ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
INITIATOR : PRIMAR

HOTĂRÂREA NR. .....
DIN 28.04.2021

privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafață de 835 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, amplasat in satul Esna, str. Rozmarinului nr. 65, comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 28.04.2021;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si inregistrat cu nr. ...../.....;
- raportul întocmit de secretarul comunei inregistrat cu nr. ...../..... si referatul intocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate inregistrat cu nr. ...../.....;
- Avizele favorabile al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control si Comisiei pentru administratie publica locala, juridica, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor;
- Raportul de evaluare intocmit de dl. Economu Patriceiu Cezar in data de 6.04.2021;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 si art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 si art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directa a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 835mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Esna, str. Rozmarinului, nr. 65, Tarlaua 6, Parcela 58, comuna Movila Miresii, numar cadastral 76888 înscris în Cartea funciara cu nr. 76888 catre dl. Miu Valentin, domiciliat in Movila Miresii str. Trandafirilor nr. 797, judetul Braila in calitate de proprietar al cladirii existente pe terenul repectiv.

Art. 2 Se aproba Raportul de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de catre expertul evaluator ANEVAR Economu Patriceiu Cezar anexat la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 10.300 lei.

Art. 4 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 5 Dl. Miu Valentin in calitate de proprietar al construcţiei va fi notificat prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri in vederea exprimarii opțiunii de cumpărare.

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panţuru 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. 7 Cheltuielile aferente intocmirii si autentificarii contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imbiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 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 din data de 28.04.2021 cu un numar de ..... voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

Primar,
Panturu Dumitru

Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan din sat Esna str. Rozmarinului nr. 65, Tarlaua 6, Parcela 58, comuna Movila Miresii, „Curti Constructii in suprafata S= 835 mp" ,Carte Funciara 76888 Movila Miresii, proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-



Teren : 835 mp

Data evaluarii: 06.04.2021

Solicitanti: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRARII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinatia Curti - Constructii in suprafata S= 835 mp situat in sat Esna, str. Rozmarinului nr. 65, T. 6, P. 58, comuna Movila Miresii, jud. Braila", C.F. nr. 76888 Movila Miresii, numar cadastral 76888, aflat in proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.04.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.916 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

10.300 lei (12,30 lei/mp) echivalent a 2.095 Euro

Suprafața este de 835 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este de:

550 lei (0.66 lei/mp) echivalent a 112 Euro

Valoarea estimată a redeventei lunare este de:

46 lei (0.055lei/mp) echivalent a 9.35 Euro

Data: 06.04.2021

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



RAPORT DE EVALUARE

1	**EVALUATOR**	**Economu Patriciu Cezar**
	PARAFA	**17651/2021**
	CLIENT	**UAT Movila Miresii**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**UAT Movila Miresii**
	SCOPUL EVALUARII	**Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta de la UAT Movila Miresii pentru Teren "curti-constructii" din sat Esna, str. Rozmarinului nr. 65, T. 6 , P. 58, com. Movila Miresii, jud. Braila, Carte Funciara nr. 76888, nr. cad. 76888**

2.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Teren in suprafata S=835 mp, conform Extras de Cartea Funciara ptr. Informare nr. 60034/10.09.2020, situat in com. Movila Miresii, sat Esna, str. Rozmarinului, nr. 65, T. 6 , P 58, jud. Braila.**
	PROPRIETAR	**UAT Movila Miresii – domeniul privat**
	ADRESA PROPRIETATII	**Comuna Movila Miresii,sat sat Esna, str. Rozmarinului, nr. 65, T. 6 , P 58, jud. Braila..**

3.	**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=835 MP**	**10.300 lei 12,30 lei/mp 2.095 Euro**
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	**550 lei (0,66lei/mp) 112 Euro**
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	**46 lei (0.055 lei/mp) 9,35 Euro**
	VALORILE NU CONTIN TVA	

4	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piata**
	DATA INSPECTIEI	***16.03.2021***
	DATA EVALUARII	***16.03.2021***
	CURS DE SCHIMB BNR	**1 EURO = 4,916 LEI**
5.	**DESCRIEREA PROPRIETATII**	**Terenul in suprafata de S=835 mp are forma poligonala neregulata, nu prezinta denivelari, categoria de folosinta este curti – constructii, are utilitati publice , energie electrica si apa potabila. Accesul se face dinstr. Rozmarinului (DC47. Nu este imprejmuit. Este in zona semi-centrala a satului Esna, com. Movila Miresii. In zona sunt case de locuit, scoala, gradinita, biserica, magazine satesti.**
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	**In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar*. " Terenul evaluat are cea mai buna utilizare; curti-constructii.**
6.	**DOCUMENTATIA CADASTRALA**	**Extras de Carte Funciara ptr. Informare nr. 60034/10.09.2020, C.F. nr. 76888, nr. cadastral 76888**

