ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.60
DIN 6.07.2026
Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 6.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, lot 1, numar cadastral 87133

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință extraordinara în data de 6.07.2026;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar, raportul întocmit de secretarul general al comunei si rapoartele intocmite de compartimentul de urbanism si compartimentul financiar-contabil- impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- avizul favorabil 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. 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. 108, lit. e, art. 354, 355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

In baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin(1), lit. a si art. 198, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

Consiliul local al comunei Movila Miresii
Adoptă prezenta:
H O T Ă R Ă R E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 6.000 mp, categoria de folosinta "curti-constructii" situat în localitatea Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Tarla 56, Parcela 34, lot 1, numar cadastral 87133 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 4.480 lei/an/suprafata totala (365 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 450 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 750 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 împuternicește dl. primar Panțuru 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 și îndeplinirea condițiilor 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 cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

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

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 6.07.2026 cu un numar de 13 voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Frigioiu Stan

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

Anexa 2 la HCL nr. 60/6.07.2026

DOCUMENTATIA DE LICITATIE
Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 6.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, lot 1, numar cadastral 87133

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și 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 domenii: unități industriale, depozitare și producție agricolă, zootehie, precum și servicii conexe.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are suprafata de 6.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, lot 1, NC 87133, numar cadastral 87133.

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inscris in inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei.

Categoria de folosinta a terenului este “curti-constructii” si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii, fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 87133 avand numarul cadastal 87133.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 33/16.04.2019 si Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : Zona A- unitati industriale, depozitare si productie agricola, POT (procent de ocupare a terenului) maxim 55% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim – 0,8, inaltima maxima permisa : 15 metri la cornisa, indicatorii detaliati fiind descrisi in documentatiile de urbanism aprobate care sunt disponibile pe pagina de internet a institutiei la urmatoarea adresa:

http://www.brmovilamiresii.ro/dp_programe.php.

Orice modificare a acestora se va efectua conform prevederilor legale in materie, respectiv Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ultarioare si a legislatiei secundare.

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 (unități industriale, depozitare și producție agricolă, zootehnie, precum și servicii conexe) în regim de continuitate si permanenta si sa realizeze investitiile 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 36 de luni de la semnarea contractului, iar in cazul nerespectarii acestui termen, 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 4.480 lei/an/suprafata totala (365 lei/luna).

6.2. Pentru anii fiscali urmatori, chiria se va indexa din oficiu fara nicio notificare din partea proprietarului 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 in doua rate egale care se achita pana la data de 31.03 si 30.09 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.

6. 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 450lei 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 si de publicitate privind procedura ofertantii vor achita o taxa de participare in cuantum de 750 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.

7. CLAUZE CONTRACTUALE SPECIFICE

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 activitati economice (unități industriale, depozitare și producție agricolă, precum și servicii conexe).

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 investitia 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 nerealizarii investitiilor propuse in termenul stabilit in contract;

f. 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, pașaport) – 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 ștampila 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: unități industriale, depozitare și producție agricolă, precum și servicii conexe.

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. CRITERIUL 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.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Frigioiu Stan

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

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 6.000 mp, amplasat in Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii.

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 de 6.000 mp, amplasat in Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa realizez 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 6.000 mp, amplasat in str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa ofer 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. …../……, privind aprobarea superficiei pentru a terenului situat in 6.000 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 de 6.000 mp, amplasat in str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, CF 87133, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii 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 ……(unități industriale, depozitare și producție agricolă, zootehnice, precum și servicii conexe).

(4) Superficiarul va deveni proprietarul constructiilor 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 si/sau servicii) 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 36 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 nerealizarii de catre chirias investitiei prevazute la art. 2(3) in termenul prevazut de art. 6(3) din contract.

f. 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,

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.60
DIN 6.07.2026
Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 6.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, lot 1, numar cadastral 87133

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință extraordinara în data de 6.07.2026;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar, raportul întocmit de secretarul general al comunei si rapoartele intocmite de compartimentul de urbanism si compartimentul financiar-contabil- impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- avizul favorabil 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. 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. 108, lit. e, art. 354, 355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

In baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin(1), lit. a si art. 198, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

