

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**COMUNA MOVILA MIREȘII**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR.10**  
**DIN 31.01.2023**

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil (teren intravilan și construcții) aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, amplasat în satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, CV 216, P 614/1, 614/2, NC 77552 comuna Movila Miresii, jud. Braila**

*Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 31.01.2023;*

*Având în vedere:*

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și rapoartele întoamite de secretarul general al comunei și compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate;
  - Avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;
  - Raportul de evaluare întocmit de dl. Economu Patriciu Cezar în data de 12.12.2022;
  - prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 334-246 și art. 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- În baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;*

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunului imobilul compus din construcția C1 (brutarie) cu suprafața construită de 160 mp, construcția anexă C 2 cu suprafața construită de 18 mp, și construcția anexă C3 cu suprafața construită de 61 mp și a terenului intravilan aferent în suprafață de 1924 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, număr cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

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

**Art. 3** Se aproba studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobilul compus din construcția C1 (brutarie) cu suprafața construită de 160 mp, construcția anexă C 2 cu suprafața construită de 18 mp, și construcția anexă C3 cu suprafața



construita de 61 mp si a terenului intravilan aferent în suprafață de 1924 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552. conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 4 Se aproba documentatia de atribuire conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

Art. 5 Se aprobă prețului de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare la suma de 76.075 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 7.000 lei.

Art. 7 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 700 lei.

Art. 8 Comisia de evaluare a ofertelor 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. 9 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de vanzare cumparare.

Art. 10 Cheltuielile aferente intocmirii si autentificarii contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 11 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 12 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 13 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 31.01.2023 cu un numar de 12 voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.*

Presedinte de sedinta,

Consilier local,

Ciocirlan Milan



Contrasemneaza pentru legalitate,

Secretar general comuna,

Drăguș Viorel

## Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului local

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 10/31.01.2023 . <sup>1</sup>			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup> s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată <sup>2)</sup>	31.01.2023	
2.	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	31.01.2023	
3.	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	7.02.2023	
4.	Aducerea la cunoștința publică <sup>4)</sup> <sup>5)</sup>	7.02.2023	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)</sup> <sup>5)</sup>		
6.	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	7.02.2023	

Extrase din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

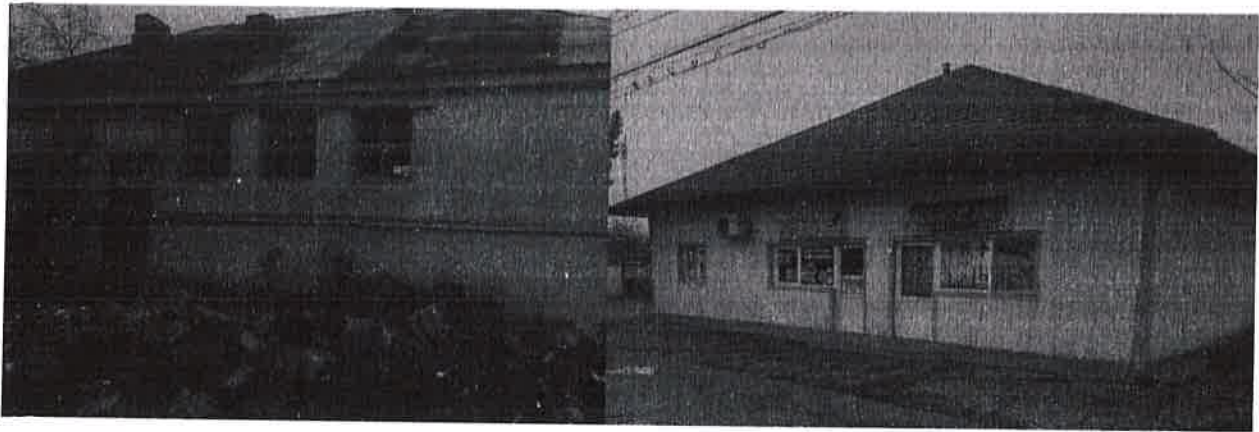
1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.  
 (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobiliare se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."  
 2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."  
 3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . .  
 4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."  
 5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor . . . cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."  
 6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."  
 7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

1 Se completează cu numărul și anul hotărârii consiliului local.

2 Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea consiliului local.

## RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului format din teren intravilan in suprafata  $S=1274\text{mp}$ , cladire brutarie C1 in suprafata  $Sc=302\text{mp}$  constructii anexe C2 si C3 in suprafete  $Sc$  C2= $18\text{mp}$  si  $Sc$  C3= $61\text{mp}$  din sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat-



Stare initiala 02,04,2013

Stare actuala 12,12,2022

Teren :  $S=1.924\text{ mp}$

Constructii : C1-  $Sc = 302\text{mp}$ ; C2 -  $Sc = 18\text{mp}$ ; C3 -  $Sc= 61\text{mp}$

Data evaluarii: 12.12.2022

Solicitant: UAT Movila Miresii

Destinatar: UAT Movila Miresii



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: Imobil, situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, format din teren intravilan cu categorie folosinta "curti-constructii" cu numar cadastral 77552 si constructiile C1 cu destinatie "constructii administrative si social culturale" in suprafata Sc=302mp numar cadastral 77552-C1, si constructiile cu destinatii "constructii anexa" in suprafete C2 in Sc= 18mp, numar cadastral 77552-C2 si C3 in Sc= 61mp cu numar cadastral 77552-C3 -comuna Movila Miresii.

