ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

INITIATOR: PRIMAR

HOTĂRÂREA NR. .....
DIN 29.02.2024
privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafață de 242 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, amplasat in satul Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 103, CV 5, P 32, NC 86225, comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 29.02.2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si rapoarele întocmite de secretarul general al comunei si raportul intocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- 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 Patriciu Cezar in data de 6.02.2024;
- 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, cu modificările și compplетările ulterioare;

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, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul local al comunei Movila Miresii
Adoptă prezenta:
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directa a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 242 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, numar cadastral 86225, înscris în Cartea funciara cu nr. 86225 catre numitii Nenciu Radu si Nenciu Lica-Liliana, in calitate de proprietari ai cladirii existente pe terenul repectiv.

Art. 2 Se aproba Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de catre expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 6.550 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 Numitii Bunea Vasile si Bunea Simona in calitate de proprietari ai construcţiilor vor fi notificați prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri in vederea exprimarii opţiunii de cumpărare.

Art. 6 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. 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 publica la data de 29.02.2024 cu un numar de ……. voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Primar,

Panțuru Dumitru

Avizat pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
PRIMAR
Nr. 1099/22.02.2024

R E F E R A T D E A P R O B A R E

Subsemnatul Panturu Dumitru, primar, prin prezenta propun vânzarea prin negociere directa a bunului imobil (teren intravilan) in suprafață de 242 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 104, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, numar cadastral 86225, înscris în Cartea funciara cu nr. 86225 catre numitii nenc, in calitate de proprietari ai cladirilor existente pe terenul repectiv.

Prin cererea inregistrata cu nr. 537/26.01.2024, susnumitii Nenciu Radu si Nenciu Lica Liliana in calitate de proprietari a cladirii (anexa) amplasate pe terenul in cauza si superficiari in baza contractului nr. 4002/11.11.2022 au solicitat cumpararea terenului intravilan in suprafata de 242 mp aferent cladirii in cauza.

Terenul in suprafata de 242 mp apartine domeniului privat al comunei fiind, avand categoria de curti-constructii, fiind detinut de solicitanti in baza contractului de superficie mai sus mentionat.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementari privind retrocedarea imobilelor si nu sunt inregistrate litigii pe rolul instantelor judecatorești având ca obiect terenul în cauza iar superficiarii nu figureaza cu datorii catre bugetul local.

Pretul stabilit prin Raportul de evaluare intocmit de expertul evaluator Economu Patricu Cezar in 6.02.2024 s-a stabilit o valoare de piata de 5050 lei.

Propun stabilirea pretului de pornire al negocierii directe la suma de 6550 lei, pret format din pretul stabilit prin raportul de evaluare la care se adauga costul raportului de evaluare care a fost platit din bugetul local in suma de 1500 lei. Cheltuielile legate de intocmirea la notariat a contractului de vanzare -cumparare cad in sarcina cumparatorilor.

De asemenea, propun sa desemnati 2 consilieri pentru a face parte din comisia de negiciere directa.

Avand in vedere faptul prevederile Regulamentului aprobat de Consiliul local si faptul ca solicitantii sunt proprietarii cladirii, propun insusirea raportului de evaluare si vanzarea prin negociere directa a terenului aferent cladirii cu pretul de pornire mai sus mentionat.

Primar,
Panturu Dumitru

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
INSTITUTIA PRIMARULUI
Nr. 1100/22.02.2024

R A P O R T

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (teren intravilan) in suprafață de 242 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 104, Cvartal 13/1, Parcela 132/4/1, comuna Movila Miresii, numar cadastral 86225, înscris în Cartea funciara cu nr. 86225 catre numitii Nenciu Radu si Nenciu Lica Liliana

Subsemnatul Dragus Viorel, secretar comuna, ca urmare a proiectului de hotarare privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafață de 242 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila, prin prezentul va prezint urmatoarele reglementari legale in vigoare in materie referitoare la competentele de aprobare privind domeniul privat al comunei:

1. Referitor la reglementarea legala privind bunurile din domeniul privat.

Conform art. 354 din Codul administrativ, privind bunurile proprietatea publica, *(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.*

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 355).

2. Referitor la reglementarea legala privind administrarea bunurilor din domeniul privat.

Competenta de a hotara asupra modului de administrare a bunurilor care apartin domeniului privat al comunei partine domeniului privat apartine exclusiv Consiliului local care hotărăşte vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii (art. 129, alin.(2), lit c si alin.(6), lit. b din Codul administrativ). De asemenea, Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să fie date în administrare, să fie concesionate ori să fie închiriate (art. 362 din Codul administrativ).

3. Referitor la reglementarea legala privind vanzarea bunurilor din domeniul privat.

Conform art. 363 (1) din Codul administrativ, *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(6) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi cu respectarea legislaţiei în domeniul achiziţiilor publice, şi valoarea de inventar a imobilului.

Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună - credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz (art. 364).

(2) *Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*

Valoarea de inventar a bunului care face obiectul vanzarii este de 3685 lei, iar valoarea stabilita in raportul de evaluare este de 5050 lei, astfel ca valoarea de vanzare trebuie sa fie valoarea cea mai mare, respectiv 5050 lei la care trebuie adaugat si cotul raportului de evaluare in suma de 1500 lei.

4. Referitor la situatia juridica a terenului in cauza.

Terenul intravilan in suprafata de 242 mp din categoria de folosinta curti-constructii amplasat satul Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, numar cadastral 86225, înscris în Cartea funciara cu nr. 86225, apartine domeniului privat al comunei.

