si social culturale	889	Cu acte	CANTINA
A1.22	CAD: 4336-C22	construcţii anexa	61	Cu acte	MAGAZIE MATERIALE
A1.23	CAD: 4336-C23	construcţii anexa	25	Cu acte	STATIE OXIGEN

Document care conţine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 4 din 5

Fără a se putea informaţii în vizita la androniu@androniu.ro

F. Androniu - tel: 0361 41 11 11

Carte Funciara Nr. 81186 Comuna Cras, Municipiu B. alba

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observații / Referințe
A1.24	CAD: 4336-C24	construcție anexa	16	Cu acte	CABINA POARTA

Pentru acest imobi: exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	60521	27-08-2018	29-08-2018	Consultare/Informare

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, Chitanța internă nr. 133833/21-08-2018 în suma de 60 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării
29-08-2018

Data eliberării
29-08-2018

Asistent Registrator,
BOGDAN NGRÓCEL CASARI

(parafă și semnătura)

Referent,



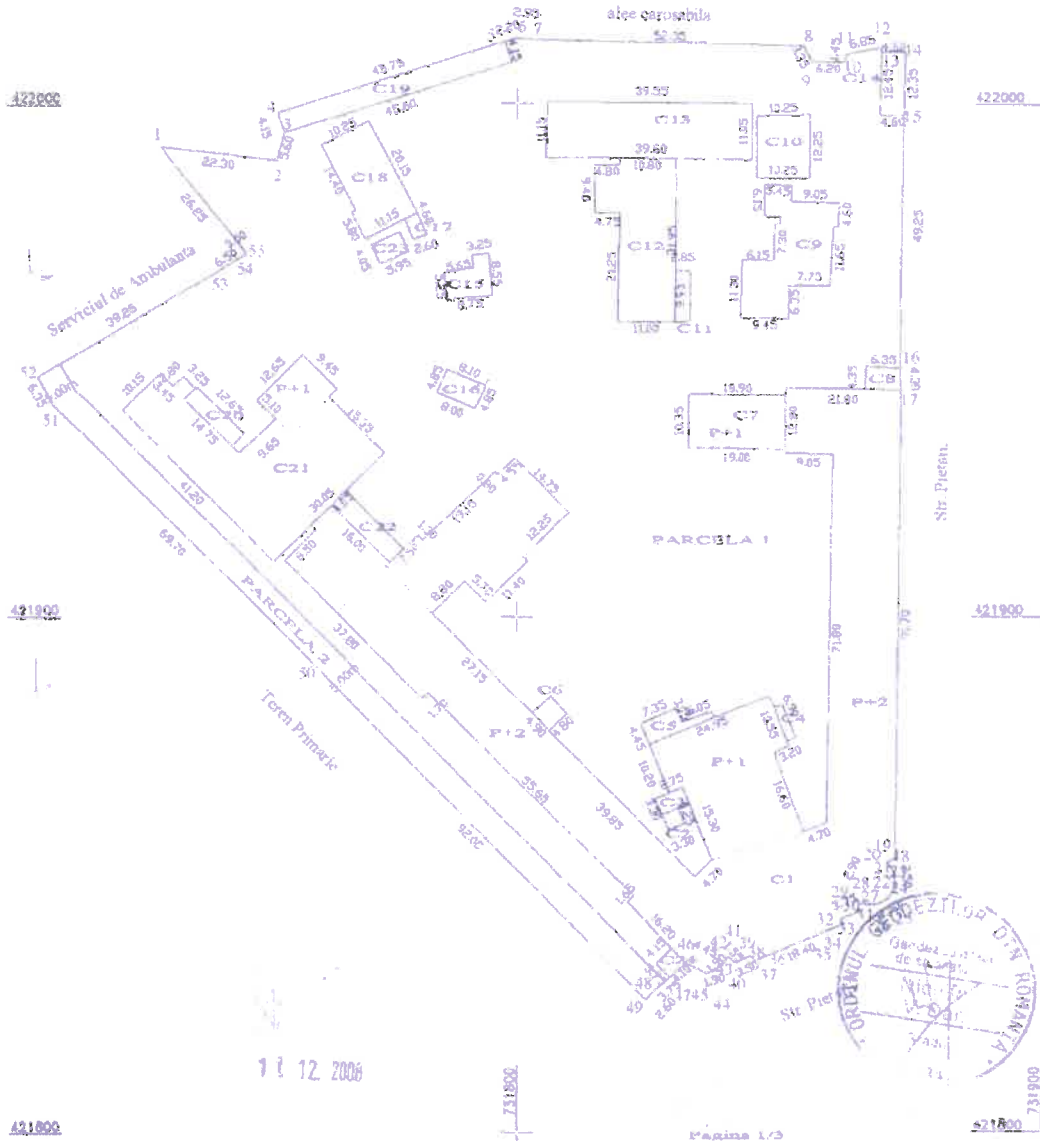
12.865

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
12.865	26467 mp	Str. Pivățarii, 1	Spitalul Județean nr. B
Cartea Funciară nr.	UAT	Brăila	

O.C.P.I. BRAILA

NR. 7/2008



CONTRACT DE SERVICIInr. 202 din 27.09.2021

Incl. III.B.1.

