ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 17
DIN 6.02.2020

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 5000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in T 56, P 336, Lot 1, numar cadastral 75765

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinara în data de 6.02.2020;

Având în vedere:

- raportul de evaluare intocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si inregistrat cu nr. 274/14.01.2020;
- referatul întocmit de secretarul comunei inregistrat cu nr. 275/14.01.2020, referatul intocmit de compartimentul de urbanism inregistrat cu nr. 276/14.01.2020 si compartimentul de impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate inregistrat cu nr. 277/14.01.2020;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor si al Comisiei pentru dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si domeniului privat al comunei, agricultura, gospodarire comunala, protectia mediului, servicii si comert;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotararii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 354,355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrative;

In baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 5.000 mp situat în localitatea Movila Miresii, comuna Movila Miresii, judetul Braila, T 56, P 336, Lot 1, numar cadastral 75765 aflat in domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de lictiatie publica cu oferta in plic inchis cu adjudecare la cel mai mare pret oferit.

Art. 2 Se aproba insusirea raportului de evaluare intocmit de catre evaluator Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aproba documentatia de licitatie conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare care contine urmatoarele documente:

a. Caietul de sarcini;
b. Instructiunile pentru ofertanti;
c. Formulare ofertanti;
d. Formularul de contract de superficie.

Art. 4 Se aproba pretul de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare la suma de 1840 lei/an/suprafata totala (154 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 184 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 400 lei.

Art. 7 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru o perioadă de 49 de ani prin încheierea unui contract în forma autentica, cu posibilitatea prelungirii la implinirea termenului.

Art. 8 Se împuterniceşte dl. primar Panturu Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros şi îndeplinirea condiţiilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de beneficiarul dreptului.

Art. 10 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 11 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 12 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 6.02.2020 cu un numar de 13 voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local,
Priceputu Nicu

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguş Viorel

ANEXA NR. 2 LA HCL 17 / 6.02.2020

DOCUMENTATIA DE LICITATIE
Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 5000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in T 36, P 336 LOT 1, numar cadastral 75765

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:
- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare; - Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările si completările ulterioare;
- Hotararea Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii.

1. INFORMATII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITATIE

1.1. Denumire : Comuna Movila Miresii;
1.2. Sediul : Localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 773, comuna Movila Miresii, judetul Braila, cod postal 817100;
1.3. Date de contact : telefon 0239697914, fax 0239697867, e-mail: brmovilamiresii@yahoo.com, web www.brmovilamiresii.ro;
1.4. Cod identificare fiscala: 4342723;
1.5. Cont bancar : RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Braila.

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CARE FACE OBIECTUL ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE

2.1. Obiectul contractului de superficie:
Transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinta superficiarului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a dreptului si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren pentru desfasurarea unei activitati economice din urmatoarele documenii : comert, servicii, activitati de productie.
2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :
Terenul are suprafata de 5.000 mp si amplasat in localitatea Movila Miresii, Tarla 56, Parcela 336, Lot 1, CF 75765.
2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:
Terenul face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inscris la pozitia nr. 24 din inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei aprobat prin HCL nr. 38/20.06.2018.
Categoria de folosinta a terenului este "curti constructii" si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii si este inscris in este inscris in Cartea funciara cu nr. 75765 avand numarul cadastal 75765.
2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : Zona de locuire si functiuni complementare (comert, servicii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante), avand POT (procent de ocupare a terenului) maxim 40% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim - 0,80, inaltima maxima permisa : P +1+M.

3. DURATA ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE

Contractul de superficie se incheie pentru o perioada de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii acestuia la expirare prin acordul partilor.

4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Titularul dreptului de superficie trebuie sa desfasoare activitati economice (comert, servicii, activitati de productie) pe terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta si sa realizeze eventuale investitii in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare.

4.2. Titularul dreptului de superficie isi va desfasura activitatea cu respectarea normelor legale privind protectia mediului, PSI, sanatate publica si a celorlate prevederi legale specifice activitatii si este obligat sa obtina autorizatiile si avizele necesare desfasurarii activitatii.

4.3. Calitatea de titular al dreptului de superfice o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica cu capacitate deplina de exercitiu.

4.4. Termenul de realizare a investitiilor cu respectarea reglementarilor de urbanism este de 24 de luni de la semnarea contractului, iar in cazul nerespectarii acestuia, contractul se reziliaza fara alte formalitati.

5. PROCEDURA DE LICITATIE

5.1. Dreptul de superficie sa va atribui prin aplicarea procedurii licitatiei publice cu oferta in plic cu adjudecare la cel mai mare pret oferit.

5.2. Ofertanţii vor depune la registratura institutiei, până la data si ora limită stabilită în anunţul publicitar, oferta intr-un plic sigilat care va contine documentele prevazute la sectiunea instructiuni pentru ofertanti.

5.3. Plicurile se desfac in ordine inregistrarii acestora, fiind verificate pe rand documentele de eligibilitate si ofertele financiare.

5.4. Criteriul de atribuire al contractului de superficie este pretul cel mai mare.

5.5. Procedura de licitatie se considera valabila daca sunt primite cel putin doua oferte eligibile, in caz contrar procedura se va relua.

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei pentru intreaga suprafata este 1840 lei/an , respectiv 154 lei/luna.

6.2. Pentru anii fiscali urmatori, chiria se va indexa in functie de indicele de inflatie aferent anului fiscal respectiv.

6.3. Chiria se va achita anual in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar pana la data de 31.03 a fiecarui an pentru care se face plata.

6.4. Neplata la termenul stabilit a chiriei atrage majorari de intarziere in cuantumul prevazut de legislatia fiscala in vigoare pentru plata impoziteor si taxelor locale pentru suma ramasa de plata pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere.

6.5. Neplata chiriei pentru o perioada de 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului fara alte formalitati iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

7. GARANTIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE

7.1. Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituţiei organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei în scopul protejării organizatorului licitaţiei faţă de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului.