Consiliul local al comunei Movila Miresii
Adoptă prezenta:
H O T Ă R Ă R E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 6.000 mp, categoria de folosinta "curti-constructii" situat în localitatea Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Tarla 56, Parcela 34, lot 1, numar cadastral 87133 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 4.480 lei/an/suprafata totala (365 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 450 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 750 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 împuternicește dl. primar Panțuru 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 și îndeplinirea condițiilor 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 cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

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

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 6.07.2026 cu un numar de 13 voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Frigioiu Stan

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

Anexa 2 la HCL nr. 60/6.07.2026

DOCUMENTATIA DE LICITATIE
Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 6.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, lot 1, numar cadastral 87133

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și 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 domenii: unități industriale, depozitare și producție agricolă, zootehie, precum și servicii conexe.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are suprafata de 6.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, lot 1, NC 87133, numar cadastral 87133.

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inscris in inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei.

Categoria de folosinta a terenului este “curti-constructii” si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii, fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 87133 avand numarul cadastal 87133.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 33/16.04.2019 si Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : Zona A- unitati industriale, depozitare si productie agricola, POT (procent de ocupare a terenului) maxim 55% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim – 0,8, inaltima maxima permisa : 15 metri la cornisa, indicatorii detaliati fiind descrisi in documentatiile de urbanism aprobate care sunt disponibile pe pagina de internet a institutiei la urmatoarea adresa:

http://www.brmovilamiresii.ro/dp_programe.php.

Orice modificare a acestora se va efectua conform prevederilor legale in materie, respectiv Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ultarioare si a legislatiei secundare.

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 (unități industriale, depozitare și producție agricolă, zootehnie, precum și servicii conexe) în regim de continuitate si permanenta si sa realizeze investitiile 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 36 de luni de la semnarea contractului, iar in cazul nerespectarii acestui termen, 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 4.480 lei/an/suprafata totala (365 lei/luna).

6.2. Pentru anii fiscali urmatori, chiria se va indexa din oficiu fara nicio notificare din partea proprietarului 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 in doua rate egale care se achita pana la data de 31.03 si 30.09 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.

6. 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 450lei 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 si de publicitate privind procedura ofertantii vor achita o taxa de participare in cuantum de 750 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.

7. CLAUZE CONTRACTUALE SPECIFICE

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 activitati economice (unități industriale, depozitare și producție agricolă, precum și servicii conexe).

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 investitia 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 nerealizarii investitiilor propuse in termenul stabilit in contract;

f. 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, pașaport) – 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 ștampila 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: unități industriale, depozitare și producție agricolă, precum și servicii conexe.

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. CRITERIUL 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.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Frigioiu Stan

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

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 6.000 mp, amplasat in Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii.

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 de 6.000 mp, amplasat in Movila Miresii, str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa realizez 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 6.000 mp, amplasat in str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa ofer 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. …../……, privind aprobarea superficiei pentru a terenului situat in 6.000 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 de 6.000 mp, amplasat in str. Mioriței, nr. 1207A, T 56, P 34, Lot 1, CF 87133, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii 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 ……(unități industriale, depozitare și producție agricolă, zootehnice, precum și servicii conexe).

(4) Superficiarul va deveni proprietarul constructiilor 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 si/sau servicii) 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 36 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 nerealizarii de catre chirias investitiei prevazute la art. 2(3) in termenul prevazut de art. 6(3) din contract.

f. 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.