Terenul a fost atribuit prin licitatie publica numitilor Nenciu Radu si Neniu Lica Liliana in baza contractului de superficie nr. 4002/11.11.2022, iar prin autorizatia de construire nr. 20/6.12.2022 a fost realizata o cladire (anexa c1) pe terenul respectiv, finalizata in anul 2023 asa cum rezulta din PVRTL nr. 3754/30.05.2023.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementari privind retrocedarea imobilelor, si nu sunt inregistrate litigii pe rolul instantelor judecatorești având ca obiect terenul în cauza, iar ssupra terenului nu sunt inregistrate sarcini sau alte litigii asa cum rezulta din extrasul de carte funciara.

Apreciem ca proprietarii cladirii existente au drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Avand in vedere cele expuse mai sus, apreciem ca proiectul de hotarare privind privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafață de 242 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila indeplineste prevederile legale in vigoare.

Secretar general,
Dragus Viorel

JUDETUL BRAILA *Aprobat,*
COMUNA MOVILA MIRESII *Primar,*
INSTITUTIA PRIMARULUI *Panturu Dumitru*
COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL-IMPOZITE SI TAXE
Nr. 1101/22.02.2024

R A P O R T

Subsemnata Datcu Nela, contabil, in urma verificarii situatiei contabile si fiscale terenului intravilan amplasat in tepes Voda, str. Stanjeneilor nr. 103, com. Movila Miresiiin suprafata de 242 mp care apartine domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii, si aduc la cunostinta urmatoarele informatii:

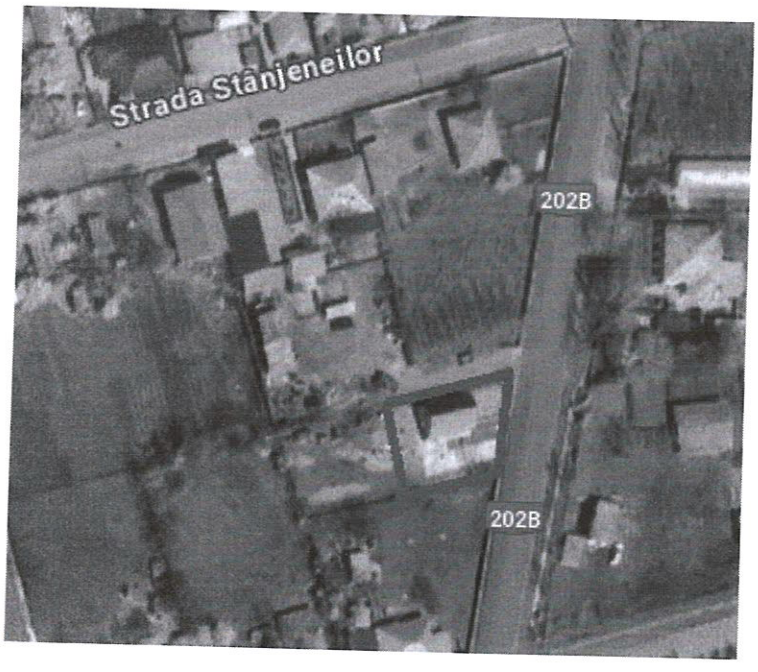
- Tip imóbil: teren intravilan cu suprafata de 242 mp categorie de folosinta curti constructii;
- Proprietar: Comuna Movila Miresii, domeniul privat;
- Numar de inventar: 1521;
- Valoarea de inventar: 3685 lei;
- Titulari superfície conform contract 4002/2021: Nenciu Radu – Nenciu Lica-Liliana;
- Cladiri in proprietatea superficiarilor aflate in evidenta fiscala: Anexa C1 – 24 mp;
- Debite restante – nu este cazul.

Terenul este inscris in zona A, si rangul V conform hotararii Consiliului local privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2024.

Contabil,
Datcu Nela

RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului teren intravilan din sat Tepes Voda, str.Stânjeneilor nr.103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta „curti-constructii", in suprafata S = 242 mp, numar cadastral 86225, proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat-



Teren : S=242 mp
Data evaluarii: 06.02.2024

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, categorie folosinta – curti-constructii - situat în sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr.103, Cv. 5, P.32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 86225 -comuna Movila Miresii, in suprafata S=242 mp.

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.

Februarie 2024

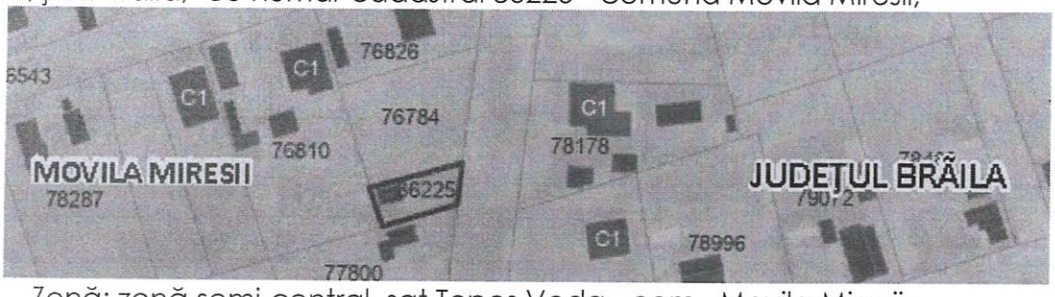
Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu-Cezar
Lg. 17651 / 2024