7.2. Valoarea garanţiei de participare la licitaţie este de 184 lei reprezentand 10% din preţul de pornire al licitaţiei, calculat ca lei/an.

7.3. Garanţia de participare se restituie, în cazul ofertanţilor a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului, sau data anularii a procedurii de licitaţie de către conducătorul instituţiei organizatoare.

7.4. Instituţia organizatoare are dreptul de a reţine garanţia de participare, ofertantul câştigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul în termenul precizat în prezentul Regulament.

7.5.In cazul ofertantilor declarati castigatori care incheie contractul de constituire a dreptului de superficie, garantia va fi retinuta de organizator si compensata din prima transa de plata.

7.6. In vederea recuperarii costurilor cauzate de intocmirea raportului de evaluare a imobilului, ofertantii vor achita o taxa de participare in cuantum de 400 lei, în numerar la casieria instituţiei organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei.

7.7. Taxa de participare se returneaza numai in cazul retragerii ofertelor pana la termenul maxim de depunere a ofertelor. Dupa depasirea acestui termen, taxa de participare nu se returneaza.

8. CLAUZE CONTRACTUALE SPEFICIFE

8.1. Superficiarul este obligat sa asigure exploatarea eficiente in regim de continuitate si permanenta a bunului care face obiectul contractului.

8.2. Superficiarul este obligat sa exploateze pe riscul si pe raspunderea sa in mod direct bunul care face obiectul contractului.

8.3. Superficiarul are drept de folosinta a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia si scopului stabilit de proprietar prin documentatia de atribuire si contract, respectiv pentru comert, servicii, activitati de productie.

8.4. Este interzisa subinchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunului care face obiectul contractului sa unei parti din acesta unor terte persoane fara acordul scris al proprietarului.

8.5. Modificarea destinatiei terenului se poate realiza la solicitarea motivata a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului.

8.6. Superficiarul este obligat sa achite chiria la pretul si in termenul stabilit prin contractul de superficie.

8.7. Superficiarul este obligat la plata impozitelor si taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentul contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

8.8. Superficiarul este obligat sa realizeze si sa receptioneze prevazuta in contract in termen de 36 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale in domeniul urbanismului si autorizarii lucrarilor de constructii.

8.9. Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificand respectarea obligatiilor asumate de catre Superficiar cu notificarea scrisa prealabila a Superficiarului.

8.10. Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

8.11. Proprietarul are obligatia sa permita Superficiarului pe cheltuiala acestuia accesul la retelele de utilitati publice existente in zona.

8.12. Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;

b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;

c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;

d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;

e. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura.

8.13. Contractul de incheie in forma autentica la un notar public, toate cheltuielile legate de intocmirea si autentificarea acestuia cazand exclusiv in sarcina superficiarului.

9 . REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA CONTRACTULUI

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de superficiar in derularea contractului de superficie sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini proprietarului, la incetarea contractului de superficie . Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul inchirierii, respective terenul intravilan.

b) bunuri de preluare - sunt considerate constructiile realizate de superficiar in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot reveni proprietarului în masura în care acesta din urma îsi manifesta intentia de a le prelua în schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata

c) bunuri proprii - sunt bunurile care la incetarea contractului, raman in proprietatea superficiarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut superficiarului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata inchirierii, respectiv, constructii provizorii, utilaje,unelte,etc.

B. INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

1. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCA OFERTELE

1.1. Ofertanţii vor depune la registratura institutiei, până la data si ora limită stabilită în anunţul publicitar, oferta intr-un plic sigilat care va contine urmatoarele documente:

a) documentele de eligibilitate;
b) oferta tehnica care va fi introdusa intru un plic sigilat;
c) oferta financiara care va fi introdusa intr-un plic sigilat;

1.2. Documentele de eligibilitate sunt urmatoarele:

a) Cererea de inscriere la licitatie conform formularului tip pus la dispozitie de organizator;
b) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, paşaport) - în copie *doar pentru persoane fizice*;
c) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerţului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) - in copie certificata pentru conformitate cu originalul, *doar pentru persoane juridice*;
d) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) - în original. Împuternicirea va fi însoţită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, paşaport) ;
e) Formularul de contract insusit prin semnatura si ştampila pe fiecare pagina;
f) Dovada achitării contravalorii garantiei de participare - în copie;
g) Dovada achitării contravalorii taxei de participare - în copie.

1.3. Oferta tehnica va fi introdusa in plic sigilat care va contine propunerea de investitie pe care intentioneaza sa o realizeze pe terenul respectiv care va contine minim date tehnice (suprafata, inaltime, tipul contructiilor si instalatiilor, etc), tipul investitiei, valoarea estimata a investitiei, termen de realizare, locuri de munca create, alte informatii relevante.

1.4. Oferta financiara intocmita conform formularului tip pus la dispozitie de organizator va fi depusa intr-un plic sigilat care se va deschide dupa verificarea documentelor de eligibiliate.

1.5. Ofertele vor fi semnate si stampilate pe fiecare pagina de reprezentantul/reprezentantii autorizat/autorizati corespunzator sa angajeze ofertantul în contract.

1.6. Plicurile se desfac in ordine inregistrarii acestora, fiind verificate pe rand documentele de eligibilitate, ofertele tehnice si la final ofertele financiare.

1.7. Comisia va proceda la verificarea documentelor de eligibilitate, iar in cazul in care nu sunt depuse documenele solicitate sau sunt incomplete oferta este declarata neeligibila si respinsa fara a se mai deschide ofertele tehnice si financiare.

1.8. Dupa verificarea documentelor de eligibilitate, Comisia va verifica oferta tehica si modul de incadrarea a acesteia in cerintele caietului de sarcini, respectiv daca investitia propusa se incadreaza in domeniile : comert, alimentatie publica sau servicii, iar in caz contrar, oferta va fi respinsa fara deschiderea ofertei financiara.