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.

Precizez ca valoarea de piata, estimata pentru vânzarea imobilului se refera numai la teren intravilan in suprafata S=1.924 mp si cladirea C1 in suprafata Sc= 143 mp asa cum se prezentau la data incheierii contractului de concesiune nr. 1650/02.04.2013, iar restul constructiilor, anexa la C1 in suprafata Sc=160mp, si cladirile C2 si C3 in suprafata construita totala Sct= 79 mp au fost edificate de SC Mitfan Prod SRL in perioada 2014-2022 si nu fac obiectul prezentei evaluarii.

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.

Decembrie 2022

Expert Evaluator  
Membru Titular  
Ing. Economicu Pătrîcșu Cezar  
Lg. 17651 / 2022  
Specializarea: EPI  
ANEVAR

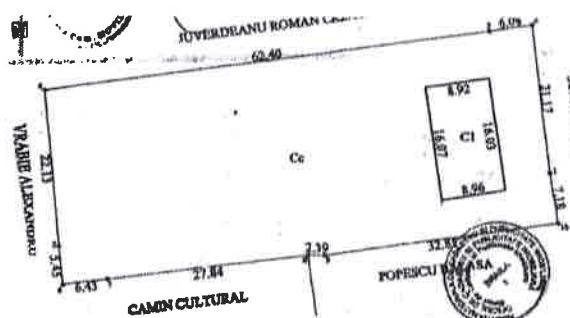


## CUPRINS

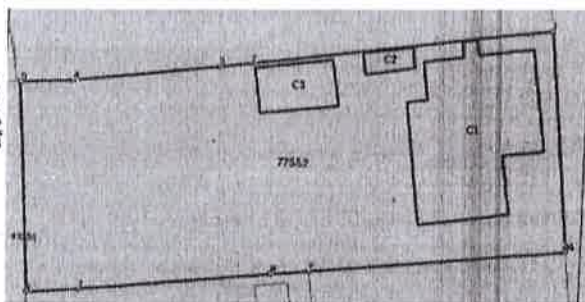
1. Sinteza raportului de evaluare .....	4
2. Termenii de referință ai evaluării .....	5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	5
2.2. Identificarea clientului .....	5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați.....	5
2.4. Identificarea activului supus evaluării .....	5
2.5. Moneda evaluării.....	5
2.6. Scopul evaluării .....	5
2.7. Tipul valorii .....	6
2.8. Data evaluării .....	6
2.9. Tipul raportului .....	6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare .....	6
3. Prezentarea datelor .....	6
3.1. Identificarea și descrierea juridică .....	6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	7
3.3. Descrierea proprietății .....	7
4. Surse de informații .....	8
4.1. Reglementări și cadru legal. Surse de informare .....	8
5. Analiza pieței imobiliare.....	8
5.1. Descrierea pieței .....	8
5.2. Oferta de proprietăți imobiliare similare.....	9
5.3. Cererea de proprietăți imobiliare similare .....	9
5.4. Echilibrul pieței (între cerere și oferta) .....	9
6. Cea mai bună utilizare .....	9
6.1. Identificarea și descrierea juridică .....	9
7. Evaluarea proprietății imobiliare .....	10
7.1. Metode de abordare a evaluării .....	10
7.2. Abordarea prin piață .....	11
7.3. Abordarea prin cost .....	11
7.4. Abordarea prin capitalizarea venitului .....	11
8. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	12
9. Definiții, ipoteze și ipoteze speciale .....	13
9.1. Definiții .....	13
9.2. Ipoteze și ipoteze speciale .....	13
10. Declarația 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 estimată teren prin abordarea prin piață.....	19
13.3. Anexa 3 – estimarea valorii prin abordarea prin venit.....	21
13.4. Anexa 4 – Comparabile .....	22
13.5. Anexa 5 – Documente și fotografii .....	24

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Imobil, situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, format din teren intravilan cu categorie folosinta "curti-constructii" cu numar cadastral 77552 si constructiile C1 cu destinatie "constructii administrative si social culturale" in suprafata Sc=302 mp numar cadastral 77552-C1, si constructiile cu destinatii "constructii anexa" in suprafete C2 in Sc= 18 mp, numar cadastral 77552-C2 si C3 in Sc= 61mp cu numar cadastral 77552-C3 -comuna Movila Miresii



Situatia 07.04.2013



Situatia actuala 12.12.2022

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

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul estimării valorii de vânzare. Valoarea a fost estimată la stadiul inițial din punct de vedere al suprafeței construite, a finisajelor și dotărilor interioare și exterioare (nefinisat, așa cum a fost concesionat de către S.C. MITFAN S.R.L. IANCA prin contractul de concesiune nr. 1650/02.04.2013). Investițiile ulterioare efectuate de S.C. MITFAN S.R.L. IANCA renovare si extindere C1 si edificare corpuri anexa C2 si C3, nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piață la care urmează a fi vândut imobilul.