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 6
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" situată în sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr. 103, Cv 5, P. 32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 86225 - comuna Movila Miresii;



Zonă: zonă semi-central, sat Tepes Voda, com. Movila Miresii;

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

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii, domeniul privat ;

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Dată inspecție: 06 februarie 2024. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Dată evaluare: 06 februarie 2024. 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: februarie 2024;

Curs valutar de referință BNR la data evaluarii: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

5.050 lei echivalent a 1.016 Euro (20,89 lei/mp)

Suprafața este S=242 mp

Data: februarie 2024

Expert Evaluator,
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economist Panciu Cezar

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2023 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 categoria de folosinta curti-constructii" in suprafata S=242mp situat in sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de teren intravilan curti-constructii, in suprafata S=242mp situat in sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. 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, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

2.7	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.
2.8	Data evaluarii	Data evaluarii este 06 februarie 2024, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9736 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 curti-constructii in suprafata S=242mp situat in sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Proprietarul 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. 5553/26.01.2024 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini.
3.2 3.3	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	Tepes Voda este sat in comuna Movila Miresii si se afla situata în partea central-nordica a judetului Braila. Satul este traversat de DJ 202B ce face legatura intre satul Movila Miresii si sat Urleasca. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 car face legatura dintre municipiile 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.
	Descrierea proprietatii	Proprietatea este formata din teren arabil in suprafata S=1.094mp situat in sat Tepes Voda,, str. Stânjeneilor nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Terenul este situat zona semi-centrala a satului Tepes Voda. Este de forma poligonala neregulata, topografie plana, are acces prin strada comunala asfaltata, DJ 202B, are acces direct la toate utilitatile publice existente in sat. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 86225. Pe intreaga suprafata a terenului se gaseste constructia C1-

		anexa- in suprafata construita Sc=24 mp, edificata in anul 2003 proprietatea Nenciu Radu si Nenciu Lica Liliana. Terenul este partial imprejmuit. 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 2023 Informaţii privind piaţa imobiliară specifică proprietăţii (studii, analize, etc); Informaţii culese de către evaluator referitoare la poziţionare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente şi informaţii puse la dispoziţie de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situaţie

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	Participanţii la piaţă imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi 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 piețelor imobiliare este dificil de previzionat. In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. 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 proprietăți 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, etc. Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata. Oferta in stagnare
5.3	Cerere de proprietăți 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, au scazut solvabilitatea cererii. 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 periferica a satului precum si de utilizarea actuala, cea mai buna utilizare este de teren 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

<u>Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 242 mp</u>

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

4,20 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 242 mp reprezintă:

1.016 Euro, echivalent 5.050 lei (fara TVA).

Curs BNR 1 Euro = 4,9709 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 aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
Premiza in aceasta abordare este ca participanții pe piața imobiliara fac o legătură intre cost si valoare.

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

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:

Val. Propr. = VP teren + VP construcții

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

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

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.

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 şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi 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 și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și 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 își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și 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 și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și 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) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și 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 micșora 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 obișnuite, 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 depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. 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.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. 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.
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 aceleași 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 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client 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, pentru bunul imobil: „teren intravilan cu categoria de folosinta – curti-constructii" situat în sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 86225-comuna Movila Miresii;

.

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.02.2024

Curs valutar de referință BNR la data raportului de evaluare: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

5.050 lei echivalent a 1.016 Euro (20,89 lei/mp)

Suprafața este de 242mp

Februarie 2024

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=242mp					
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**	**Comp 4**
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		**7,75**	**2,63**	**2,55**	**12,8**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tip pret (oferta / tranzactie)		agentie	agentie	agentie	agentie
Marja de negociere %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,78	-0,26	-0,26	-1,28
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		6,98	2,37	2,30	11,48
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 5-10%, si ptr oferte facute de agentii marja de negociere este 8-15% si s-a ajustat preturile tuturor comparabilelor cu -10%					
Drepturi de proprietate transmise	**constructii alt proprietar**	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-2,09	-0,71	-0,69	-3,45
Pret ajustat (Euro)		4,88	1,66	1,61	8,04
pe proprietatea subiect este edificata cladirea C1 deci dreptul de proprietate transmis nu este deplin incât preturile comparabilelor se ajusteaza cu -30%					
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)		4,88	1,66	1,61	8,04
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)		4,88	1,66	1,61	8,04
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)		4,88	1,66	1,61	8,04
Conditii de piata	**curente**	curente	curente	curente	>2luni
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	-1
Pret ajustat (Euro)		4,88	1,66	1,61	7,23
comparabila 4 este de aprox. 2 luni ofertata si nu a fost vandută deci se ajusteaza pretul cu -10%					
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	**Tepes Voda**	**Movila Miresii**	**Esna**	**Movila Miresii**	**Tepes Voda PERIFERIC**
Comparativ cu proprietatea subiect		**mai slab**	**mai bun**	**mai slab**	**mai bun**
Valoarea ajustarii %		-10,00%	10,00%	-10,00%	5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,49	0,17	-0,16	0,36
Pret ajustat (Euro)		4,39	1,82	1,45	7,60
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1 si 3 cu -10% mai putin valoroase decât proprietatea subiect si si pretul comparabilelor 2 si 4 mai valoroase, cu 10% respectiv cu 5%					
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata teren (mp)	**242**	1.740	3.100	2.546	1.646
Valoarea ajustarii %		3,00%	7,00%	5,00%	3,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,13	0,13	0,07	0,23
Pret ajustat (Euro)		**4,53**	**1,95**	**1,52**	**7,82**
comparabilele 1, 2, 3 si 4 au suprafete mai mari fata de proprietatea subiect deci sunt mai greu vandabile si mai putin atractive preturile au fost ajustate cu 3%, 5%, si 7%					