7.	**SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII**	**Terenul in suprafata S= 835 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat, pe care este edificata constructia C1 in suprafata construita Sc=87 mp, proprietate privata**
8.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**Zona semi-centrala a sat Esna com. Movila Miresii, in zona rezidentiala**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	**Auto: strada comunala asfaltata, str Rozmarinului (DC47)** **Calitatea rețelelor de transport: corespunzatoare prin drum comunal**
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	**Tipul zonei: teren intravilan sat Esna, com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii** ***Utilitati*** **Electricitate:da** **Apa:da** **Gaze: nu** **Canalizare: nu**
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	**Poluare normala**
	AMBIENT	**Linistit**
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**Zona de referinta: semi-centrala in cadrul sat Esna, com. Movila Miresii, amplasare buna. Dotări şi rețele edilitare energie electrica, apa potabi;a curenta. Poluare normală. Ambient liniştit.**
9.	**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**	
	DESCRIEREA PIETEI	**Piața medie**
	NATURA ZONEI	**Zona: rezidentiala, activitati economice, educatie, culte.**
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	**In stagnare**
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	**In scadere**
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	**Dezechilibru in favoarea OFERTEI**
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	**Minim: 1 euro/mp Au** **Maxim: 5 euro/mp Au**
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	**Minim: 0,1 EURO /mp/ lună** **Maxim: 3 EURO /mp/ lună**
CONCLUZII ŞI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		**Tendință de creştere în favoarea OFERTEI** **REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte putin puțin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.**

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2021 + STANDARDE ANEVAR 2021	▪ **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 2021**

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață **Valoarea estimata terenului S=835 mp**	**10.300 lei**
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit **Valoarea estimata a redeventei**	**Redeventa estimata anuala** **550 lei**
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

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

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

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

b) Abordarea prin venit.

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

c) Abordarea prin cost.

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

11.1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 835 mp

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

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

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

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

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 2 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

2,50 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 835 mp reprezintă:

2.095 Euro, echivalent 10.300 lei (fara TVA).

Curs BNR din 06.04.2021: 1 euro = 4,916 lei

11.2. Abordarea prin cost

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

11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

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

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

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

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2019- 2020

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

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

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

unde r = redevența anuala

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața.*

In conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piața este următoarea:

„Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

12.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

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

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării 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 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

13. SURSE DE INFORMARE

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

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

14. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

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

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

16. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinatia Curti - Constructii in suprafata S= 835 mp situat in sat Esna, str. Rozmarinului nr. 65, T. 6, P. 58, comuna Movila Miresii, jud. Braila", C.F. nr. 76888 Movila Miresii, numar cadastral 76888, aflat in proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.04.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.916 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

10.300 lei (12,30 lei/mp) echivalent a 2.095 Euro

Suprafața este de 835 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este de:

550 lei (0.66 lei/mp) echivalent a 112 Euro

Valoarea estimată a redeventei lunare este de:

46 lei (0.055lei/mp) echivalent a 9.35 Euro

Data: 06.04.2021

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

ANEXA 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

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN=835mp					
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**	**Comp 4**
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		**10.0**	**3.3**	**8.0**	**3**
Tip pret (oferta / tranzactie)		persoana fizica	proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		**-15.00%**	**-7.00%**	**-7.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-1.50	-0.23	-0.56	0.00
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		**8.50**	**3.10**	**7.44**	**3.00**
pentru oferte facute de agentii si de proprietari marja de negociere este 12-18% respectiv 5-10%, asa incat s-au ajustat preturile comp. 1 cu -15% si ptr. comp. 2 si 3 cu -7%. Proprietar comp. 4 nu vrea sa negocieze					
Drepturi de proprietate transmise	**constructie alt proprietar**	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		**-25.00%**	**-25.00%**	**-25.00%**	**-25.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-2.13	-0.77	-1.86	-0.75
Pret ajustat (Euro)		**6.38**	**2.32**	**5.58**	**2.25**
toate comparabilele sunt mai valoroase deoarece nu au cladiri ale altui proprietar, preturile ajustandu-se cu -25%					
Condiţii de finanţare	**La piaţă**	La piaţă	La piata	La piata	La piata
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		**6.38**	**2.32**	**5.58**	**2.25**
Conditii vanzare	**negociere**	negociere	negociere	negociere	negociere
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		**6.38**	**2.32**	**5.58**	**2.25**
Conditii de piata		> 2 luni	> 1 luni	1 luna	2 luna
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		**6.38**	**2.32**	**5.58**	**2.25**
Localizare	**sat Esna**	Movila Miresii - semi-central	sat Tepes Voda periferic	T. Vladimirescu semi-periferic	Traianu semi-periferic
Valoarea ajustarii %		**-35.00%**	**-10.00%**	**-40.00%**	**-35.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		-2.23	-0.2	-2.23	-0.79
Pret ajustat (Euro)		**4.14**	**2.09**	**3.35**	**1.46**
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1, 2, 3 si 4 toate mai valoroase decat proprietatea subiect cu -35%, -10%, -40% si -35%					
Suprafata teren (mp)	**835**	2,000	1,800	1,128	2500
Valoarea ajustarii %		**5.00%**	**3.00%**	**-5.00%**	**7.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0.2	0.1	-0.17	0.10
Pret ajustat (Euro)		**4.35**	**2.15**	**3.18**	**1.56**
comparabilele 1, 2, si 4 au suprafete mai mari fata de proprietatea subiect deci sunt mai greu vandabile preturile s-au ajustat cu 5%, 3% si 7% iar comp. 2 are suprafata mai mare dar apropiata de suprafata unei vetre gospodaresti(1200mp) deci mai valoroasa ajustarea pretului fiind -5%					
Drum acces	**strada asfaltata**	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		**4.35**	**2.15**	**3.18**	**1.56**

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN S=835mp					
Utilitati	**energie, apa potabila**	energie electrica, apa potabila curenta	posibilitate apa potabila si energie electrica	energie electrica, apa potabila curenta	energie electrica, apa potabila curenta
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**15.00%**	**0.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.32	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		**4.35**	**2.48**	**3.18**	**1.56**
comparabila 2 nu are utilitatile trase, sunt in apropiere, deci este mai putin valoroasa decat proprietatea subiect pretul s-a ajustat cu 15%					
Zonare	**rezidential**	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		***4.35***	***2.48***	***3.18***	***1.56***
Front stradal	**38,36**	35	30	16	35
Valoarea ajustarii %		**0.00%**	**0.00%**	**5.00%**	**0.00%**
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.16	0.00
Pret ajustat (Euro)		**4.35**	**2.48**	**3.34**	**1.56**
comparabila 3 au deschidere stradala mai mica deci este mai putin valoroasa ajustarea pretului este 5%					
Corectie totala bruta (Euro)		6.06	1.63	4.98	1.64
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		61	49	**62**	**55**
Valoarea estimata (Euro/mp)	2.48	***Valoare estimata proprietate(Euro), rotunjit***		***2,095***	
Valoarea estimata (Euro/mp)rotund	***2.50***	***Valoare estimata (lei/mp)***		***12.29***	
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	***2,088***	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund***		***10,300***	
Curs euro (1Euro=Lei)	4.9160	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)		10,262	

Anexa 3 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

k = Rb + Ri unde:

Rb = rata de baza fără risc

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

Luna	Dobânda
aprilie -2020	2,00
mai- 2020	2.00
iunie – 2020	1.75
iulie – 2020	1,75
august – 2020	1,50
septembrie – 2020	1,50
octombrie– 2020	1,50
noiembrie – 2020	1,50
decembrie – 2020	1,50
ianuarie – 2021	1,25
februarie – 2021	1,25
martie - 2021	1,25
MEDIA	1,56