1.9. Comisia va proceda va verificarea ofertelor financiare ale ofertantilor promovati dupa etapele anterioare.

1.10. Procedura de licitatie se considera valabila daca sunt primite cel putin doua oferte eligibile, in caz contrar procedura se va relua cu stabilirea unei noi date si publicarea unui nou anunt.

2. CRITERIU DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI

2.1. Criteriul de atribuire al contractului de superficie este pretul cel mai mare.

2.2. În cazul în care ofertele financiare de pe prima pozitie au preturi egale se va solicita din partea celor care au depus oferta financiara cu pret egal o noua oferta financiara in termen de 24 de ore.

2.3.In cazul in care niciun ofertant dintre cei aflati la egalitate nu depune alta oferta financiara in termenul stabilit procedura se se va relua cu stabilirea unei noi date si publicarea unui nou anunt.

3. DREPTUL DE CONTESTARE

3.1. Ofertantii nemultumiti pot formula contestatie in scris dupa fiecare etapa a evaluarii in termen de 24 de ore de la afisare la Primarului comunei, iar procedura de evaluare se suspenda pana la solutionarea contestatiei.

3. 2. Conducătorul instituţiei organizatoare va lua măsuri pentru soluţionarea contestaţiei, în termen de cel mult 24 de ore, de la data depunerii acesteia.

3. 3. Dacă în urma analizării contestaţiei se stabileşte că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziţie licitaţia şi ia măsuri pentru organizarea unei noi licitaţii.

4. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Dupa aprobarea Raportului procedurii de licitaţie, ofertantul declarat castigator va fi instiintat pentru semnarea contractului de superficie.

4.2. Contractul de superficie se încheie in forma autentica în cel mult 45 zile de la data aprobării de către Raportului procedurii de licitaţie. Termenul poate fi prelungit cu 45 de zile la solicitarea ofertantului adjudecator pentru motive intemeiate.

4.3. Cheltuielile legate de incheierea in forma autentica la Biroului Notarului Public a contractului de superficie cad in sarcina exlusiva a castigatorului licitatiei.

4.4.Neîncheierea contractului de superficie dupa expirarea termenelor de mai sus, din vina exclusivă a ofertantului adjudecatar, atrage anularea procedurii de licitaţie publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanţiei de participare a acestuia.

C. FORMULARE

FORMULARUL 1 - SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Catre UAT COMUNA MOVILA MIRESII

Subsemnatul/subscrisa _____,
cu domiciliul/sediul in_____, CNP/CUI_____,
reprezentata legal prin_____ prin prezenta depun oferta pentru licitatia organizata pentru constituirea dreptului de superficie asupra terenului in suprafata de _____ mp, amplasat in _____, aflat in domeniul privat al UAT_____.

Solicit aceasta in vederea realizarii investitiei _____.

Depun anexat urmatoarele documente:

a)BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice.
b) oferta financiara.
c) copie document plata garantie participare.
d) copie document plata taza participare.
e)modelul de contract insusit.

Declar ca am luat la cunostinta si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si a restului documentatiei de licitatiei.

Am achitat garantia de participare cu chitanta_____/_____
Am achitat taxa de participare cu chitanta_____/_____

Data_____ Semnatura

FORMULARUL 2 - OFERTA TEHNICA

Catre UAT COMUNA MOVILA MIRESII

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul _____,
domiciliat in_____,
reprezentant legal / imputernicit, al ofertantului _____
(denumirea/numele ofertantului),

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de superficie asupra terenului intravilan in suprafata de 5.000 mp amplasat in _____, sa realizam urmatoarea investitie:

A. Denumire_____
B. Tipul activitatii_____
C. Termen de realizare_____
D. Valoarea estimata_____
E. Date tehnice:
    i. Suprafata construita_____
    ii. Regim de inaltime_____
    iii. Instalatii_____
    iv. Echipamente_____
    v. Altele_____
F. Locuri de munca nou create_____
G. Alte informatii_____

Data întocmirii
_____

Nume, prenume_____
Semnatura _____
Functie_____

FORMULARUL 3 - OFERTA FINANCIARA

Catre .....

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul _____,
domiciliat in_____,
reprezentant legal / imputernicit, al ofertantului _____
(denumirea/numele ofertantului),

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de superficie asupra terenului intravilan in suprafata de ____mp amplasat _____, sa oferim chiria de _____ lei/an/intreaga suprafata.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, dupa primirea terenului inchiriat, sa asiguram desfasurarea activitatilor economice in conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data întocmirii
.....

Nume, prenume.....
Semnatura .....
Functie.....

D. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 1 Partile contractante

Intre Comuna Movila Miresii, cu sediul in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, judetul Braila, cod fiscal 4243723, reprezentata legal prin dl. Panțuru Dumitru, avand functia de primar, in calitate de Proprietar, pe de o parte si

....., domiciliat/cu sediul in localitatea ....., CNP/CIF ....., reprezentat prin..... cu functia de..... in calitate de Superficiar, pe de alta parte,

In temeiul prevederilor:

- Hotararii Consiliului local al comunei Movila Miresii nr. ...../29.03.2019, privind aprobarea superficiei pentru a terenului situat in 3500 mp ce apartine domeniului privat al comunei Movila Miresii;
- Raportul procedurii ...../..... prin care oferta depusa de ..... a fost declarata castigatoare;
- Prevederile art. 693-702 si art. 1170-1179 din Codul Civil.

Partile semnatare au convenit sa incheie prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, denumit in continuare "contract" in fata notarului public in urmatoarele conditii:

Art. 2 Obiectul contractului

(1) Obiectul contractului il reprezinta constituirea de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra imobilului constituit din terenul intravilan in suprafata totala de 5.000 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila, situat Localitatea Movila Miresii T 36, P 336 LOT 1 inscris in Cartea Funciara nr. 75765, cu numarul cadastral 75765, format din teren categoria de folosinta "curti-constructii".