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRravilan=242mp					
Destinatie	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**	**rezidential**
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		4,53	1,95	1,52	7,82
Amenajari exterioare, strada, trotuare	**strada asfaltata**	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)		4,53	1,95	1,52	7,82
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)		4,53	1,95	1,52	7,82
Utilitati disponibile	**apa potabila curenta si energie electrica**	apa potabila curenta la hotar, energie electrica	apa potabila curenta la hotar, energie electrica	apa potabila curenta la hotar, energie electrica	similar
Valoarea ajustarii %		3,00%	3,00%	3,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,14	0,06	0,05	0,00
Pret ajustat (Euro)		4,66	2,01	1,56	7,82
comparabilele 1, 2 si 3 au utilitatile la hotar deci sunt mai putin valoroase decât proprietatea subiect preturile s-au ajustat cu 3%					
Forma in plan / deschidere stradala	**neregulat**	**regulat**	**regulat**	**regulat**	**regulat**
Valoarea ajustarii %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,47	-0,20	-0,16	-0,78
Pret ajustat (Euro)		4,20	1,81	1,41	7,04
toate comparabilele au forma terenului regulata asa incât terenul poate fi folosit maxim preturile au fost ajustate cu -10%					
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber construibil	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		***4,20***	***1,81***	***1,41***	***7,04***
Corectie totala bruta (Euro)		**3,62**	1,32	1,2	6,1
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		**47**	50	48	48
Valoarea estimata (Euro/mp)	***4,20***	**Valoare estimata (lei/mp)**			***20,89***
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	***1.016***	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)***			***5.055***
Curs euro (1Euro=Lei) 15,05,2022	4,9736	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund***			**5.050**

13.3 Anexa 3 –Comparabile

Comparabila 1



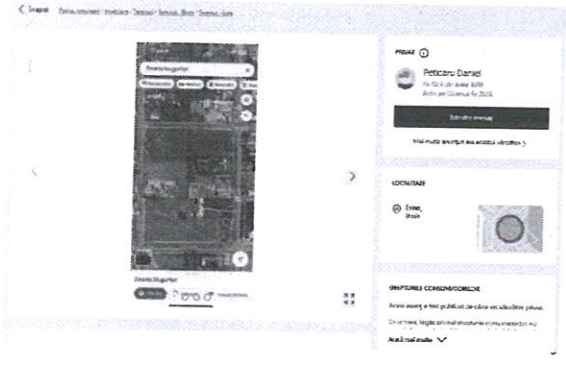
Descriere

Teren intravilan 1740m2,situat pe str.Nufarului,comuna M.Miresii, in spatele terenului exista un canal cu posibilitate de irigare,posibilitate racordarea la reteaua de apa si in curand la canalizare.
Unic proprietar si cadastru facut.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722496105

Comparabila 2



OFERTĂ de nerefuzat. Teren la țară La doar 35 Km de Brăila !

8 150 €

RATA DE LA 198 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizice | Suprafata utila: 3 100 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

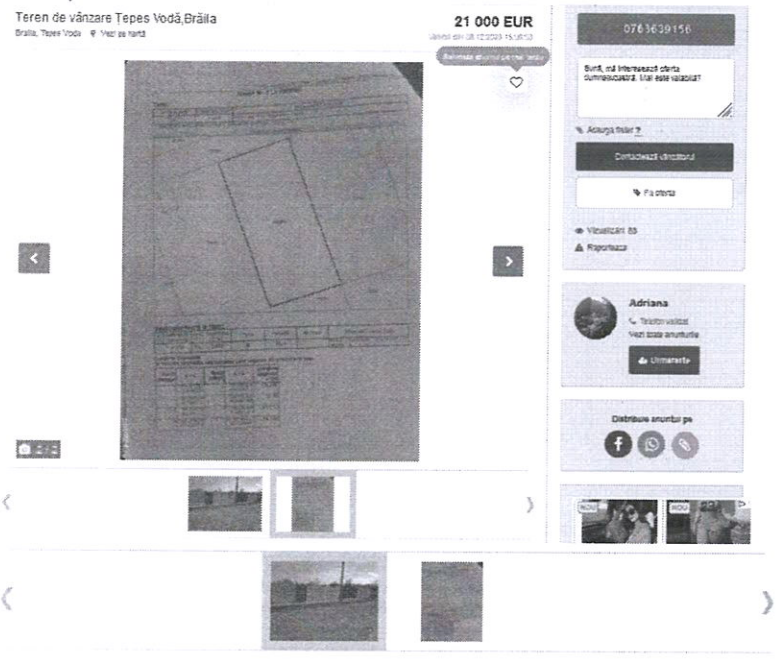
]TEREN ÎN ESNA] ..Trăim vremuri tulburi , nesigure o bucată de pământ la țară va însemna Aur în viitor , și nu doar o bucată ,o suprafață generoasă de 3100 m2 la un preț extrem de mic caută cumpărător , terenul se află în județul Brăila , satul aparținând de Comuna Movila Miresii . Poziția excelentă aproape de centru , apă la stradă , curent electric . Internet prin Fibră Optică de mare viteză , în viitorul apropiat gaze . [în lucru] . Deci dacă ești în căutarea unei oaze de liniște , un loc al tău unde ți poți construi o casă , o cabană sau doar să mănânci sănătos trimite mi un mesaj și devii proprietar pe loc !