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;

Data inspecție: 12 decembrie 2022. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Data evaluare: 12 decembrie 2022. 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: decembrie 2022;

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9211 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată teren (abordarea prin comparație directă):  
20.250 lei echivalent a 4.680 Euro (7,64 lei/mp)

Suprafața este de 1.924 mp

Valoarea estimată împrejurire teren (cu materiale folosite la nivelul anului 2013) este de:

Valoare estimată anul 2013 = 10.370 lei

Valoarea estimată a construcției C1 (asa cum era la nivelul anului 2013 ca suprafața construită  $S_c=143$  mp, la nivelul finisajelor, stare fizică la învelitoare, instalațiilor) este de:

Valoare estimată anul 2013 = 45.455 lei

Total valoare estimată imobil situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, format din teren intravilan în suprafața  $S=1.924$  mp și construcție "baie comună" în suprafața  $S_c=143$  mp, la stadiul în care se aflau din punct de vedere al gradului de uzură fizică, ale dotărilor existente, ale finisajelor existente, în momentul încheierii contractului de concesiune nr. 1650/02.04.2013 (lucrările de investiții efectuate de SC MITFAN PROD SRL ulterior, extindere construcție C1 cu anexa în suprafața construită  $S_c=160$  mp, compartimentarea și finisajele interioare și exterioare executate în conformitate cu legislația în vigoare pentru obținerea avizelor de funcționare pentru spațiu de fabricarea pâinii, spațiu comercial și spațiu pentru alimentație publică, instalațiile electrice, sanitare și de încălzire, construcțiile anexe C2 și C3 în suprafața construită totală  $S_{ct}=79$  mp, reamenajarea terenului și împrejuririi, nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piață la care urmează să fie vândut imobilul) este:

Valoare estimată de piață în vederea vânzării = 76.075 lei

Data: Decembrie 2022

Expert Evaluator

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

Ing. Economu Patriciu Cezar



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2022
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	<p>Sa estimeaze valoarea de piata vederea transmiterii dreptului de proprietate pentru bunul imobil: „teren intravilan categorie folosinta curti–constructii in suprafata S=1.924mp situat in sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 77552, si constructia C1 in suprafata construita Sc=143 mp (asa cum a fost concesionat de SC MITFAN PROD SRL prin contract nr. 1650/02.04.2013, referitor la suprafata construita, finisajele interioare si exterioare degradate, invelitoare din tabla zincata ruginata si avariata, instalatii electrice, sanitara si de incalzire distruse total, fara alte dotari) .</p> <p>Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de teren intravilan categori folosinta curti–constructii si constructie cu destinatie administrativa si social culturale, baie comunala in suprafata construita Sc= 143 mp situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv.l 26, P. 614/1, 614/2, com. Movila Miresii, având numar cadastral 77552. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.</p>

2.5	Moneda evaluării	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 evaluării	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia, Valoarea a fost estimată la stadiul inițial din punct de vedere al finisajelor și dotărilor interioare și exterioare (nefinisat, așa cum a fost concesionat de către S.C. MITFAN S.R.L. IANCA prin contractul de concesiune nr. 1650/02.04.2013). Investițiile ulterioare efectuate de S.C. MITFAN S.R.L. IANCA nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piață la care urmează a fi vândut imobilul.
2.7		Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.
2.8	Tipul valorii	Tipul de valoare estimată este <i>valoarea de piață</i> . În conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. 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 obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
	Data evaluării	Data evaluării este 12 decembrie 2022, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9211 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	Restricții de utilizare sau publicare	Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale 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 și descrierea juridică	Imobilul subiect situat în sat Movila Miresii, str. Tandafirilor nr. 768, com. Movila Miresii, jud. Braila, era format din teren intravilan categorie folosinta curti-constructii, are suprafata S=1.924 mp, cu numar cadastral 77552 și constructie, fosta "baie comunala" în suprafata construita Sc=143 mp în momentul concesiunii de către SC MITFAN PROD SRL, cu contractul nr. 1650/02.04.2013. Proprietarul terenului și construcției este UAT Movila Miresii, domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230. În extrasul de carte funciara pentru informare nr. 99737/18.10.2022, este intabulat dreptul de concesiune pe o durată de 49 de ani în favoarea SC MITFAN PROD SRL Braila.
3.2	Date despre zona, localitate, vecinatati și amplasare	Movila Miresii este sat în comuna Movila Miresii și se afla situată în partea central-nordică a județului Braila. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul național DN 22 care face legătura dintre municipiile Braila și Râmnicu Sarat. Comuna are în componența satele : Movila Miresii (reședința) Tepes Voda și Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecinează: - la nord cu comunele Râmnicelu și Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu și Romanu; - la vest cu comuna Sutesti și orașul Ianca. Comuna este situată în Campia Brailei și are o altitudine cuprinsă între 10-15 m. Teritoriul comunei prezintă un relief plat. În partea de nord a Campului Brailei se constată un relief tipic eolian, format din dune, în majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile și micro depresiuni de deflație, ultimele 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 activități legate de piscicultura ( există patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb și Lacul Opreanu) legumicultura, prestări servicii și comerț. Există oportunități de dezvoltare turism balnear și agroturism.