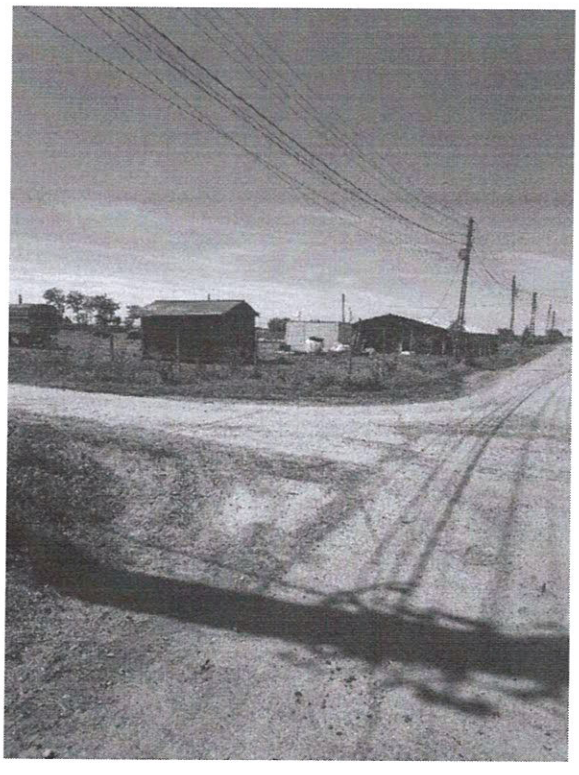
Prezentul contract a fost redactat si autentificat la Biroul notarial…… intr-un singur exemplar original si patru duplicate din care exemplarul original si un duplicat se pastreaza in arhiva biroului notarial.

Proprietar, Superficiar,

Anexa 1 la HCL nr. 60/6.07.2026

RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului teren intravilan din sat Movila Miresii, Str. Mioritei nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34 Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta „curti constructii "in suprafata S=6.000mp, numar cadastral 87133, proprietatea UAT Movila Miresii – domeniul privat-



Teren intravilan: S = 6.000 mp
Data evaluarii: 18.06.2026

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii situat în sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, T. 56, P. 34 Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87133 -comuna Movila Miresii, in suprafata totala S=6.000 mp, proprietatea UAT Movila Miresii – domeniul privat.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

iunie 2026

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar
Lg. 17651 / 2026

CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare 4
2.Termenii de referință ai evaluării 5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului 5
2.2. Identificarea clientului 5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați 5
2.4. Identificarea activului supus evaluării 5
2.5. Moneda evaluării 5
2.6. Scopul evaluării 5
2.7. Tipul valorii 6
2.8. Data evaluării 6
2.9. Tipul raportului 6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare 6
3. Prezentarea datelor 6
3.1. Identificarea și descrierea juridică 6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 7
3.3 Descrierea proprietății 7
4. Surse de informatii 8
4.1 Reglementari si cadru legal. Surse de informare 8
5. Analiza pietei imobiliare 8
5.1 Descrierea pietei 8
5.2 Oferta de proprietati imobiliare similare 9
5.3 Cererea de proprietati imobiliare similare 9
5.4 Echilibrul pietei (intre cerere si oferta) 9
6. Cea mai bună utilizare 9
6.1 Identificarea si descrierea juridica 9
7. Evaluarea proprietății imobiliare 10
7.1 Metode de abordare a evaluaii 10
7.2 Abordarea prin piata 11
7.3 Abordarea prin cost 11
7.4 Abordarea prin capitalizarea venitlui 11
8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 12
9. Definitii, ipoteze si ipoteze speciale 13
9.1 Definitii 13
9.2 Ipoteze si ipoteze speciale 13
10. Declaratia de conformitate 14
11. Certificare 15
12. Concluzii 16
13. Anexe 17
13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare 17
13.2 Anexa 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata 19
13.3 Anexa 3 - Estimarea redeventei 21
13. 4 Anexa 4 –Comparabile 22
13.5 Anexa 5 – Documente si fotografii 24

1. **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala St=6.000 mp, situata în sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, T.56, P.34, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87133 - comuna Movila Miresii;



Zonă: zonă periferica, sat Movila Miresii, com. Movila Miresii;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în vederea transmiterii dreptului de proprietate sau a dreptului de folosinta;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Dată inspecție: 18 iunie 2026. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Dată evaluare: 18 iunie 2026. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: iunie 2026;

Curs valutar de referință BNR la data evaluarii: 5,2339 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

112.000 lei echivalent a 21.465 Euro (18,73 lei/mp)

Suprafața terenului supus evaluarii este: S= 6.000 mp

Valoare minima redeventa anuala = 112.000 lei / 25ani = 4.480 lei(0,75 lei/mp)