(2) Terenul asupra caruia se constituie dreptul de superficie a fost dobandit de catre Proprietar figurand in inventarul domeniului privat.

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul desfasurarii de catre Superficiar a investitiei .....(din urmatoarele domenii : comert, servcii, activitati de productie).

(4) Superficiarul va deveni proprietarul eventualelor constructii care se vor edifica pe terenul care face obiectul prezentului contract.

(5) Schimbarea destinatiei terenului poate fi efectuata numai cu acordul prealabil scris al proprietarului.

Art. 3 Durata contractului

(1) Durata contractului este de 49 de ani si produce efecte de la data semnarii de catre parti.

(2) Durata contractului poate fi prelungita numai prin acordul scris al partilor pentru o perioada echivalenta cu jumatate din durata initiala a contractului.

(3) In lipsa unui astfel de acord, contractul inceteaza de drept la data mentionata fara posibilitatea interventiei tacitei relocatiuni.

Art. 4 Pretul contractului

(1) Pentru utilizarea terenului, Superficiarul datoreaza o chirie de ..... lei/ an.

(2) Beneficiarul dreptului de superficie va plati suma datorata în doua transe egale, pâna la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs.

(3) Pentru depasirea termenelor prevazute la alin.(1), Superficiarul datoreaza majorari de intarziere in cuantum calculate in conditiile legii echivalente cu penalitatile prevazute de legislatia fiscala in vigoare privind impozitele si taxele locale in vigoare pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere din suma datorata incepand cu ziua urmatoare a termenului de scadenta pana la data platii.

(4) Pretul chiriei se actualizeaza anual cu rata inflatiei asa cum a fost stabilita de organele de stat care au atributii legale in acest sens.

(5) Neplata chiriei pentru o perioada de 2 (doi) ani consecutivi atrage rezilierea prezentului contractul fara alte formalitati iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

Art. 5 Drepturile si obligatiile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificand respectarea obligatiilor asumate de catre Superficiar cu notificarea scrisa prealabila a Superficiarului.

(2) Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe Superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligatia sa permita Superficiarului pe cheltuiala acestuia, accesul la retelele de utilitati publice existente in zona.

Art. 6 Drepturile si obligatiile superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul si obligatia de a utiliza terenul potrivit destinatiei stabilite de Consiliul local, prin caietul de sarcini, respectiv pentru desfasurarea de activitati economice (comert, servicii, activitati de productie) pe terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta si sa realizeze eventuale investitii in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare;

(2) Superficiarul dobandeste posesia asupra terenului precum si dreptul de a dispune de substanta terenului in limitele impuse de necesitatea realizarii constructiei.

(3) Superficiarul se obliga sa realizeze investitia in termen de maxim 24 de luni de la data semnarii contactului.

(4) Viitoarele constructii vor fi realizate cu respectarea legislatiei in vigoare privind urbanismul si autorizarea lucrarilor de constructii precum si a reglementarilor de urbanism existente la nivel local aprobate.

(5) Modificarea destinatiei terenului se poate realiza la solicitarea motivata a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului.

(6) Superficiarul este obligat sa utilizeze in mod direct terenul care face obiectul prezentul contract si sa nu transmita folosinta terenului in intreg sau in parte catre o terta persoana fara acordul prealabil scris al Proprietarului.

(7) Superficiarul este obligat la plata chiriei in cuantumul si in termenul stablit in prezentul contract, precum si a penalitatlor de intarziere.

(8) In cazul in care superficiarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii constructiilor, va notifica imediat acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea conditiilor de realizare a acestora.

(9) Superficiarul este obligat la plata impozitelor si taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentul contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

(10) Superficiarul este obligat sa remedieze pe cheltuiala sau orice defectiuni sau degradari care pot aparea pe terenul in cauza pe durata prezentului contract.

(11) Dupa incetarea exploatarii constructiei, indiferent de motivul incetarii, Superficiarul va demola pe cheltuiala sa lucrarile de constructii efectuate si va preda terenul Proprietarului in starea avuta la data incheierii prezentului contract.

Art. 7 Incetarea contractului

Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;
b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;
c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;
d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;
e. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura.

Art. 8 Raspunderea contractuala

(1) Conform art. 1350 din Codul civil, orice persoana trebuie sa-si exercite obligatiile pe care le-a contractat. Atunci cand fara justificare, nu isi indeplineste aceasta indatorire, ea este raspunzatoare de prejudiciul cauzat celeilate parti si este obligate sa repare acest prejudiciu in conditiile legii. Daca prin lege nu

se prevee altfel, nici una dintre parti nu poat inlatura aplicarea regulilor raspunderii contractuale pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci cand, fara justificare, una din parte contractante nu isi exercita obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral contractului cu daune-interese daca este cazul. In cazul incetarii contractului conform art. 7, lit. a si c si d, proprietarul renunta expres si irevocabil la orice drepturi de proprietate asupra constructiilor realizate si anexelor acestora, aplicarea prevederilor art. 699 din Codul civil fiind exclusa.

Art. 9 Forta majora si cazul fortuit

(1) Partile contractante sunt exonerate de raspunderea contractual pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorepunzator total sau partia a oricarei dintre obligatiile care ii incumba in baza prezentului contract daca neexecutarea obligatiei respective si prejudiciul au fost cauzate de forta majora si cazul fortuit.

(2) Forta majora va fi interpretata in conformitate cu legislatia in vigoare si trebuie sa fie confirmata de catre o autoritate competenta.

(3) Prin forta majora, in sensul prezentului contract se intelege un eveniment independent de controlul/vointa partilor, care nu se datoreaza erorilor sau neindeplinirii obligatiilor de catre acessta si care fac imposibila executarea contractului, aceste evenimente incluzand fara a se limita la : razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, carantina, embargo.