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

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

k = 1,56% + 0,80% = 2.36%

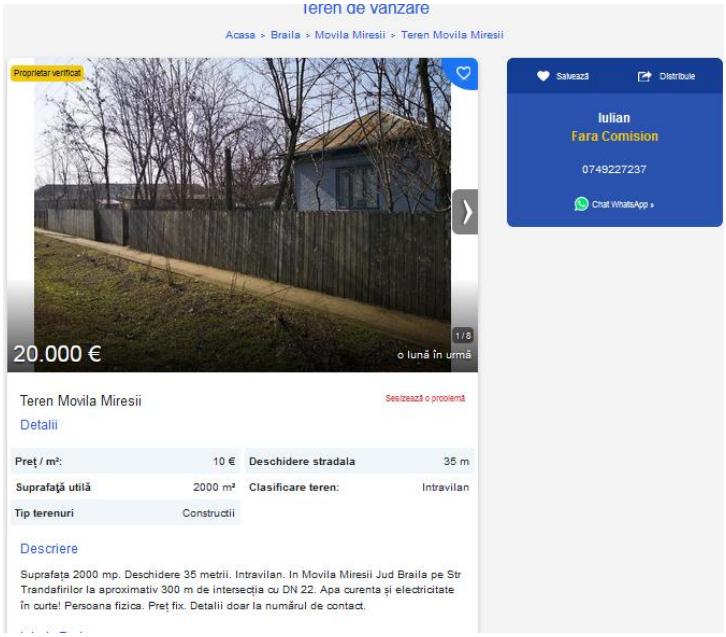
Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul închirierii.

$$\sum_{n}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$$ 18,723

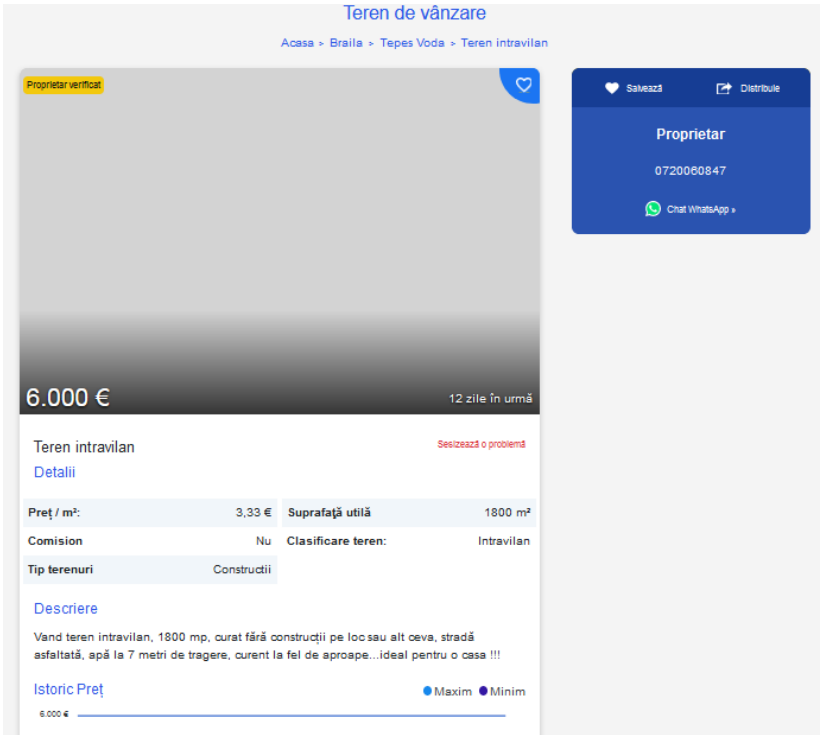
Valoarea de piata -lei/ mp	12,3
Suprafata de teren (mp)	835
Valoare teren (lei)	10.300
Redeventa :	
Redeventa anuală -lei/ mp	0,66
Redeventa anuală total suprafață lei	550
Redeventa lunară -lei/mp	0.055
Redeventa lunara total suprafață-lei	46
Curs Euro:	4,916 lei

ANEXA 4. Comparabile:

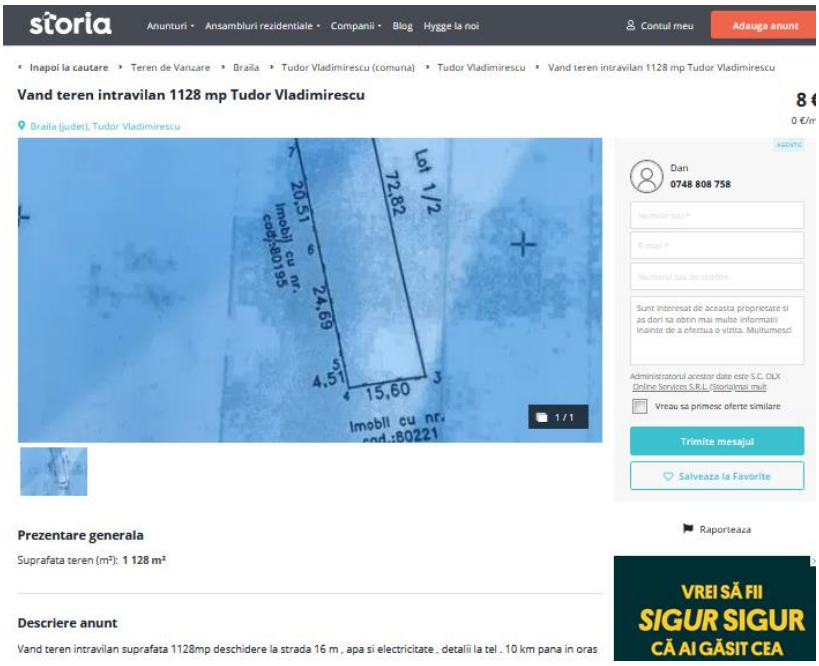
Comparabila 1



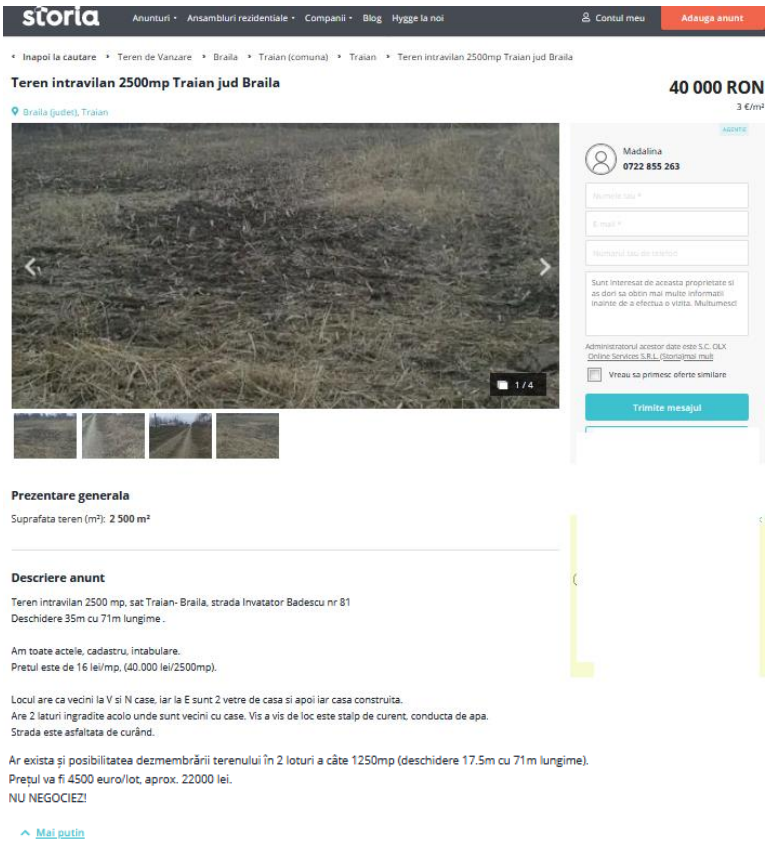
Comparabila 2



Comparabila 3



Comparabila 4



Acte:

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	60034
Ziua	10
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare
100088029274

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76888 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Esna, Str Rozmarinului, Nr. 65, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	76888	835	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 74093;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	76888-C1	Loc. Esna, Str Rozmarinului, Nr. 65, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; Adev.5404/21.09.2017 Primaria Movila Miresii

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
60034 / 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 76888 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 318.	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 8584, din 31/10/2001 emis de Judecatoria Braila (+incheiere din 21.12.2001 a Jud.Braila data in dosar nr.6/2002, Adev.5404/21.09.2017 Primaria Movila Miresii);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) **COMUNA MOVILA MIRESII**, CIF:4342723 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21+22/Esna)*	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 8584, din 31/10/2001 emis de Judecatoria Braila (incheiere din 21.12.2001 a Judecatoriei Braila in dosar nr.6/2002);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) **COOPERATIVA DE CONSUM MOVILA MIRESII**, CIF:9999999999999 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21+22/Esna)*	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
60034 / 10/09/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 8584, din 31/10/2001 emis de Judecatoria Braila (incheiere din 21.12.2001 a Judecatoriei Braila in dosar nr.6/2002);		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca 1) **COOPERATIVA DE CONSUM MOVILA MIRESII**, CIF:9999999999999 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21+22/Esna)*	A1