3.3	Descrierea proprietatii	<p>Proprietatea era format din teren intravilan categorie folosinta curti-constructii, are suprafata <math>S=1.924</math> mp, cu numar cadastral 77552 si constructie, fosta "baie comunală" in suprafata construita <math>S_c=143</math> mp in momentul concesiunii de catre SC MITFAN PROD SRL, cu contractul nr. 1650/02.04.2013. imobilul este situat zona centrala a satului Movila Miresii pe str. Trandafirilor. Terenul este de forma poligonala regulata, topografie plana, are acces prin strada comunală asfaltata, avea utilitati publice. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 77552. Pe intreaga suprafata a terenului era constrita din anul 1967 o constructie cu destinatie "baie comunală" aflata in stadiu avansat de degradare la structura, acoperis, instalatiile electrice, sanitare si de incalzire lipseau total. Are structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, acoperiș tip șarpantă învelită cu tablă. Regim de înălțime este parter. Poluare normala, ambient linistit.</p>
-----	-------------------------	---

#### 4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări și cadru legal. Surse de informare	<p>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 2022  Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);  Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;  De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează:  - Extras de Carte Funciara pentru informare  - Plan de situație</p>
-----	---	---

## 5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	<p>Participanții la piață imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.</p> <p>Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.</p> <p>Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.</p> <p>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.</p> <p>Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În 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.</p> <p>Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietății evaluate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății: teren intravilan cu categoria de folosință –arabil. Din punct de vedere geografic, se considera piața terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii și localitățile învecinate situate în partea central-nordică a județului Braila. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, județului, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.</p>
-----	-------------------	--

5.2	Oferta de proprietăți imobiliare similare	<p>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 imobile cu destinatie specializata, se observa o lipsa totala dar exista oferte pentru terenuri categoria de folosinta curti-constructii si constructii cu destinatie administrative, sociale. Piata imobilelor 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.</p> <p>Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata.</p> <p>Oferta in stagnare</p>
5.3	Cerere de proprietăți imobiliare similare	<p>Scaderea si scumpirea finantarii dar si inchiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID si a razboiului din Ucraina, 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.</p>
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta )	<p>A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboi, 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,</p>

## 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	<p>In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> "</p> <p>Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industrială, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industrială;</li> <li>- utilizarea indeplineste conditia de fizic posibilă - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu</li> </ul>
-----	--------------------------------------	---

		<p>cerintele unei dezvoltari industriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ;</li> <li>- Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari</li> </ul> <p>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 constructibil si pentru constructive, cu destinatie comerciala.</p>
--	--	--

## 7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 7.1 Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

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

b) Abordarea prin venit.

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

c) Abordarea prin cost.

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

### 7.2 Abordarea prin piața

#### Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 1.924 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 analiza 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. 2 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 2 este prezentata determinarea valorii de piața 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

2,14 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 1.924 mp reprezintă:

4.117 Euro, echivalent 20.250 lei (fara TVA).

Curs BNR din 12.12.2022: 1 euro = 4,9122 lei

### 7.3 Abordarea prin cost

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

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare. În acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010) actualizate pentru perioada 01.08.2022-31.07.2023.

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

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

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

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

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constituate respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

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

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

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa nr. 2).

### 7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății.

Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

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

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

$$\text{Pret} = \frac{VNE}{c}$$

c = rata de capitalizare

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare la prețul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea veniturii generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă și care pot fi ușor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată, a valorilor terenurilor și a construcțiilor amortizate total.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 3**).

Chiria a fost extrasă din contractul de concesiune pentru spațiul fără investiții

## 8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea estimată prin metoda costului de înlocuire:

Valoare estimata stadiu initial = 76.075 lei

Valoarea estimată prin metoda capitalizării veniturii este:

Valoare estimata stadiu initial = 33.345 lei

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în intravilanul Comuna Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, CV 26, P614/1, P614/2 jud. Brăila, proprietatea UAT Movila Miresii, este de:

Valoare de piata estimata = 76.075 lei

Notă: Valoarea a fost estimată la stadiul inițial din punct de vedere al finisajelor și dotărilor interioare și exterioare (nefinisat, așa cum a fost concesionat de către S.C. MITFAN S.R.L. IANCA prin contractul de concesiune nr. 1650/02.04.2013).

Investițiile ulterioare efectuate de S.C. MITFAN S.R.L. IANCA nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piața la care urmează a fi vândut imobilul.

## 9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

### 9.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piata*.

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 evaluării, între 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. Presentul 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 verifcator, 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 Internaționale 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 și s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
- în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale,
- terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale. Terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

## 10. DECLARAȚIE 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 și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 11. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și 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 și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și 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 prezinta valoarea de piatã estimata pentru imobil format din:

Valoare estimata teren (abordarea prin comparatie directã):

20.250 lei echivalent a 4.680 Euro (7,64 lei/mp)

Suprafata este de 1.924 mp

Valoarea estimatã imprejmuire teren ( cu materiale folosite la nivelul anului 2013) este de:

Valoare estimata anul 2013 = 10.370 lei

Valoarea estimatã a constructiei C1 ( abordarea prin cost asa cum era la nivelul anului 2013 ca suprafata construita  $S_c=143$  mp, la nivelul finisajelor existente atunci, stare fizica la invelitoare, instalatiilor) este de:

Valoare estimata anul 2013 = 45.455 lei

Total valoare estimata imobil situat in sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, format din teren intravilan in suprafata  $S= 1.924$ mp si constructie "baie comunalã" in suprafata  $S_c=143$ mp, la stadiul in care se aflau din punct de vedere al gradului de uzura fizica, ale dotarilor existente, ale finisajelor existente, in momentul incheierii contractului de concesiune nr. 1650/02.04.2013 ( lucrarile de investitii efectuate de SC MITFAN PROD SRL ulterior, extindere constructie C1 cu anexa in suprafata construita  $S_c = 160$  mp, compartimentarea si finisajele interioare si exterioare executate in conformitate cu legislatia in vigoare pentru obtinerea avizelor de functionare pentru spatiu de fabricarea pâinii, spatiu comercial si spatiu pentru alimentatie publica, instalatiile electrice, sanitare si de incalzire, constructiile anexe C2 si C3 in suprafata construita totala  $S_{ct} = 79$  mp, reamenajarea terenului si imprejmuirii, nu au fost luate in calcul in determinarea valorii de piata la care urmeaza sa fie vândut imobilul) este:

Valoare estimata de piata in vrderea vânzãrii = 76.075 lei

Data: Decembrie 2022

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 aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

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

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

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

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

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

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

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=1.924mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		2,38	13,00	10,19	8,0
Tip pret ( oferta / tranzactie )		proprietar	proprietar	proprietar	agentie
Marja de negociere %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-15,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,24	-1,30	-1,02	-1,20
<b>Pret obtenabil la vanzare (Euro)</b>		<b>2,14</b>	<b>11,70</b>	<b>9,17</b>	<b>6,80</b>
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 8-15%, s-au ajustat preturile comp. 1, 2 si 3 cu -10% si ptr oferte facute de agentii marja de negociere este 12-18% si s-au ajustat pretul comp. 4 cu -15%					
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>deplin</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		2,14	11,70	9,17	6,80
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	La piață	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)		2,14	11,70	9,17	6,80
<b>Condiții vanzare</b>	<b>negociere</b>	negociere	negociere	negociere	negociere
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,14	11,70	9,17	6,80
<b>Condiții de piata</b>		1 luni	2 luni	2,5 luni	1 luna
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,14	11,70	9,17	6,80
<b>Localizare</b>	<b>Movila Miresii central</b>	Movila Miresii semi-central	Tudor Vladimirescu centru	Tudor Vladimirescu-central	Traianu
Valoarea ajustarii %		0,00%	-15,00%	-15,00%	5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	-1,8	-1,38	0
Pret ajustat (Euro)		2,14	9,95	7,80	7,14
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1 cu -5% si 2 si 3 cu -15% m mai valoroase si comparabila 4 mai putin valoroasa cu 5%					
<b>Suprafata teren (mp)</b>	<b>1.924</b>	2.546	1.300	1.300	7.500
Valoarea ajustarii %		0,00%	-5,00%	-5,00%	15,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	-0,50	-0,39	1,07
Pret ajustat (Euro)		<b>2,14</b>	<b>9,45</b>	<b>7,41</b>	<b>8,21</b>
comparabilele 2 si 3 au suprafete mai mici fata de proprietatea subiect deci sunt mai usor vandabile si preturile au fost ajustate cu -5% iar comparabila 4 mult mai mare respectiv cu 15%					

<b>ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=1.924mp</b>					
<b>Drum acces, imprejmuire</b>	<b>strada com unala asfaltata</b>	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	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		2,14	9,45	7,41	8,21
<b>Topografie / forma/elemente suplimentare</b>	<b>plan-poligonal regulat imprejmuit</b>	poligonal regulat	poligonal regulat	poligonal regulat	poligonal regulat
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		2,14	9,45	7,41	8,21
<b>Utilitati</b>	<b>utilitati da</b>	utilitati da	utilitati da	utilitati da	utilitati da
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		2,14	9,45	7,41	8,21
<b>Zonare</b>	<b>rezidential</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		<b>2,14</b>	<b>9,45</b>	<b>7,41</b>	<b>8,21</b>
Corectie totala bruta (Euro)		<b>0,24</b>	3,55	2,8	2,6
Corectie totala bruta ( % pret vanzare)		<b>10</b>	27	27	33
<b>Valoarea estimata (Euro/mp)</b>	<b>2,14</b>	<b>Valoare estimata (lei/mp)</b>			<b>10,53</b>
<b>Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)</b>	<b>4.117</b>	<b>Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)</b>			<b>20.262</b>
Curs euro (1Euro=Lei) 12,12,2022	4,9211	<b>Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund</b>			<b>20.250</b>

Anexa 2 - Estimarea valoare de piata prin abordarea prin venit metoda capitalizarii venitului

Suprafata utila inchiriata/concesionata (mp) cca. = 143  
Redeventa anuala (lei/an) conform contract de concesiune = 2.725,23  
Venituri brute potentiale VBP (lei/an) = 2.725,23  
Total VBP (eur/an) = 2.725,23  
Grad de neocupare 0%  
Venituri brute efectiv e VBE(lei/an) = 2.725,23  
Total VBE (lei/an) = 2.725,23  
Cheltuieli de exploatare = 0  
FIXE = 0  
taxe proprietate 0,0% = 0  
taxa concesiunare teren = 0  
asigurare 0,0% = 0  
altele = 0  
VARIABLE = 0  
management 0% = 0  
functionare 0% = 0  
reparatii -intretinere 0% 0  
alte cheltuieli 0% 0  
Reparatii capitale 0% 0  
Fond Rulment 0  
Venit net efectiv (lei/an) = 2.725,23  
Total VNE (lei/an) = 2.725,23  
Rata de capitalizare 10,0%  
Multiplicator 10,00  
Valoare randament (lei) = 27.252  
Valoarea estimata (lei) fara investitii = 27.252