Art. 10 Notificari

In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresata intre parti este considerate valabila numai daca va fi transmisa prin posta cu confirmare de primire la adresele din corespondenta, sau personal cu semnare de primire.

Art. 11 Dispozitii finale

(1) Partile prin reprezentanti, declara cunoscand dispozitiile Codului Penal referitoare la falsul in declaratii ca au capacitate deplina de a incheia un mod valabil prezentul contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alt del in masura sa afecteze sau sa prejudiecieze in vreun fel capacitatea de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului contract.

(2) Toate obligatiile asumate de Superficiar in legatura cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept.

(3) In situatia in care la un moment dat oricare din dispozitiile prezentului contract este sau devine lipsita de valabilitate, ilegala sau nu poate fi pusa in executare in baza vreunei legi sau unei reglementare legala, acest lucru nu va afecta sau prejudia in nicun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract si daca este necesar in acest scop pe perioada de timp in care respectiva prevedere este considerate omisa din prezentul contract.

(4) Modificarea prezentului contract prin act aditional se fa efectua prin acordul partilor, numai in scris si semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoana autorizata in numele fiecarei parti.

Prezentul contract a fost redactat si autentificat la Biroul notarial..... intr-un singur exemplar original si patru duplicate din care exemplarul original si un duplicat se pastreaza in arhiva biroului notarial.

Proprietar,

Superficiar,

Primar,

se prevee altfel, nici una dintre parti nu poat inlatura aplicarea regulilor raspunderii contractuale pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci cand, fara justificare, una din parte contractante nu isi exercita obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral contractului cu daune-interese daca este cazul. In cazul incetarii contractului conform art. 7, lit. a si c si d, proprietarul renunta expres si irevocabil la orice drepturi de proprietate asupra constructiilor realizate si anexelor acestora, aplicarea prevederilor art. 699 din Codul civil fiind exclusa.

Art. 9 Forta majora si cazul fortuit

(1) Partile contractante sunt exonerate de raspunderea contractual pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorepunzator total sau partia a oricarei dintre obligatiile care ii incumba in baza prezentului contract daca neexecutarea obligatiei respective si prejudiciul au fost cauzate de forta majora si cazul fortuit.

(2) Forta majora va fi interpretata in conformitate cu legislatia in vigoare si trebuie sa fie confirmata de catre o autoritate competenta.

(3) Prin forta majora, in sensul prezentului contract se intelege un eveniment independent de controlul/vointa partilor, care nu se datoreaza erorilor sau neindeplinirii obligatiilor de catre acessta si care fac imposibila executarea contractului, aceste evenimente incluzand fara a se limita la : razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, carantina, embargo.

Art. 10 Notificari

In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresata intre parti este considerate valabila numai daca va fi transmisa prin posta cu confirmare de primire la adresele din corespondenta, sau personal cu semnare de primire.

Art. 11 Dispozitii finale

(1) Partile prin reprezentanti, declara cunoscand dispozitiile Codului Penal referitoare la falsul in declaratii ca au capacitate deplina de a incheia un mod valabil prezentul contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alt del in masura sa afecteze sau sa prejudiecieze in vreun fel capacitatea de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului contract.

(2) Toate obligatiile asumate de Superficiar in legatura cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept.

(3) In situatia in care la un moment dat oricare din dispozitiile prezentului contract este sau devine lipsita de valabilitate, ilegala sau nu poate fi pusa in executare in baza vreunei legi sau unei reglementare legala, acest lucru nu va afecta sau prejudia in nicun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract si daca este necesar in acest scop pe perioada de timp in care respectiva prevedere este considerate omisa din prezentul contract.

(4) Modificarea prezentului contract prin act aditional se fa efectua prin acordul partilor, numai in scris si semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoana autorizata in numele fiecarei parti.

Prezentul contract a fost redactat si autentificat la Biroul notarial..... intr-un singur exemplar original si patru duplicate din care exemplarul original si un duplicat se pastreaza in arhiva biroului notarial.

Proprietar,

Superficiar,

Primar,


CERERI
U.A.T.-uri
Sat Movila Miresii
Ortofotoplan
Ortofotoplan
Limita Judet
Alte retele
ANIF
Cai de comunicatii
Date cadastrale
Hazard si risc la inundatii
Hidrologie
Monumente si situri
Pedologie
Retea CUP Dunarea
Retele electrice
TEREN 5000 MP
Initial Scale
Scara 1:19521
Regenereaza harta
Sources: Esri, HERE, Garmin, intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Ka


CERERI
U.A.T.-uri
Ortofotoplan
Ortofotoplan
Limita judet
Alte retele
ANIF
Cai de comunicatii
Date cadastrale
Limite intravilan OCPI
Corpuri proprietate
Limite UAT
Cladiri
Parcele intabulate
OCPI
Judete limitrofe
Initial Scale
Scara 1:4880
Regenereaza harta
Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, I

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan din comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii, „Teren intravilan categoria - curti-constructii" Cv. 56, P.336, LOT 1, Carte Funciara nr. 75765 Movila Miresii, proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-



Teren : 5.000 mp

Data evaluarii: 11.11.2019

Solicitanti: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRARII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil: teren in suprafata S=5.000 mp din comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii " Teren intravilan, categoria - curti-constructii" – Cv. 56 , P. 336, LOT 1, aflat in proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 11.11.2019

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.7615 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

31.000 lei echivalent a 6.500 Euro (6,20 lei/mp)

Suprafața este de 5.000 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este de:

1.840 lei (0.368 lei/mp) echivalent a 386 Euro

Valoarea estimată a redeventei lunare este de:

154 lei (0,03 lei/mp) echivalent a 32 Euro

Data: 11.11.2019

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar

RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR	Economu Patriciu Cezar
	PARAFA	17651/2019
	CLIENT	UAT Movila Miresii
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT Movila Miresii
	SCOPUL EVALUARII	Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta de la UAT Movila Miresii pentru „Teren intravilan, categoria - curti-constructii – Cv. 56 , P. 336, LOT 1", comuna Movila Miresii sat Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat.