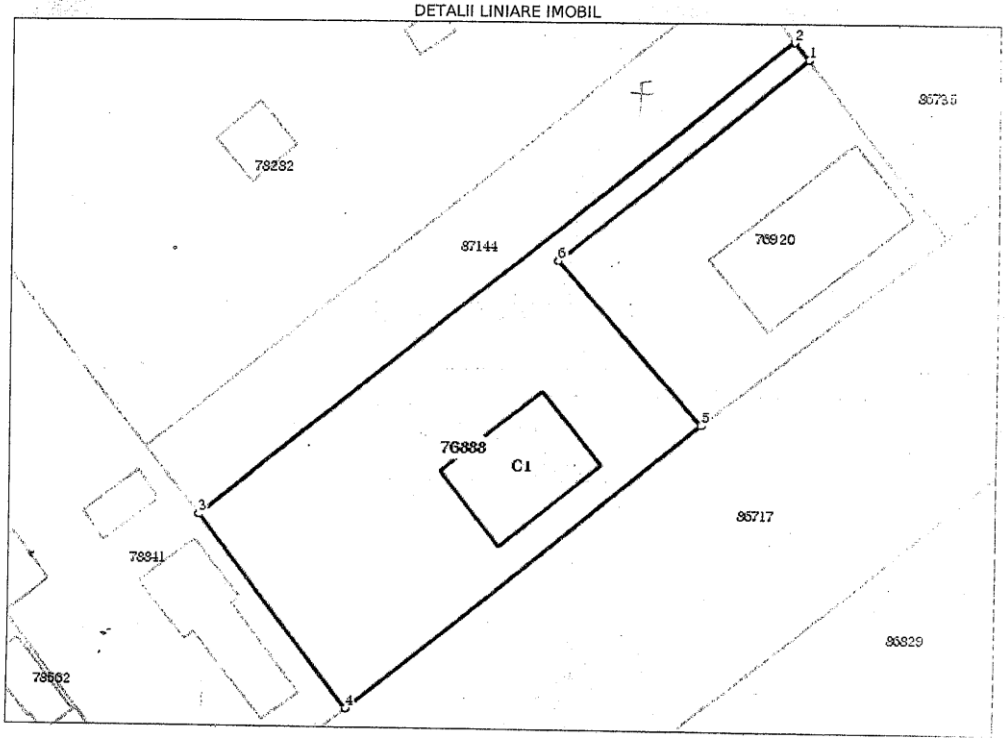
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
76888	835	imobil inscris in CF sporadic 74093;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	835	6	58	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	76888-C1	constructii anexa	87	Cu acte	S. construita la sol:87 mp; Adev.5404/21.09.2017 Primaria Movila Miresii

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	701.520,987 414.443,47	2	701.519,732 414.445,003	1.981
2	701.519,732 414.445,003	3	701.469,957 414.404,312	64.291
3	701.469,957 414.404,312	4	701.482,579 414.387,918	20.69

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
4	701.482,579 414.387,918	5	701.512,278 414.412,197	38.36
5	701.512,278 414.412,197	6	701.500,047 414.426,325	18.687
6	701.500,047 414.426,325	1	701.520,987 414.443,47	27.064

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluţionării,
10-09-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GEORGETA HOLLOSI
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

DUPLICAT

ROMÂNIA * LUTEA AUREL - NOTAR PUBLIC * BRĂILA

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnaţii:----------

Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii, cu sediul social în comuna Movila Miresii, str. Orizont, nr.587, judeţul Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.C09/10/17.05.2005, cod unic de înregistrare 2275679, **în calitate de vânzătoare,** *prin reprezentant legal - **COCLITU LENUŢA** – CNP cetăţean român, domiciliată în Sat Movila Miresii (Com.Movila Miresii), jud.Brăila, identificată cu CI seria nr.* **, în calitate de vânzătoare** şi----------