Valoare estimata de piata stadiu initial = 27,252 + 20,250+ 10.370 = 33.347 lei

### 13.3 Anexa 3 –Comparabile Comparabila 1

**6,065 €** 27.08. P. urm

**Teren** Detasat si publicat

**Detali**

Preț/m <sup>2</sup>	2,38 €	Suprafată utilă	2846 mp
Clasificarea teren	Intravilan	Tip terenuri	Construct

**Descriere**

Teren de vanzare intravilan situat in comuna Movila Mirest, Jud. Braila Publicat prin Hotarâre nr. 10/2014, voi anunta completati sau

Stric. Proje Mapa @ Măsur

### Comparabila 2

**ramimo.ro**

Căutați terenuri Tbute judetelor

Accesărio : [Incolțire](#) / [De vânzare](#) / [Terenuri de vânzare](#) / [Teren privatizat](#)

**Teren intravilan- 1300 mp- judetul braila, com. tudor vladimirescu** **13 EUR negociabil**

Sala, Tudor Vladimirescu 9 Metri pe harta Mapa Foto 14.12.2022 11:44:01

**Descriere**

Săd teren intravilan- 1300 mp- judetul Braila, com. Tudor Vladimirescu  
 Terenul se afla in centrul comunei Tudor Vladimirescu din judetul Braila  
 Avem urmatoarele avantaje:  
 - este situat în regulă, nu ezita să îți dai alte ape  
 - are și energia electrică sunt la "poartă"- nu necesita aproape nicio investitie  
 - Deschiderea este de 17 metri  
 - dispune de gard răsărit nou

Pentru mai multe detalii, va astept la vizionare

Preț: 13 euro/mp - negociabil


0794073184

## Comparabila 3

publi24.ro

**Vand teren intravilan 1300mp, tudor vladimirescu, braila** **18 000 EUR**

0 Braila, Tudor Vladimirescu 0 - vani pe mare



**Descriere**

Terenul se afla pe strada Ochiului nr. 18 si nu este suprafata construita pe el  
 Terenul are o dimensiune de 13 m si o lungime de 72 m.

**Limite:**

- Apa curanta la est.
- Limita de curtea propriei si hale proprii
- Strada este asfaltata recent.
- Apa in regim intinsurare, caldura.

Pentru mai multe detalii va rugam sa apasati numarul de telefon

Vandibilitate pe mare si curtea

0740.01.0007

Anunțuri recomandate

## Comparabila 4

**Teren Braila** **8 EUR**

0 Braila, Ștefan cel Mare



**Descriere**

Doua loturi de teren intravilan in comuna Trei Iazuri Braila in suprafata de 7 500 mp. Terenul se afla pe strada Ștefaniei nr 73. Posibilitati de apa curanta si electrice. Mai multe detalii in privat. Se poate vinde si separat. Un teren de 2815mp si albul de 4689 mp. Deschiderea la strada mare: De 160 mp.

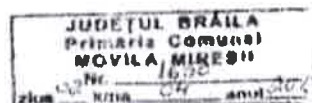
0740.01.0007

Zona	Sud-Mest	Tip teren	Teren constructii
Clasificarea teren	lotus/lot	suprafata teren (mp)	7500

0740.01.0007

## 13.4 Anexa 4-Documente si fotografii

### CONTRACT DE CONCESIUNE NR 1660/02 04 2013



**I. Partile contractante**  
Intre CONSILIUL LOCAL MOVILA MIREȘII cu sediul in com. MOVILA MIREȘII, reprezentat prin PANTURU OUMITRU, avand functia de PRIMAR, in calitate de concedent, pe de o parte,

si SC MITFAN SRL, cu sediul principal in sat PLOPU, NR 473 ORAS IANCA, Jud BRAILA, avand CUI 20447323 si JOR/02/13 12 2011 reprezentat prin MIHAILA LAURENTIU ANDREI, reprezentant legal, in calitate de concesionar, pe de alta parte,

in temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007, si al Hotarari de Consiliu Local Movila Miresii de aprobare a concesiunii nr. 20 din 28.03.2013, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

#### II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui imobil compus din cladire si suprafata de 150 mp situat in cv 26, parcela 614 precum si teren aferent in suprafata de 1773 mp situat in cv 614,614/1 si 614/2, in total suprafata de teren ce face obiectul prezentului contract este de 1923 mp, aparinand domeniului privat al comunei MOVILA MIREȘII, Jud BRAILA, exploatare in conformitate cu obiectivele concedentului.

#### (2) Obiectivele concedentului sunt:

a) intinerea unei linii de parafocare

#### III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de 40 ani, incepand de la data de 01.04.2013.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cea mult jumatate din durata sa initiala.

#### IV. Redeventa

Art. 3. - Redeventa este de 2725.23 lei, plata anual in conformitate cu caietul de sarcini

Redeventa se va actualiza anual in conformitate cu indicele de inflatie.

Plata redeventei va fi platita de catre concesionar din luna in care acesta va finaliza lucrările de investitii si linia de parafocare va fi pusa in functiune.

#### V. Plata redeventei

Art. 4. - Plata redeventei se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO477REZ16121308060000, deschis la TREZORERIA MUNICIPIULUI BRAILA.

Sau prin numerar la casieria Primăriei Movila Miresii.

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestor obligatii conduce la rezilierea contractului.

#### VI. Drepturile partilor

##### Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

##### Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul sa medieze in mod unilateral partea reglementata a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul national sau local.