Valoare minima redeventa lunara = 4.480 lei / 12 luni = 365 lei

Data: iunie 2026

Expert Evaluator

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

Ing. Economu Patriciu Cezar

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2026 Braila, B-dul Independentei nr. 204
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	Se estimeaza valoarea de piata in vederea transmiterii dreptului de proprietate pentru bunul imobil: „teren intravilan in suprafata totala St= 6.000 mp, categorie folosinta curti constructii", situat in sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87133. Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de „teren intravilan in suprafata totala St= 6.000 mp, categorie folosinta curti constructii", situat in sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87133. Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.
2.5	Moneda evaluarii	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus,

2.7		proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.
2.8	Tipul valorii	Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața*. In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, 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". Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
	Data evaluarii	Data evaluarii este 18 iunie 2026, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 5,2339 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restrictii de utilizare sau publicare	Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat. Consimțământul scris al evaluatorului și 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 și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Identificarea si descrierea juridica	Imobilul subiect este un „teren intravilan in suprafata totala St= 6.000 mp, categorie folosinta curti constructii", situat in sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87133. Proprietar al terenului este UAT Movila Miresii – domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform extras de carte funciara pentru informare nr. 57751/17.06.2026 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini. Terenul este cuprins in procedura de vanzare prin negociere directa.
3.2 3.3	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	Brăila este un județ în regiunea Muntenia din România. Se învecinează la nord cu județele Vrancea și Galați, la est cu județul Tulcea, la sud cu județele Constanța și Ialomița și la vest cu județul Buzău. Județul este administrat de Consiliul Județean Brăila, iar Brăila este municipiul reședință. Județul Brăila este situat în partea de est a țării, în unitatea numită Câmpia Română. Prin suprafața sa de 4765,8 km², reprezintă 2% din suprafața țării, fiind un județ de mărime mijlocie. Reședința județului este Municipiul Brăila, situat la 200 de km nord-est față de București. Județul Brăila se învecinează la nord cu Județul Galați, la est cu Județul Tulcea, la sud-est cu Județul Constanța, la sud cu Județul Ialomița, la vest cu Județul Buzău și la nord-vest cu Județul Vrancea. Această poziționare geografică este avantajoasă, deoarece condițiile naturale și proximitățile sunt prielnice dezvoltării economice și sociale. Relieful și clima favorizează locuirea, iar pe solurile fertile se practică o agricultură bogată. Dunărea deține cantități mari de apă și adăpostește numeroase viețuitoare. Apropierea de mare și de capitală înlesnește legăturile cu întreaga țară și cu Europa. Toate aceste elemente conferă Brăilei accesibilitate și deschiderea către întreaga țară. Economia județului este predominată de agricultură, datorită terenului arabil. Industria este concentrată în întregime în reședința Brăila Industriile predominante sunt: • Industria alimentară • Industria textilă • Industria componentelor mecanice Brăila, are un port important de cereale pe Dunăre, odată cel mai mare din țară. Județul este axat spre dezvoltare urbană cu fonduri europene, există și turism în Brăila, cu mai multe persoane vizitând reședința sau stațiunea Lacu Sărat. Movila Miresii este sat in comuna Movila Miresii si se afla

		situata în partea central-nordica a judetului Braila. Satul este traversat de DN 22 ce face legatura intre municipiul Braila si Ramnicu Sarat. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiul Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are în componenta satele : Movila Miresii (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecineaza: - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesti si orasul Ianca. Comuna este situata in Campia Brailei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campului Brailei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresiuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente. Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost și este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatații agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activitati legate de piscicultura (exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii si comert. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism. Lacul Sarat existent este lacul cu cea mai sărată apă din România. Sărurile din acest lac provin din izvoarele subterane, iar nămolul lacului din Movila Miresii este benefic pentru vindecarea bolilor de piele, ginecologice, de oase și nu numai.
	Descrierea proprietatii	Proprietatea este formata din: „teren intravilan in suprafata totala St= 6.000 mp, categorie folosinta curti constructii", situat in sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87133. Terenul este situat zona periferica a satului Movila Miresii si are acces prin str. Mioritei la drumul DN22. Este de forma poligonala regulata, topografie plana, are acces direct la energie electrica. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 87133. Pe suprafata a terenului sunt construite cladiri anexa provizorii. Pe teren exista ramasite din fundatiile cladirilor care formau sediul vechiului CAP. Terenul este imprejmuit partial. Poluare normala, ambient linistit.