MIU VALENTIN, CNP , cetăţean român, cu domiciliul în sat Movila Miresii (com.Movila Miresii), Jud. Brăila, necăsătorit, *prin mandatar **PETCU RADIAN – CNP** cetăţean român, cu domiciliul în sat Movila Miresii (com.Movila Miresii), str. nr.797, Jud. Brăila, împuternicit în baza procurii autentificată sub nr.50/12.01.2021 de Societatea Profesională Notarială Borcutean, cu sediul în Brăila,* **în calitate de cumpărător,**----------

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiţii:----------

Subscrisa **Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii** vinde către **MIU VALENTIN** dreptul de proprietate asupra **imobilului** situat în **intravilanul loc. Esna, com. Movila Miresii, str. Rozmarinului, nr.65, jud. Brăila**, tarla 6, parcela 58, format din **construcţia C1-construcţie industrială şi edilitară**, cu o suprafaţă construită la sol de **87 mp**, nr. niveluri:1, **cu nr. cadastral 76888-C1,** înscris în **Cartea Funciară nr. 76888 a com. Movila Miresii, jud. Brăila,** conform încheierii nr.60034 din 10.09.2020 eliberată de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Brăila.----------

Notă: Construcţia este edificată pe teren categoria de folosinţă curţi construcţii în suprafaţă totală de 835 mp, aparţinând domeniului privat al Comunei Movila Miresii, jud.Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 76888 a loc. Movila Miresii, jud. Brăila (imobil înscris în CF sporadic 74093), cu nr. cadastral 76888, pentru care vânzătoarea detine un drept de superficie conform sentinţei civile nr.8584 pronunţată la data de 31.10.2001 în dosarul nr.9026/2001 de Judecătoria Brăila, jud. Brăila, definitivă şi irevocabilă prin neapelare şi a încheierii din data de 21.12.2001 emisă în dosarul nr.6/2002 de Judecătoria Brăila, jud. Brăila, definitivă şi irevocabilă prin neapelare, urmând ca noul proprietar să îndeplinească formalităţile necesare obţinerii titlului de folosinţă asupra acestui teren.----------

Construcţia de mai sus a fost dobândit prin constatarea dreptului de proprietate şi deţinută în baza sentinţei civile nr.8584 pronunţată la data de 31.10.2001 în dosarul nr.9026/2001 de Judecătoria Brăila, jud. Brăila, definitivă şi irevocabilă prin neapelare şi a încheierii din data de 21.12.2001 emisă în dosarul nr.6/2002 de Judecătoria Brăila, jud. Brăila, definitivă şi irevocabilă prin neapelare.

Preţul adjudecat în licitatia din data de 25.01.2021, conform procesului-verbal

- suma de 5.000 (...) numerar, din surse proprii ale cumpărătorului, conform chitanței nr. 53 emisă de Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii;----------
- suma de 5.000 (cincimii) lei s-a achitat la data de 26.11.2020, în numerar, din surse proprii ale cumpărătorului, conform chitanței nr. 54 emisă de Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii;----------
- suma de 41.000 (patruzecișiunumii) lei, s-a achitat la data de 25.01.2021, prin depunere în contul **Societații Cooperativă de Consum Movila Miresii** nr. RO[illegible], deschis la Banca Cooperatistă Danubius Brăila, conform foii depunere numerar nr.090118.6680.RON.----------
- suma de 4.000 (patrumii) lei s-a achitat la data de 26.01.2021, în numerar, din surse proprii ale cumpărătorului, conform chitanței nr. 58 emisă de Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii;----------
- suma de 5.000 (cincimii) lei s-a achitat la data de 27.01.2021, în numerar, din surse proprii ale cumpărătorului, conform chitanței nr. 59 emisă de Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii;----------

Subsemnata, ***COCLITU LENUȚA,*** *în calitate de reprezentant legal al vânzătoarei Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii,* declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile privind declarații nesincere din Codul Penal, că până azi, data autentificării prezentului înscris, nu există pe rolul instanței judecătorești niciun litigiu cu privire la imobilul vândut, nu a fost grevat de vreun fel de sarcini sau servituți, nu a fost ipotecat, nu a fost sechestrat pentru vreo datorie către bugetul local sau de stat, nu a fost promis spre vânzare niciunei terțe persoane fizice sau juridice și înțeleg să răspund conform prevederilor legale în cazul apariției unor grevări sau servituți, evicțiuni totale sau parțiale făcute până la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare.----------

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală nr.1373/04.03.2021** eliberat de Primăria Comunei Movila Miresii, jud. Brăila.----------

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.24519/08.03.2021** eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.----------