2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata S=5.000mp, situat in comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii, Cv. 56 , P. 336, LOT 1, jud. Braila.
	PROPRIETAR	UAT Movila Miresii – domeniul privat conf. Carte Funciara nr 75765 Movila Miresii
	ADRESA PROPRIETATII	Comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii, Cv. 56 , P. 336, LOT 1, jud Braila

3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=1.336 MP	31.000 lei 6,20 lei/mp
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	1.840 lei (0,368 lei/mp) 386 Euro
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	154 lei (0,031 lei/mp) 32 Euro
	VALORILE NU CONTIN TVA	

4	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	DATA INSPECTIEI	*11.11.2019*
	DATA EVALUARII	*11.11.2019*
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,7615 LEI
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Terenul este situat in intravilanul satului Movila Miresii, comuna Movila Miresii, are suprafata de S=5.000 mp, are forma poligonala regulata, dreptunghiulara, prezinta denivelari provenite sin resturi de constructii din fostul C.A.P. resturi de fundatii, de gropi tehnologice, deseuri inerte, categoria de folosinta este curti – constructii. Accesul se face pe drum satesc din DJ202B, front 41 ml, nu are utilitati publice energie electrica, apa potabila curenta sau canalizare la fosa septica proprie. Nu are imprejmuiri . Este in zona periferica a satului Movila Miresii comuna Movila Miresii. Artere importante de acces: DN 22 prin drum satesc de pamant. Caracterul edilitar al zonei: imobile activitati agricole si industriale, in zona se afla Cimitirul satesc si Platforma de depozitare si gospodarire a gunoiului de grajd. Nu exista informatii despre posibile surse de contaminare, poluare .
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea

		care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar.* " Terenul evaluat are cea mai buna utilizare; curti-constructii
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de Carte Funciara pentru informare nr 89189/16.10.2019, Carte Funciara nr. 75765 Movila Miresii
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 5.000 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica sat Movila Miresii, comuna Movila Miresii, jud. Braila, zona fostului C.A.P. Movila Miresii
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: Drum judetean DN 22 Braila- Ramnicu Sarat. Calitatea rețelelor de transport: necorespunzatoare.
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan com. Movila Miresii sat Movila Miresii cu destinatie curti-constructii *Utilitati publice* Electricitate:nu Apa:nu Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: periferica in cadrul sat Movila Miresii comuna Movila Miresii, amplasare satisfacatoare. Dotări şi rețele edilitare: posibilitate energie electrica. Poluare normală. Ambient liniştit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati industriale si agricole
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 8 euro/mp Au Maxim: 15 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 3 EURO /mp/ lună
CONCLUZII ŞI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		Tendință de creştere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte putin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2018 + STANDARDE ANEVAR 2018	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104- Tipuri ale valorii ▪ SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ▪ Cadru legal – Legislatia in vigoare ▪ Glosar 2019

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață Valoarea estimata terenului S=50 mp	31.000 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimata a redeventei	Redeventa estimata anuala 1.840 lei Redeventa lunara 154 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

VALOAREA DE PIATA prin cost	Nu se aplică
VALOAREA NU CONTINE TVA	

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b) Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietății evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c) Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai puțin atragatoareJata de situația când ar fi fost noua.

11.1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 5.000 mp

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc. Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparației directe este aceea ca valoarea unei proprietăți imobiliare este in relație directa cu preturile unor proprietăți competitive si comparabile.

In anexa nr 4 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 2 este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordării prin piața si In anexa 3 este prezentat calculul redeventei estimate.

Ajustarea totala bruta - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 3 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustării totale brute, recomandam prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in măsură pentru a reda valoarea de piața estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv 6,19 lei/mp, valoare estimata rotunjita 6,20 lei/mp, ceea ce pentru suprafața de S=5.000 mp reprezintă:

Valoare estimata

V = 31.000lei, echivalent 6.500 Euro (fara TVA).

Curs BNR din 11.11.2019: 1 euro = 4,7615 lei

11.2. Abordarea prin cost

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

Premiza in aceasta abordare este ca participanții pe piața imobiliara fac o legătură intre cost si valoare.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construite.

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:

Val. Propr. = VP teren + VP construcții

VP teren este valoarea de piața a terenului, considerat fiind liber si in condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativa si nu se recomanda folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piața a terenului, întrucât terenul nu se depreciaza, in plus exista elemente de piața suficiente referitor la terenul evaluat si terenuri similare cu cel evaluat.

11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordării prin venit este existenta unei relații direct proporționale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piața a proprietății imobiliare in intregul ei - teren si construcții - presupunând ca aceasta e in perfecta stare si realizeaz venituri din chirii.

Capitalizarea directa - este o metoda utilizata pentru a converti estimarea venitului aşteptat pentru un singur an, intr-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rata de venit potrivita sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de superficie: „dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reinnoit."

In condițiile date sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii sau durata dreptului de superficie se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani şi maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018- 2019

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$=\sum_{n}^{i=1} \frac{Venit-an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori in primii 25 ani de superficie.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul transmiterii dreptului de folosinta.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V=r \times \sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$

unde r = redevența anuala

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r=\frac{V}{\sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1=k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața.*

In conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piața este următoarea: „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

12.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obținut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi 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 şi se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea

situație şi este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății şi 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.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcționare, fundația, 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 micşora valoarea proprietății. 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 analize obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi 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 altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.