4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări şi cadru legal. Surse de informare	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 2025 Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc); Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situație

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	Participanții la piață imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

		Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, privind proprietăţile, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii. Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii: teren intravilan cu categoria de folosinta –arabil. Din punct de vedere geografic, se considera piata terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii si localitatile invecinate situate in partea central-nordica a judetului Braila. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, judetului, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.
5.2	Oferta de proprietăţi imobiliare similare	Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In ceea ce priveste oferta de terenuri intravilane cu categoriea de folosinta neproductiv se observa o lipsa totala dar exita oferte pentru terenuri categoria de folosinta curti-constructii. Piata terenurilor intravilane construibile din judetul Braila si localitatea Movila Miresii si localitati invecinate este in in stagnare incepind cu 2020 odata cu pandemia de COVID, si s-a accentuat in februarie 2022 odata cu conflictul din Ucraina, criza energetica, si masurile de austeritate adoptate de govern in vederea limitarii deficitului bugetar pentru anul in curs, etc. Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata. Dimensiunile, suprafata numai 58 mp si pozitionarea terenului, intre spatial commercial si bloc, limiteaza cererea pentru un astfel de imobil. Oferta in stagnare.
5.3	Cerere de proprietăţi imobiliare similare	Scaderea si scumpirea finantarii dar si inchiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID, a razboaielor din Ucraina si din Orientul Mijlociu, criza generate de escaladarea preturilor la toate tipurile de energie, si declinul economic din 2023, blocarea pietei de imprumuturi bancare, inflatia, deficitul bugetar exagerat pentru anii 2023, 2024, au scazut solvabilitatea cererii. Dificultatile bugetare, deficitul mare restrictiile impuse de govern din 2025 au dus la o piata imobiliara mai ales in mediul rural inactiva. In anul 2026 instabilitatea guvernamentala afecteaza grav situatia economica si asa

		precara din mediul rural. Asteptarile cererii sunt relativ reduse datorita slabei dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta)	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboaie, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar*. " Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse: - permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industriala, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industriala; - utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari industriale; - criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ; - Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari Practic, tinand cont de tipul terenului de vecinatati, de amplasarea acesteia in zona centrala, rezidentiala a satului cea mai buna utilizare este de teren categorie folosinta "construibil".

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 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 atragatoare fata de situația când ar fi fost noua.

7.2 Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 6.000 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. 1 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 1 este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordării prin piața.

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

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 1 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

3,58 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 6.000 mp reprezintă:

21.465 Euro echivalent 112.000 lei (fara TVA).

Curs BNR 1 Euro = 5,2339 lei

7.3 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 aceeaşi 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.

7.4 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 realizează 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."

Valoarea minima a redeventei este calculata asfel incat sa asigure recuperarea in maxim 25 ani a pretului de vanzare.

Valoare minima redeventa anuala = 112.000 lei / 25ani = 4.480 lei(0,75 lei/mp)

Valoare minima redeventa lunara = 4.480 lei / 12 luni = 365 lei

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior. Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;

- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;

- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Se considera ca metoda comparatiei directe este adecvata, are o precizie ridicata si cantitatea informatiilor a fost suficienta.

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață, metoda comparației directe.

9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

9.1 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".

9.2 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 analizei 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 Internationale 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. Terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

10. 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.

11. 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.

12. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață cazul transmiterii dreptului de proprietate, prin procedura de vanzare prin negociere directa pentru bunul imobil: „teren intravilan in suprafata totala St= 6.000 mp, categorie folosinta curti constructii", situat in sat Movila Miresii, str. Mioritei nr. 1207A, Tarla 56, Parcela 34, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - cu nr. cadastral 87133.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii
Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 18.06.2026

Curs valutar de referință BNR la data raportului de evaluare: 5,2339 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):
112.000 lei echivalent a 21.465 Euro (18,73 lei/mp)
Suprafața terenului supus evaluarii este: S= 6.000 mp
Valoare minima redeventa anuala = 112.000 lei / 25ani = 4.480 lei(0,75 lei/mp)
Valoare minima redeventa lunara = 4.480 lei / 12 luni = 365 lei