ID: 2608863067 Vizualizări: 1170 Raportează

Comparabila 3



Comparabila 4



Descriere

Vând teren Țepeș Vodă,Comuna Movila Miresii jud Brăila.Suprafață 1646 apă și curent.Str Stânjenelor.In curând canalizare și gaze.

0763639156

Anunțuri recomandate

13.4 Anexa 4-Documente si fotografii

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

ANCPI

Nr. cerere	35953
Ziua	20
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86225 Movila Mirezii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Tepes Voda, Cvartal 5, Parcela 32, Str Stanjenelor, Nr. 105, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	86225	242	Teren intravilan; Teren - domeniu privat

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	86225-C1	Loc. Tepes Voda, Cvartal 5, Parcela 32, Str Stanjenelor, Nr. 105, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita defasurata:24 mp; Anexa , edificat in anul 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
69417 / 10/09/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor UAT Movila Mirezii: Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 86225 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numarul 5667.	A2
76878 / 01/09/2023		
Act Administrativ nr. 32. din 28/08/2023 emis de C.L. MOVILA MIREȘII: Act Administrativ nr. 6507. din 03/10/2023 emis de PRIMARIA MOVILA MIREȘII:		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MOVILA MIREȘII, CIF:4942723, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 4044. din 15/06/2023 emis de PRIMARIA MOVILA MIREȘII: Act Administrativ nr. 76878. din 01/09/2023 emis de OCPI Braila:		
B5	pe noteaza actualizarea informatiilor cadastrale: incriere la A1.1 a constructiei C1 - anexa, cu o suprafata construita de 24 mp	A1.A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) NENCIU RADU 2) NENCIU LICA-LILIANA, soti	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
76878 / 01/09/2023		
Act Administrativ nr. 4002. din 11/11/2021 emis de SNP LUTEA & ASOCIATII:		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIEtpe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 11.11.2021 1) NENCIU RADU 2) NENCIU LICA-LILIANA	A1

Carte Funciară Nr. 86225 Comuna/Oraș/Municipiu: Movila Mirezii

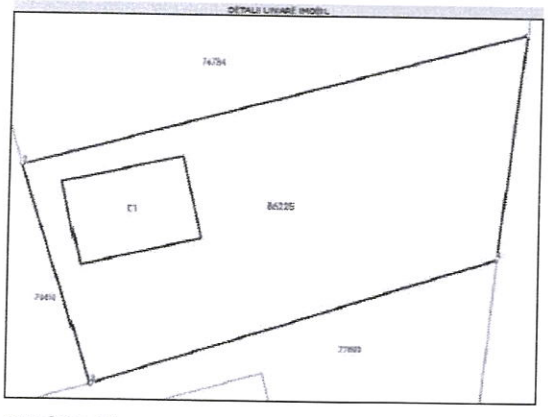
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
86225	242	Teren - domeniu privat

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIRE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra/ extra	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	242	5	32	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	86225-C1	constructii anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita defasurata:24 mp; Anexa , edificat in anul 2023

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m lini
1	706.338.191 411.400.233	2	706.306.331 411.395.758	26.196
2	706.337.857 411.396.758	3	706.335.236 411.585.246	11.06
3	706.329.854 411.585.246	4	706.309.939 411.581.398	20.375

Carte Funciară Nr. 86225 Comuna/Oraș/Municipiul: Movila Mirsii

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m (m))
4	720.539.569 412.542.364	1	720.559.371 412.953.235	10.91

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt raportate la 1 milimetru.
*** Distanța dintre punctul dată formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Data și ora generării:
26/01/2024 12:52

Valenii [illegible]
nș
Istrate

F.11

(pag.1)

ROMANIA
JUDEȚUL B R A I L A
COMUNA MOVILA MIRESII
P R I M A R
Nr 10935 din 06.12.2022

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE

Nr 20 din 06.12.2022

Ca urmare a cererii adresate de (1) **D-NII NENCIU RADU si NENCIU LICA-LILIANA** (2)/sediul în județul **BRĂILA** municipiul/orașul/comuna **MOVILA MIRESII** satul **TEPEȘ VODĂ** cod poștal **817102** str **STANJENEILOR** nr. **102** bl__ sc __ et.__ Ap telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. **10935** din **23.11.2022** în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire/desființare pentru

CONSTRUIRE MAGAZIE

pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **BRĂILA** municipiul/orașul/comuna **MOVILA MIRESII** satul **TEPEȘ VODĂ** sectorul____ cod poștal **817102** str **STANJENEILOR** Nr **103** bl___ sc.____ et.____ ap____,
Cartea funciară(4) **86225**
Fișa bunului imobil Plan de amplasament si plan de incadrare in localitate
sau nr. cadastral **86225**

-lucrări în valoare(5) de **24.000,00 lei**

F.11
(pag.2)

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. și _____,
din _____ a fost elaborată de **BIA MIHAELA PASCU** adiut în județul **BRAILA** municipiul/orașul/comuna **BRAILA** sectorul/satul _____cod poștal _____ str. _____ nr._____bl._____sc._____et _____ap __respectiv de **ARH.MIHAELA PASCU** arhitect/conductor arhitect cu drept de semnatura, inscris in Tabloul Nationalal al Arhitectilor cu nr. **784** in conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat in evidenta Filialei Teritoriale **DUNAREA DE JOS** a Ordinului Arhitectilor din Romania.,