Ipoteze de urbanism:

- nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face in aceleaşi condiții cu cele actuale
- in absenta unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca proprieratea nu este afectata de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea in cauza a fost construita in conformitate cu Autorizația de construire si este ocupata si folosita cu respectarea prevederilor legale,
- terenul de fundare este încadrat in categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fara sa necesite masuri speciale 0

terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

13. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare:

Preturi de vanzare ale comparabilelor: www.olx.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare.ro/terenuri; https://lajumate.ro/anunturi_terenuri_in-braila-br.html; https://homezz.ro/anunturi_terenuri_de-vanzare_in-braila-br.html; *www.storia.ro*

14. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul şi 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştință de cauză şi cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informații şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menționate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparțiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoştințele şi experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil: teren in suprafata S=5.000 mp din comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii " Teren intravilan, categoria - curti-constructii" – Cv. 56 , P. 331, LOT 1, aflat in proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 11.11.2019

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.7615 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

31.000 lei echivalent a 6.500 Euro (6,20 lei/mp)

Suprafața este de 5.000 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este de:

1.840 lei (0.368 lei/mp) echivalent a 386 Euro

Valoarea estimată a redeventei lunare este de:

154 lei (0,03 lei/mp) echivalent a 32 Euro

Data: 11.11.2019

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economic Patriciu Cezar

14. ANEXE.

Anexa 1. 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 aceeaşi 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 cunoaşte.

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 şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia şi 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 şi 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 manifesto prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi şi 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 creşterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfăşurării 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 şi toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci şi minerale, elementele care au fost ataşate terenului, cum ar fi clădirile şi construcțiile de pe amplasament şi toate elementele permanent ataşate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice şi electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât şi 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 cunoştință de cauză şi 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi 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

Anexa 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN=5.000mp				
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		**8,0**	**8,3**	**4,3**
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		**-7,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,56	-0,58	-0,30
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		**7,44**	**7,72**	**4,00**
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 5-10%, s-au ajustat preturile comp. 1,2 si 3 cu -7%				
Drepturi de proprietate transmise	**deplin**	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		**7,44**	**7,72**	**4,00**
Condiţii de finanţare	**La piaţă**	La piaţă	La piata	La piata
Valoarea ajustarii %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0
Pret ajustat (Euro)		**7,44**	**7,72**	**4,00**
Conditii vanzare	**negociere**	negociere	negociere	negociere
Valoarea ajustarii %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0
Pret ajustat (Euro)		**7,44**	**7,72**	**4,00**
Conditii de piata		1 luna	1 luna	1 luna
Valoarea ajustarii %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0
Pret ajustat (Euro)		**7,44**	**7,72**	**4,00**
Localizare	**Movila Miresii periferi**	Movila Miresii - semiperiferic	Movila Miresii central	T. Vladimirescu periferic
Valoarea ajustarii %		**-20,00%**	**-25,00%**	**-15,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-1,49	-1,9	-1
Pret ajustat (Euro)		**5,95**	**5,79**	**3,40**
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1 si 2 mai valoroase cu -10% si -20% si comparabila 3 mai valoroasa dar ajustarea este -15%				
Suprafata teren (mp)	**5.000**	2.500	1.300	3.050
Valoarea ajustarii %		**-15,00%**	**-20,00%**	**-13,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,9	-1,2	-0,44
Pret ajustat (Euro)		**5,06**	**4,63**	**2,96**
comparabilele 1, 2 si 3 au suprafete mai mici fata de proprietatea subiect deci sunt mai usor vandabile si preturile au fost ajustate negativ cu -15%, -20%, respectiv -13%				
Drum acces	**drum exploatare**	strada comunala asfaltata DJ202B	strada comunala asfaltata	strada comunala neasfaltata
Valoarea ajustarii %		**-15,00%**	**-15,00%**	**-10,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,76	-0,69	-0,3
Pret ajustat (Euro)		**4,30**	**3,94**	**2,66**
toate cele 3 comparabile au calea de acces superioare fata de proprietatea subict preturile s-a ajustat cu -15%comparabilele 1 si 2 si comparabila 3 cu -10%				

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN S=5.000mp

Utilitati	**fara**	energie electrica, apa potabila curenta	energie electrica, apa potabila curenta	energie electrica, apa potabila curenta
Valoarea ajustarii %		**-15,00%**	**-15,00%**	**-15,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,65	-0,6	-0,4
Pret ajustat (Euro)		**3,66**	**3,35**	**2,26**
comparabilele 1,2 si 3 sunt mai valoroase deoarece au utilitati accesibile deci ajustarile sunt negative -15%				
Destinatie	**curti constructii**	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		***3,66***	***3,35***	***2,26***
Front stradal	**41**	36	18	21
Valoarea ajustarii %		**2,00%**	**5,00%**	**5,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0,07	0,17	0,11
Pret ajustat (Euro)		**3,73**	**3,51**	**2,38**
comparabilele 1, 2 si 3 au deschidere stradala mai mica deci sunt mai putin valoroase ajustarile preturilor sunt pozitive 5%, respectiv 2% comparabila 1				
Altele	**resturi de constructii, deseuri**	liber	pomi fructiferi	liber
Valoarea ajustarii %		**-45,00%**	**-45,00%**	**-45,00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-1,68	-1,58	-1,07
Pret ajustat (Euro)		**2,05**	**1,93**	**1,31**
comparabilele 1, 2 si 3 terenurile sunt libere sau cu un numar mic de pomi fructiferi deci mai valoroase preturile au fost ajustate -45%				
Corectie totala bruta (Euro)		6,10	6,70	3,22
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		76	81	**75**
Numar de ajustari		4	**4**	**6**
Valoarea estimata (Euro/mp)	1,31			
Valoarea estimata (Euro/mp)rotund	***1,30***	**Valoare estimata (lei/mp)**		***6,19***
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	***6.500***	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund***		***31.000***
Curs euro (1Euro=Lei)	4,7615	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)		30.950