Iunie 2026

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

13. ANEXE

13.1 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

13.2 Anexa 1. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata

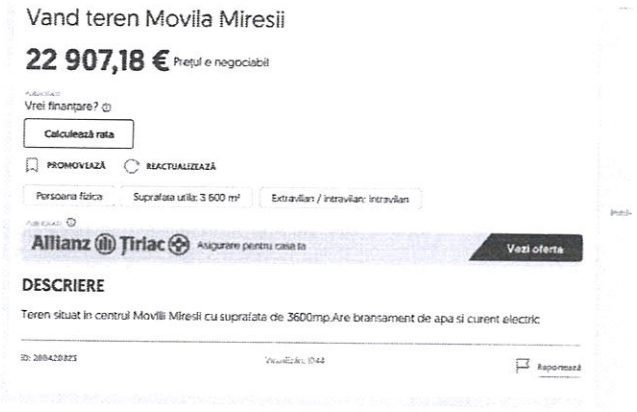
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=6.000mp					
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**	**Comp 4**
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		**6,36**	**10,00**	**5,73**	**10,9**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	agentie	agentie	proprietar
Marja de negociere %		-10,00%	-15,00%	-15,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,64	-1,50	-0,86	-1,09
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		5,72	8,50	4,87	9,81
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 8-12%, ajustare pretului fiind -10% si ptr oferte facute de agentii marja de negociere este 13-17% si s-a ajustat preturile tuturor comparabilelor cu -15%					
Drepturi de proprietate transmise	**deplin**	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		5,72	8,50	4,87	9,81
Restrictii legale-reglementari urbanistice	**Nu sunt**	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		5,72	8,50	4,87	9,81
Condiţii de finanţare	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		5,72	8,50	4,87	9,81
Conditii vanzare	**nepartinitoare**	**similar**	**similar**	**similar**	**similar**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		5,72	8,50	4,87	9,81
Conditii de piata	**curente**	anunt vechi	curente	curente	curente
Valoarea ajustarii %		-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,29	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		5,44	8,50	4,87	9,81
anuntul de vanzare este de aprox. 6 luni si o ajustare negativa a pretului face posibil un interes de cumparare					
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	**Movila Miresii -periferic**	**Movila Miresii semi-periferic**	**sat Esna com. Movila Miresii**	**Gemenele-semi-periferic**	**sat Scortaru Vechi central**
Comparativ cu proprietatea subiect		**superior**	**inferior**	**inferior**	**superior**
Valoarea ajustarii %		-10,00%	15,00%	15,00%	-15,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,54	1,28	0,73	-1,47
Pret ajustat (Euro)		4,89	9,78	5,60	8,34
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor tuturor comparabilelor, pentru comp 1 ajustarea este -10%, ptr. comparabilele 2 si 3 ajustarile sunt 15% iar ptr. comparabila 4 ajustarea este -15%					

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=6.000mp					
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata teren (mp)	**6.000**	3.600	600	2.000	1.000
Valoarea ajustarii %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,49	-0,98	-0,56	-0,83
Pret ajustat (Euro)		**4,40**	**8,80**	**5,04**	**7,50**
toate comparabilele au suprafetele mai mici decit proprietatea subiect preturile au fost ajustate cu -10%					
Destinatie	**curti-constructii**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		4,40	8,80	5,04	7,50
Amenajari exterioare, strada, trotuare	**din drum judetean DJ202B-strada comunala neasfaltata**	strada comunala	strada comunala	strada comunala	strada comunala
Valoarea ajustarii %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,22	-0,44	-0,25	-0,38
Pret ajustat (Euro)		4,18	8,36	4,79	7,13
toate comparabilele au cai de acces mult mai bune decit proprietarea subiect si preturile au fost ajustate cu -5%					
Topografie / relief	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		4,18	8,36	4,79	7,13
Utilitati disponibile	**energie electrica la hotar**	energie electrica, apa potabila	energie electrica, apa potabila	energie electrica, apa potabila	posibilitatea energie electrica, apa potabila
Valoarea ajustarii %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,42	-0,84	-0,48	0,71
Pret ajustat (Euro)		3,77	7,52	4,31	7,84
comparabilele 1, 2 si 3 au utilitatile publice deci sunt mai valoroase ajustarea este -10%iar comparabila 4 nu are utilitatile la hotar ajustarea fiind 10%					
Forma in plan / deschidere stradala	**regulat**	regulat	regulat	regulat	regulat
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		3,77	7,52	4,31	7,84
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber construibil	**da, deseuri din demolare**	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Valoarea ajustarii %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		***3,58***	*7,15*	*4,09*	*7,45*
comparabilele 1, 2,3 si 4 sunt terenuri libere deci superioare proprietatii subiect ajustarea preturilor este -5%					
Corectie totala bruta (Euro)		2,78	5,40	3,1	4,9
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		44	54	54	45
Valoarea estimata (Euro/mp)	***3,58***	**Valoare estimata (lei/mp)**			***18,73***
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	***21.466***	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)***			***112.350***
Curs euro (1Euro=Lei) 20,08,2025	**5,2339**	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund***			**112.000**