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. **Documentatia tehnica – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizata spre neschimbare -,impreuna cu toate avizele si acordurile obtinute, precum si actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, face parte integranta din prezenta autorizatie.**

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. **Titularul autorizatiei este obligat**

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimitarea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimitarea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în romania al județului Braila, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate prin trimitarea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F.19) la inspectoratul în construcții al județului Brăila, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. Să păstreze pe șantier - în perfecte stare - autorizația de construire și documentația tehnică ____ D.T. (D.T.A.C.+ D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, se parcurg/vor executa lucrări, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de sticlă, ceramică, monede, obiecte de podoabă sau cu altă destinație, inscripții, fragmente de pietre cioplite sau sculptate, obiecte, inventar monetar, ceramic etc.), să oprească executarea lucrărilor, să le mențină de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu ;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să dezafecteze construcțiile provizorii de șantier în termen de ___zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/dezafectare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/dezafectare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PUBLICAT

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

(1) Părțile contractante

Între:

1.1 **Comuna Movila Miresii**, cu sediul în com.Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, jud.Braila, cod fiscal 4243723, prin reprezentant legal – Primar Panturu Dumitru, cu domiciliul în Sat Movila Miresii (Com.Movila Miresii, str.Trandafirilor nr.625, Jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 517121/13.01.2015/SPCLEP Ianca, CNP 1650714093938, în calitate de **Proprietar**, pe de o parte și

si

1.2. **NENCIU RADU**, cetățean român, domiciliat în sat Țepeș Vodă, com. Movila Miresii, str. Stânjenelor, nr.102, jud.Braila, posesor al CI seria XR nr.423894/01.08.2012/SPCLEP Ianca, având CNP 1690323090018 și **NENCIU LICA-LILIANA**, cetățean român, domiciliată în sat Țepeș Vodă, com. Movila Miresii, str. Stânjenelor, nr.102, jud.Braila, posesoare a CI seria XR nr.586641/17.02.2017/SPCLEP Ianca, având CNP 2760408093961, soți, în calitate de **Superficiar**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor :

- Hotărârii Consiliului Local al comunei Movila Miresii nr.46 din data de 30.06.2021, privind aprobarea suprafeței pentru terenul situat în intravilanul loc. Țepeș Vodă, com. Movila Miresii, str. Stânjenelor, nr.102, jud. Brăila, tarla 5, parcela 92, format din teren categoria de folosință curți-construcții în suprafață de 242 mp, ce aparține domeniului privat al com. Movila Miresii, jud. Brăila;
- Raportul procedurii 6108/10.09.2021 prin care oferta depusă de Nenciu Radu a fost declarată câștigătoare,
- Prevederile art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil.

Părțile semnatare au convenit să încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, denumit în continuare "CONTRACT" în fața notarului public, în următoarele condiții:

ART. 2 Obiectul Contractului:

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra imobilului situat în intravilanul loc. Țepeș Vodă, com. Movila Miresii, str. Stânjenelor, nr.103, jud. Brăila, tarla 5, parcela 92, format din teren categoria de folosință curți-construcții în suprafață de 242 mp, înscris în Cartea Funciară nr.86225 a com.Movila Miresii, jud.Brăila, având număr cadastral 86225.

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie a fost dobândit de către proprietar, figurând în inventarul domeniului privat.

(3) Dreptul de superficie se constituie în scopul desfășurării de către superficiar a investiției – locuință și/sau anexă gospodărească.

(4) Superficiarul va deține proprietatea asupra construcții care se vor edifica pe terenul care face obiectul prezentului contract.

(5) Schimbarea destinației terenului poate fi efectuată numai cu acordul prealabil scris al proprietarului.

CONFORM CU ORIGINALUL

6) 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. 98305/05.11.2021 eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Brăila.
7) Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 8120 din data de 03.11.2021 eliberat de Compartimentul de Impozite și Taxe locale al comunei Movila Miresii, jud Brăila

Art (3) Durata Contractului:

(1) Durata contractului este de 49 de ani si produce efecte de la data semnării de către Părți
(2) Durata contractului poate fi prelungită numai cu acordul scris al partilor pentru o perioada echivalentă cu jumătate din durata inițială a contractului.
(3) În lipsa unui astfel de acord, contractul încetează de drept la data menționată fără posibilitatea intervenției tacitei relocațiuni.

Art (4) Pretul contractului.

(1) Pentru utilizarea terenului, Superficiarul datorează o chirie de 120 lei/an.
(2) Beneficiarul dreptului de superficie va plati suma datorată în două tranșe egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs.
(3) Pentru depășirea termenelor prevăzute la alin.(1), Superficiarul datorează majorări de întârziere în cuantumuri calculate în condițiile legii, echivalente cu penalitățile prevăzute de legislația fiscală în vigoare privind impozitele și taxele locale în vigoare pentru fiecare lună sau fracțiune din luna de întârziere din suma datorată începând cu ziua următoare a termenului de scadență pana la data plății.
(4) Prețul chiriei se actualizează anual cu rata inflației așa cum a fost stabilită de organele de stat care au atribuții legale în acest sens.
(5) Neplata chiriei pentru o perioadă de 2 (doi) ani consecutivi atrage rezilierea prezentului contract fără alte formalități, iar chiria neîncasată va fi recuperată prin procedurile legale referitoare la executarea silită.