#### VII. Obligatiile partilor

- clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

##### Obligatiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

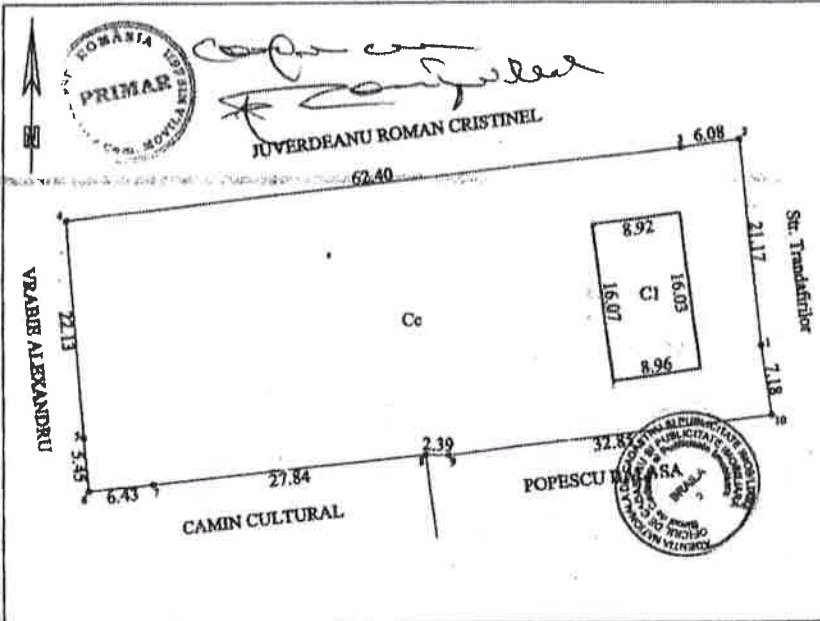
(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, matedate cu regim special, conditiile de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

(6) La incheierea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod platit si libere de orice sarcini.

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**

Scara 1:500

Nr. cadastral Supraf. masurata	Adresa imobilului	<b>O.C.P.I. BRAILA</b> Nr. R.G.L. <u>13130</u> / 08 MAR 2015
<u>12704</u> 1933	Interzicla MOVILA MIRESEI str. Transilvaniei, nr. 768 (CV.26, P.614, 614/1, 614/2)	
Cartea Funciara nr.	U.A.T. MOVILA MIRESEI	



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă	Cod grupa destinație	Categorie de soluri	Suprafața din terenuri	Valoarea de înregistrare	Observații
1	TM	Cc	1933		
<b>TOTAL</b>			1933		Impozit. cu grad teren al p.1-2; p.3-4, 5-6-7-8-9-10; tabla 4-5; masurat: 19-1; teren: 2-3.

**B. Date referitoare la construcții**

Cod Obiect	Cod grupa destinație	Denumire	Suprafața construită în loc	Valoarea de înregistrare	Observații
CI	CAS	BAIE COMUNALA	143		Construcția nu este certificată conform actelor de autorizare
<b>TOTAL</b>			143		

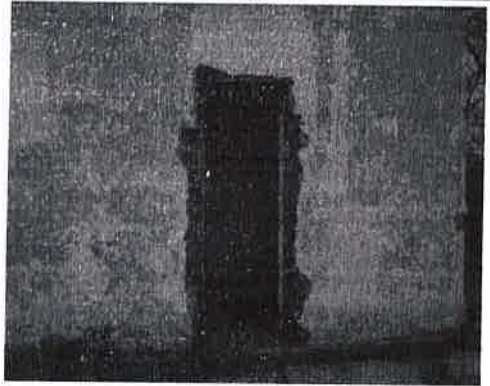
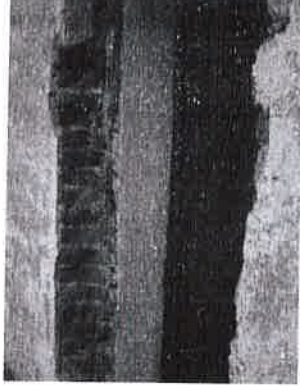
**Inventar de coordonate Sistem de proiectare STEREO 70**