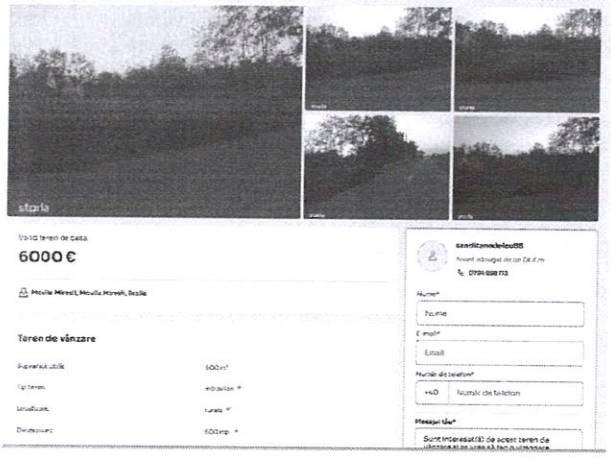
13.3 Anexa 3 –Comparabile

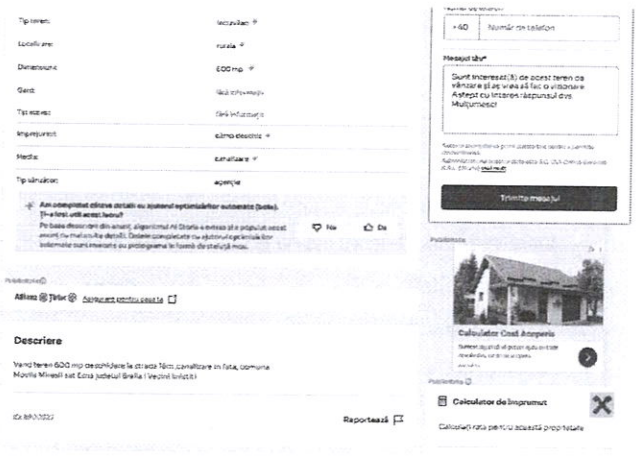
Comparabila 1



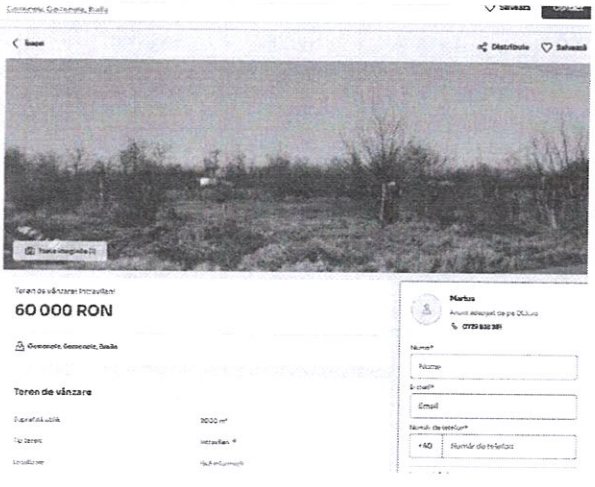


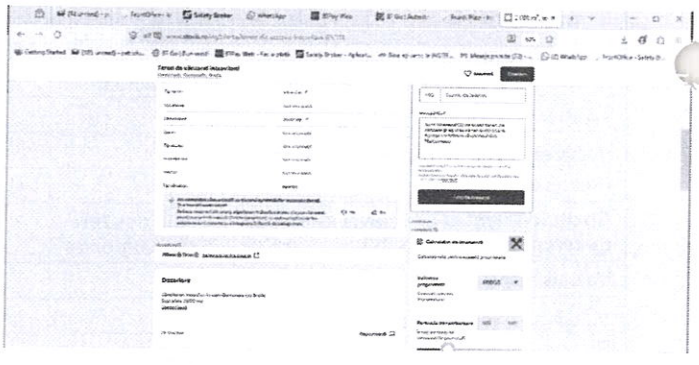
Comparabila 2



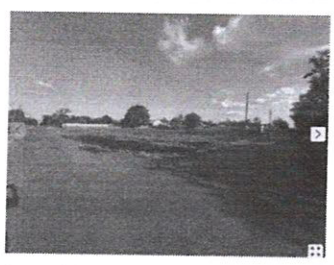


Comparabila 3



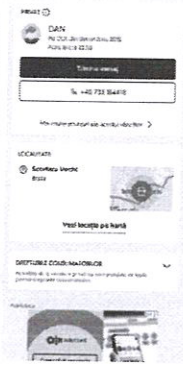


Comparabila 4



2 Loturi Teren 1000 MP - Scortaru Vechi

57 085,79 lei



Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 000 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta — Vezi oferta

DESCRIERE

Proprietar direct vand 2 Loturi de teren intravilan de 1.000 MP/bucata situate in centrul comunei, Scortaru Vechi.
1 Teren de 1000 mp are ieșire la 1 strada
1 Teren de 1000 mp are iesire la 2 străzi (pe colț)
Strazile sunt Asfaltate
Terenurile au posibilitate de Apă și Curent!!!
Toate actele sunt la zi !!!

PREȚ: - 1 Lot / 1000mp - 10.900 €
- 1 Lot / 1000mp - 12.900 €
Rog și Ofer Seriozitate!!!

ID: 364942300

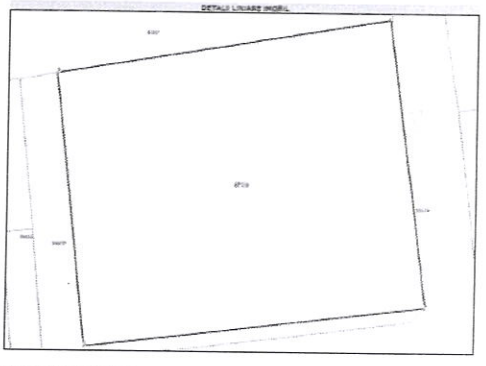
Raportează

13.4 Anexa 4-Documente si fotografii

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
87133	6.000	Imobil inscris in CF sporadic 76089

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU UNIRE IMOBIL



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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 87133 Movila Miresii

Nr. cerere	57751
Ziua	17
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Movila Miresii, Loc. Movila Miresii, Tarla 36, Parcela 34 Lot 1, Str. Mioritei , nr. 1207 A

Nr. Crt	Nr cadastral Nr topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	87133	6.000	Teren nemprejmuit. Imobil inscris in CF sporadic 76089;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70328 / 10/09/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Movila Miresii): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 87133 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10589	A1
Act Administrativ nr. 38, din 20/05/2018 emis de C.L. Movila Miresii (act administrativ nr 4876 din 18.07.2018, emis de Primaria Movila Miresii),		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE- pana la prezentarea actelor de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	11 COMUNA MOVILA MIRESII, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	6.000	56	34 Lot 1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente
11 Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	795.157.835 415.872.695	2	795.252.339 415.858.761	94.737
2	795.164.230 415.858.741	3	795.177.574 415.790.959	68.259
3	795.071.976 415.790.914	4	795.157.880 415.901.235	86.033
4	795.157.930 415.901.235	5	795.157.930 415.901.351	0.21