Art (5) Drepturile și obligațiile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar cu notificarea scrisă prealabilă a Superficiarului.
(2) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe Superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.
(3) Proprietarul are obligația să permită Superficiarului pe cheltuiala acestuia, accesul la retelele de utilități publice existente în zonă

Art.(6) Drepturile si obligatiile Superficiarului :

(1) Superficiarul are dreptul și obligația de a utiliza terenul potrivit destinației stabilite de Consiliul Local, prin caietul de sarcini, respectiv pentru realizarea unei locuințe si/sau anexă gospodărească pe terenul respectiv în regim de continuitate și permanență si să realizeze eventualele investiții în conformitate cu reglementările de urbanism în vigoare;
(2) Superficiarul dobândește posesia asupra terenului precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea realizării construcției.

(3) Superficiarul se obligă să realizeze investiția în termen de maxim 36 de luni de la data semnării contractului;
(4) Viitoarele construcții vor fi realizate cu respectarea legislației în vigoare privind urbanismul și autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a reglementărilor de urbanism existente la nivel local aprobate;
(5) Modificarea destinației terenului se poate realiza la solicitarea motivată a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului
(6) Superficiarul este obligat să utilizeze în mod direct terenul care face obiectul prezentului contract și să nu transmită folosința terenului în întreg sau în parte către o terță persoană fără acordul prealabil scris al Proprietarului.
(7) Superficiarul este obligat la plata chiriei în cuantumul și în termenul stabilit în prezentul contract, precum și a penalităților de întârziere.
(8) În cazul în care superficiarul realizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării construcțiilor, va notifica imediat acest lapt proprietarului, în vederea luării masurilor ce se impun pentru asigurarea condițiilor de realizare a acestora;
(9) Superficiarul este obligat la plata impozitelor și taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentului contract și pentru construcțiile realizate pe acesta așa cum sunt ele stabilite conform legislației în vigoare.
(10) Superficiarul este obligat să remedieze pe cheltuiala sa orice defecțiuni sau degradări care pot apărea pe terenul în cauză pe durata prezentului contract.
(11) După încetarea exploatării construcțiilor, indiferent de motivul încetării, Superficiarul va demola pe cheltuiala sa lucrările de construcții efectuate și va preda terenul Proprietarului în starea avută la data încheierii prezentului contract.

Art (7) Incetarea Contractului:

Dreptul de superficie inceteaza pentru una dintre urmatoarele cauze:
(a) la expirarea perioadei, dacă părțile nu au hotărât prelungirea acesteia,
(b) prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;
(c) înainte de expirare prin acordul scris al ambelor părți,
(d) prin reziliere de către Proprietar în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Superficiar sau a imposibilității îndeplinirii acestora.
(e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilateral a contractului de către Proprietarul terenului. În această situație, Proprietarul va notifica de îndată intenția de denunțare, precum și motivele care au determinat această măsură.

Art (8) Raspunderea contractuala:

(1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoana trebuie sa isi exercite obligatiile pe care le-a contractat. Atunci cand fara justificare, nu isi indeplineste aceasta indatorire, ea este raspunzatoare de prejudiciul cauzat celeilalte parti si este obligata sa repare acest prejudiciu in conditiile legii. Daca prin lege nu se prevede altfel, intr-una dintre parti nu poate 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 partile contractante nu isi exercita obligatiile nascute din acest Contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul cu daune-interese, daca este cazul. In cazul incetarii Contractului, conform art. 7, lit.a, c si d, Proprietarul renunta irevocabil si expres la orice drepturi de proprietate asupra constructiilor realizate si anexelor acestora, aplicarea prevederilor art. 563 Cod Civil fiind exclusa.

Art (9) Forta majora si cazul fortuit:

(1) Partile contractante sunt exonerate de raspunderea contractuala pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei dintre obligatiile care li 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 acestea si care face imposibila executarea Contractului; acestе evenimente includ dar a se limita la: razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, carantina, embargo.

Art(10) Notificari:

(1) In scopul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresata intre parti este considerata 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 privind falsul in declaratii, ca au capacitate deplina de a incheia in mod valabil prezentul Contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alt fel in masura sa afecteze sau sa prejudiciaze in vreun fel capacitatea lor de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului Contract .
(2) Toate obligatiile asumate de catre 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 vreunui act sau a unei reglementari legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia in niciun 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 considerata nula din prezentul Contract.
(4) Modificarea prezentului contract prin act aditional se va efectua prin acordul partilor, numai in scris si semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoană autorizată în numele fiecarei parti.
Redactat, editat si autentificat la Societatea Profesională Notarială „ Latea & Asociații" într-un singur exemplar original și în trei duplicate, din care exemplarul original și un duplicat se păstrează în arhiva biroului notarial, câte un duplicat s-a eliberat părților, iar către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară s-a transmis în format electronic.

PROPRIETAR;
CONSILIUL LOCAL al
comunei Movila Miresii, județul Braila
reprezentat de
Primar PANȚURU DUMITRU

AUTENTIFICIAR;
NENCIU RADU

NENCIU LICA-LILIANA

ROMÂNIA PRIMĂRIA CONFORM CU ORIGINALUL

Notar Cocoara
REGUS VIOREL










Nr. cerere	5553
Ziua	26
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163525745

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86225 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tepes Voda, Cvartal 5, Parcela 32, Str Stanjeneilor, Nr. 103, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	86225	242	Teren imprejmuit; Teren - domeniu privat

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	86225-C1	Loc. Tepes Voda, Cvartal 5, Parcela 32, Str Stanjeneilor, Nr. 103, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexa , edificat in anul 2023