In temeiul Legii nr. 98/2016 privind achizitiile publice si al Notei Justificative nr. 18728/15.09.2021 s-a incheiat prezentul contract de servicii.

1. Partile contractante

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA - JUDETEL BRAILA prin CONSILIUL JUDETEAN BRAILA, cu sediul in municipiul Braila, Piata Independentei nr.1, telefon/fax 0239/619600;0239/611765, C.U.I. nr. 4205491, cont de virament nr. RO09TREZ24A510103200130X deschis la Trezoreria Municipiului Braila, reprezentata legal prin **FRANCISK IULIAN CHIRIAC** - Presedintele Consiliului Judetean Braila si **DRAGUTA DAN** - Director executiv Directia Administrare Patrimoniu si Evidenta Bugetara, in calitate de achizitor

si

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L., cu sediul in municipiul Braila, str. Neagra nr. 5, telefon: 0722/635370, fax: 0374.095.112, e-mail: office@acos.ro, C.U.I. nr. RO24149469, J09/618/2008, cont de virament nr. RO56TREZ1515069XXX009236 deschis la Trezoreria municipiului Braila, reprezentat legal prin **IULIAN COSMIN ANDRONIU** - Expert evaluator, in calitate de prestator, pe de alta parte.

2. Definitii

- a) **contract** act juridic care reprezinta acordul de vointa al celor doua parti, respectiv prezentul contract si toate anexele sale.
- b) **achizitor si prestator** - partile contractante, asa cum sunt acestea numite in prezentul contract;
- c) **pretul contractului** - pretul platibil prestatorului de catre achizitor, in baza contractului, pentru indeplinirea integrala si corespunzatoare a tuturor obligatiilor asumate prin contract;
- d) **servicii** - activitati a caror prestare face obiect al contractului;
- e) **produse** - echipamentele, masinile, utilajele, piesele de schimb si orice alte bunuri cuprinse in anexa/anexele la prezentul contract si pe care prestatorul are obligatia de a le furniza aferent serviciilor prestate conform contractului;
- f) **data intrarii in vigoare** - data semnarii si inregistrarii contractului la achizitor;
- g) **forța majora** - un eveniment mai presus de controlul partilor, care nu se datoreaza greselii sau vinei acestora, care nu putea fi prevazut la momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si, respectiv, indeplinirea contractului: sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustiva ci enuniativa. Nu este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia din parti;
- h) **zi** - zi calendaristica, in afara cazului in care se prevede expres ca sunt zile lucratoare. Termenul exprimat in zile incepe sa curga de la inceputul primei ore a primei zile a termenului si se incheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului; ziua in cursul careia a avut loc un eveniment sau s-a realizat un act al autoritatii contractante nu este luata in calculul termenului. Daca ultima zi a unui termen exprimat altfel decat in ore este o zi de sarbatoare legata, o duminica sau o sambata, termenul se incheie la expirarea ultimei ore a urmatoarei zile lucratoare; **an** - 365 de zile;
- i) **Date cu caracter personal** sau "Date" inseamna orice informatii privind o persoana fizica identificata sau identificabila („persoana vizata”); o persoana fizica identificabila este o persoana care poate fi identificata, direct sau indirect, in special prin referire la un element de identificare, cum ar fi un nume, un numar de identificare, date de localizare, un identificator online, sau la unul sau mai multe elemente specifice, proprii identitatii sale fizice, fiziologice, genetice, psihice, economice, culturale sau sociale.

3. Interpretare

3.1. - În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2. - Termenul "zi" sau "zile" sau orice referință la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

4. Obiectul contractului

4.1. - Prestatorul se obliga sa presteze „Serviciu pentru evaluarea imobilului situat in incinta pavilionului B al Spitalului Judetean de Urgenta Braila, proprietatea S.C. BURCANINI S.R.L.”, in perioada convenita si in conformitate cu obligatiile asumate prin prezentul contract si anexele acestuia.

4.2. - Achizitorul se obliga sa plateasca pretul convenit in prezentul contract pentru serviciile prestate.

5. Pretul contractului

5.1. - Pretul convenit pentru indeplinirea contractului, platiibil prestatorului de catre achizitor, conform ofertei financiare, anexa nr.1 la contract, este de 980,00 lei, la care se adauga T.V.A. in conditiile legii.

6. Durata contractului

6.1. - Prestatorul se obliga sa presteze serviciile care fac obiectul prezentului contract mentionate la art. 4., in termen de 10 zile calendaristice de la data semnarii si inregistrarii contractului la achizitor.

6.2. - Prezentul contract inceteaza de drept sa produca efecte la data indeplinirii tuturor obligatiilor ce decurg din acesta.