Anexa 3 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018- 2019

Luna	Dobânda
noiembrie- 2018	2.50
decembrie – 2018	2,50
ianuarie – 2019	2,50
februarie – 2019	2,50
martie – 2019	2,50
aprilie – 2019	2,50
mai – 2019	2,50
iunie – 2019	2,50
iulie – 2019	2,50
august – 2019	2,50
septembrie - 2019	2,50
octombrie – 2019	2,50
MEDIA	2,50

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%

k = 2,50% + 0,80% = 3.30%

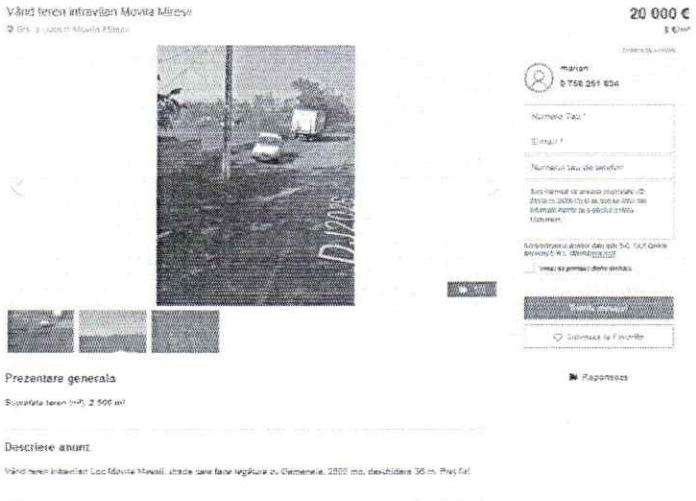
Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$ 16,845

Valoarea de piata -lei/ mp	6,20
Suprafata de teren (mp)	5.000
Valoare teren (lei)	31.000
Redeventa :	
Redeventa anuală -lei/ mp	0,368
Redeventa anuală total suprafață lei	1.840
Redeventa lunară -lei/mp	0,031
Redeventa lunara total suprafață-lei	154
Curs Euro:	4,7615 lei

Anexa 4. Comparabile:

Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3



Anexa 5 - Acte:

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

ANCPI

Nr. cerere	89189
Ziua	16
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100075651251

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75765 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Movila Miresii, Jud. Braila, T56, P336 LOT1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	75765	5.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
62021 / 31/08/2018		
Act Notarial nr. 4345, din 30/08/2018 emis de Lutea Aurel;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 75765 a imobilului cu numarul cadastral 75765/Movila Miresii, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75738 inscris in cartea funciara 75738;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr.18, din 31/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIRESII, Anexa 2b a HCL nr.18/31.03.2016;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA MOVILA MIRESII**, CIF:4342723, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75738/Movila Miresii, inscrisa prin incheierea nr. 7701 din 09/02/2017;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
62021 / 31/08/2018		
Act Notarial nr. 4346, din 30/08/2018 emis de Lutea Aurel;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o perioada de 24 ani	A1
	1) **LAZĂR VIOREL** 2) **LAZĂR RODICA**, soti	

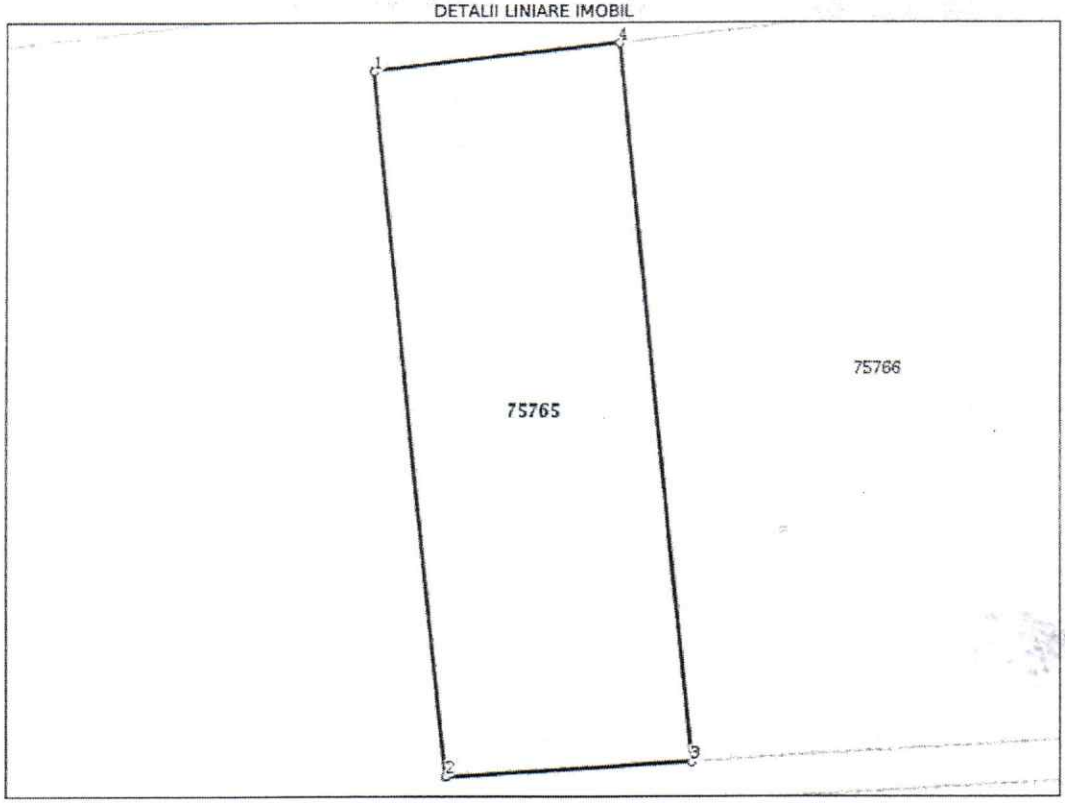
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
75765	5.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.000	56	336 LOT1	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	118.259
2	3	41.926
3	4	120.509
4	1	41.883

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/10/2019, 12:45

ISTRATE VALENTINA
CONSILIER