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberat de toate bunurile mobile, se face astăzi, data autentificării contractului.----------

Subsemnata, **COCLITU LENUȚA,** în calitate de reprezentant legal al vânzătoarei Societatea Cooperativă de Consum Movila Miresii, declar că sunt achitate la zi costurile utilităților, eventualele datorii urmând a fi preluate de cumpărător.----------

Autentificarea prezentului contract nu necesită prezentarea de către vânzătoarei a certificatului energetic conform art.7 lit.c din Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată.----------

Vânzătoarea garantează pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se afla bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi [illegible] vânzătoarea are obligația să le remedi[illegible] ascunse.----------

proprietate asupra imobilului situat în **intravilanul loc. Esna, com. Movila Miresii, str. Rozmarinului, nr.65, jud. Brăila**, tarla 6, parcela 58, format din **construcţia C1-construcţie industrială şi edilitară**, cu o suprafaţă construită la sol de **87 mp**, **cu nr. cadastral 76888-C1**, înscris în **Cartea Funciară nr. 76888 a com. Movila Miresii, jud. Brăila,** descris mai sus, cu preţul de **60.000 (şaizecimii) lei** pe care l-a achitat integral, înţelegând să-l dobândească în condiţiile prevăzute în prezentul contract de vânzare-cumpărare cu al cărui conţinut se declară de acord.----------

Subsemnatul, **PETCU RADIAN**, declar pentru şi în numele mandantului meu **MIU VALENTIN**, că acesta este necăsătorit.----------

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. 1 din Codul Fiscal, vânzătoarea nu datorează impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate imobiliară.------

De asemenea, noi părţile, declarăm că am luat cunoştinţă de faptul că imobilul este evaluat conform studiului de piaţă realizat de camera notarilor publici la suma de 26.100 lei (douăzecişişasemiiunasută) lei.----------

Cheltuielile, ocazionate de încheierea prezentului contract, sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de intabulare.----------

Vânzătoarea se declară în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului contract.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.----------

Redactat, editat şi autentificat la Societatea Profesională Notarială "Luţea & Asociaţii" într-un singur exemplar original şi în patru duplicate, din care, exemplarul original şi un duplicat se păstrează în arhiva biroului notarial.----------

VÂNZĂTOARE,
COCLITU LENUŢA
în calitate de reprezentant legal al
Societatăţii Cooperative de Consum Movila Miresii

CUMPĂRĂTOR,
MIU VALENTIN
prin mandatar
PETCU RADIAN

R O M Â N I A
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "LUŢEA & ASOCIAŢII"
Licenţa de funcţionare nr.31/3633/03.02.2017
Sediul Brăila, Bld. Alexandru Ioan Cuza nr.138-142
tel/fax: 0239-611810; e-mail: bnpaurel_lutea@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.653
Anul **2021** luna **martie** ziua **09**

În faţa mea, **LUŢEA AUREL**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
COCLITU LENUŢA – CNP [redacted] cetăţean român, domiciliată în Sat Movila Miresii (Com.Movila Miresii), [redacted] jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. [redacted], *în calitate de reprezentant legal al Societatăţii Cooperative de Consum Movila Miresii, cu sediul social în comuna Movila Miresii, str. Orizont, nr.587, judeţul Brăila, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.C09/10/17.05.2005, cod unic de înregistrare 227567,* **în calitate de vânzătoare** şi

Brăila, identificat cu CI seria [redacted]
*alitate de mandatar al lui **MIU VALENTIN, CNP** [redacted]*
etățean român, cu domiciliul în sat Movila Miresii (com.Movila Miresii), [redacted] Jud. Brăila, împuternicit în baza procurii autentificată sub nr.50/12.01.2021 de Societatea Profesională Notarială Borcutean, cu sediul în Brăila, **în calitate de cumpărător,**

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele uprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului nscris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii otariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară utentic prezentul înscris.**

S-a încasat onorariul de **1.165 lei** cu TVA inclus cu bonul fiscal nr.0013

S-a perceput tariful ANCPI în sumă de **90 lei** prin chitanţa r.0282518/2021 cu codul nr.2.3.2.

NOTAR PUBLIC,
LUŢEA AUREL

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de LUŢEA AUREL, otar public, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă a originalul

ROMÂNIA LUŢEA AUREL BRĂILA NOTAR PUBLIC

NOTAR PUBLIC,
LUŢEA AUREL