7. Documentele contractului

7.1. - Documentele contractului sunt:

a) anexa nr. 1 – oferta financiara;

b) anexa nr. 2 – referatul de necesitate D.A.P.E.B. cu nr.11339/26.08.2021

8. Obligatiile prestatorului

8.1. - Prestatorul se obliga să presteze serviciile care fac obiectul prezentului contract în perioada convenita și în conformitate cu obligațiile asumate.

8.2. - Prestatorul se obliga să presteze serviciile la standardele și/sau performanțele prevazute de reglementarile autorizate din legislatia in vigoare pentru aceste tipuri de servicii.

8.3. - Prestatorul se obliga sa despagubeasca achizitorul impotriva oricaror:

a) reclamatii si actiuni in justitie, ce rezulta din incalcarea unor drepturi de proprietate intelectuala (brevete, nume, marci inregistrate, etc.), legate de echipamentele, materialele, instalatiile sau utilajele folosite pentru/sau in legatura cu prestarea serviciilor, si

b) daune-interese, costuri, taxe si cheltuieli de orice natura, aferente, cu exceptia situatiei in care o astfel de incalcare rezulta din respectarea prevederilor contractuale.

8.4. - (1) Prestatorul are obligatia de a executa serviciile prevazute in contract cu profesionalismul si promptitudinea cuvenite angajamentului asumat.

(2) Prestatorul se obliga sa supravegheze prestarea serviciilor, sa asigure resursele umane, materialele, instalatiile, echipamentele si orice alte asemenea, fie de natura provizorie, fie definitiva cerute de si pentru contract.

8.5. - Prestatorul este raspunzator atat de siguranta tuturor operatiunilor si metodelor de prestare utilizate, cat si de calificarea personalului folosit pe toata durata contractului.

9. Obligatiile achizitorului

9.1. - Achizitorul se obliga să plătească prețul convenit în prezentul contract pentru serviciile prestate.

9.2. - Achizitorul se obliga sa receptioneze serviciile prestate in conformitate cu prevederile legale in vigoare si ale prezentului contract mentionate la art. 14.

9.3. - Achizitorul se obliga sa plateasca pretul catre prestator in termenul convenit, potrivit art. 10.

25. Protecția datelor cu caracter personal

25.1 În executarea contractului încheiat între părți, Partile au obligația de a respecta dispozițiile legale privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date conform Regulamentului General privind Protecția Datelor aplicabil începând cu data de 25 mai 2018.

Părțile au înțeles să încheie prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ACHIZITOR,
U.A.T. JUDEȚUL BRAILA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA
PREȘEDINTE EXECUTIV
FRANCISK IULIAN CHIRIAC

PRESTATOR,
S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
BRAILA

EXPERT EVALUATOR,
IULIAN COSMIN ANDRONIU

ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE
VICEPREȘEDINTE,
IONEL EBHREANU

VICEPREȘEDINTE,
IONUȚ CIPRIAN DOBRE

DIRECTOR EXECUTIV D.A.P.E.B.,
DRĂGUTA DAN

VIZAT C.H.P.P.



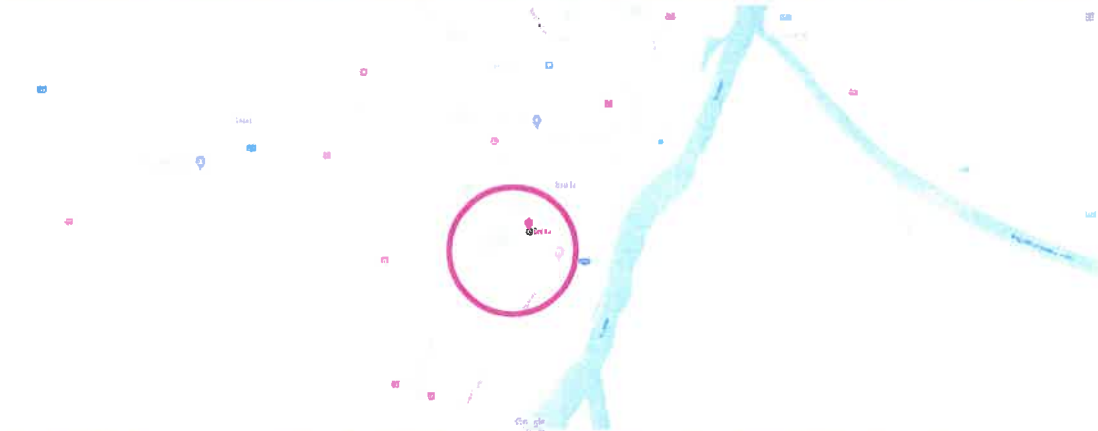
[Handwritten signature]

DIRECTOR EXECUTIV D.A.P.C.
MIOARA DUTU

VIZAT COMPARTIMENT JURIDIC
CONS. JUR. OREST SULEA

Intocmit
cons. Laura Radu
cons. Eduard Buleban

6.4. Amplasament



6.5. Foto