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
69417 / 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 86225 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9667.	A1
76878 / 01/09/2023		
Act Administrativ nr. 52, din 28/09/2023 emis de C.L. MOVILA MIRESII; Act Administrativ nr. 6307, din 03/10/2023 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA MOVILA MIRESII**, CIF:4342723, domeniul privat	
Act Administrativ nr. 4044, din 15/06/2023 emis de PRIMARIA MOVILA MIRESII; Act Administrativ nr. 76878, din 01/09/2023 emis de OCPI Braila;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale: inscrierea la A1.1 a constructiei C1 - anexa, cu o suprafata construita de 24 mp	A1, A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **NENCIU RADU** 2) **NENCIU LICA-LILIANA**, soti	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
76878 / 01/09/2023		
Act Administrativ nr. 4002, din 11/11/2021 emis de BNP LUTEA & ASOCIATII;		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o perioada de 49 de ani, incepand cu data de 11.11.2021	A1
	1) **NENCIU RADU** 2) **NENCIU LICA-LILIANA**	

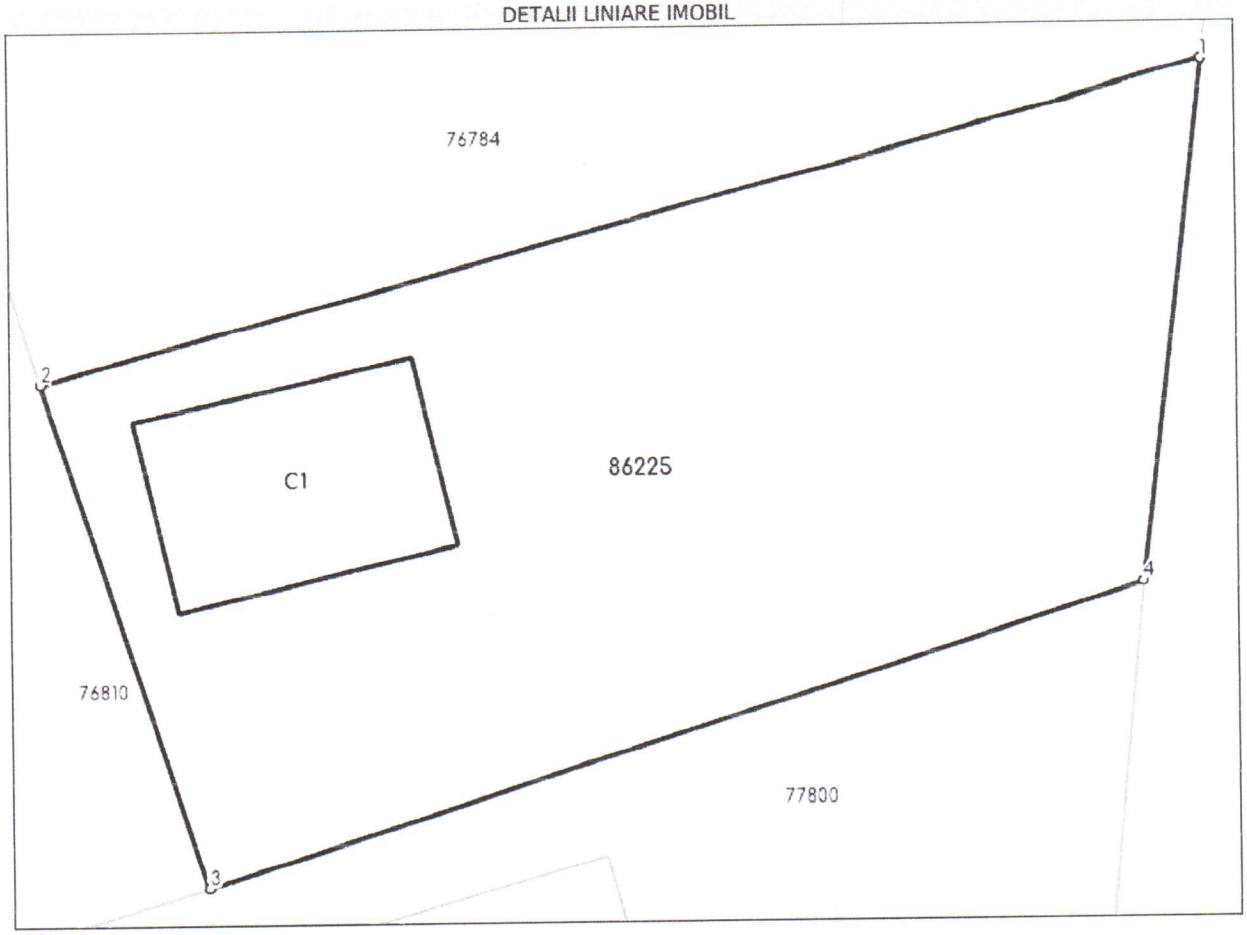
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
86225	242	Teren - domeniu privat

* Suprafaţa este determinată in 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	242	5	32	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	86225-C1	constructii anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexa , edificat in anul 2023

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	706.350,371 411.602,233	2	706.326,02 411.595,758	25.196
2	706.326,02 411.595,758	3	706.329,456 411.585,246	11.06
3	706.329,456 411.585,246	4	706.349,089 411.591,398	20.575

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	706.349,089 411.591,398	1	706.350,371 411.602,233	10.91

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

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

Data și ora generării,
26/01/2024, 12:32

Valentina Istrate
Semnat digital de Valentina Istrate
Data: 2024.01.26 12:34:41 +02'00'