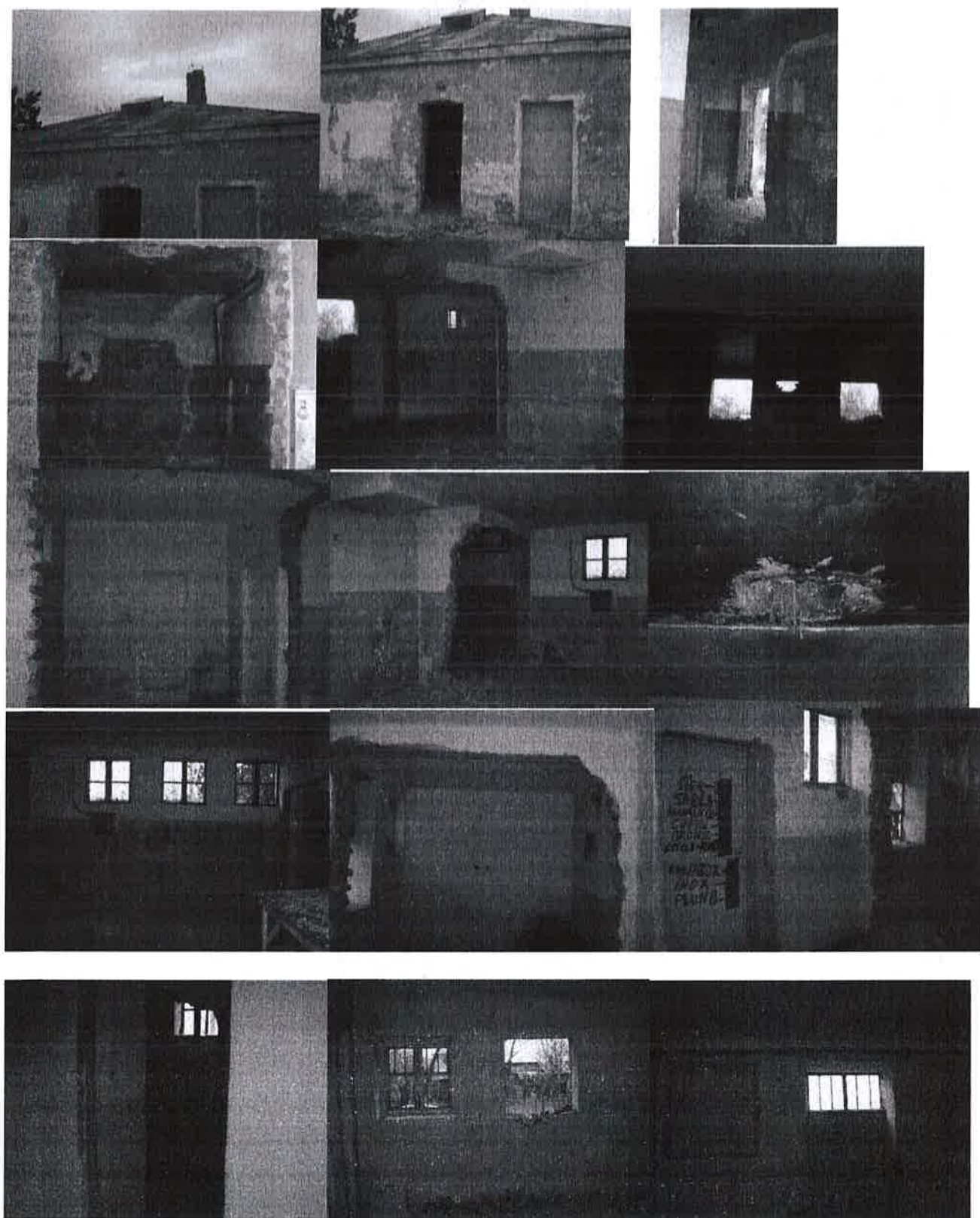
1. Y=705816.216 X=416152.377	6. Y=705748.207 X=416137.790
2. Y=705813.945 X=416173.428	7. Y=705754.606 X=416138.460
3. Y=705807.922 X=416172.380	8. Y=705782.293 X=416141.352
4. Y=705745.950 X=416165.280	9. Y=705784.683 X=416141.272
5. Y=705747.690 X=416143.220	10. Y=705817.286 X=416145.280

OFICIUL DE PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

OFICIUL DE PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA  
**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria BR-Nr. 100  
 Categoria II  
 PETRACHE NICUSOR  
 ING. GEANU SIYANICA













## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil (construcții și teren intravilan) aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în satul Movila Miresii, str. str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, număr cadastral 77552

### 1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat în vederea vânzării prin licitație publică a bunului imobil, aflat în proprietate privată a comunei Movila Miresii, compus din teren intravilan în suprafață de 1.924 mp și construcțiile C1 (brutarie) cu suprafața construită de 160 mp, construcția anexa C2 cu suprafața construită de 18 mp, și construcția anexa C3 cu suprafața construită de 61 mp, situat sat Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, număr cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

Studiul de oportunitate s-a întocmit în baza:

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art. 555 și art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- cererea formulată de SC Mitfan Prod SRL înregistrată cu nr. 11239 / 5.12.2022, în calitate de reprezentat legal al SC Mitfan Prod SRL prin care solicită cumpărarea imobilului;
- extrasul de carte funciara nr. 77552.

### 2. INFORMATII PRIVIND PROPRIETARUL ȘI ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITAȚIE.

- 2.1. Denumire : Comuna Movila Miresii;
- 2.2. Sediul : Localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 773, comuna Movila Miresii, județul Braila, cod postal 817100;
- 2.3. Date de contact : telefon 0239697914, fax 0239697867, e-mail: [brmovilamiresii@yahoo.com](mailto:brmovilamiresii@yahoo.com), web [www.brmovilamiresii.ro](http://www.brmovilamiresii.ro);
- 2.4. Cod identificare fiscala: 4342723;
- 2.5. Cont bancar : RO47TREZ15121A300530XXX deschis la Trezoreria Braila.

### 3. INFORMATII GENERALE PRIVIND IMOBILUL CARE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

3.1. Obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică: Imobil compus din construcții și teren intravilan situat în satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, număr cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

3.2. Bunul care face obiectul procedurii de vânzare prin licitație este alcătuit din teren intravilan în suprafață de 1.924 mp și construcțiile C1 (brutarie) cu suprafața construită de 160 mp, construcția anexa C2 cu suprafața construită de 18 mp, și construcția anexa C3 cu suprafața construită de 61 mp care aparține domeniului privat al comunei Movila Miresii și este utilizat de către SC Mitfan Prod SRL pentru producția de produse de panificație (brutărie).

3.3 Imobilul face obiectului contractului de concesiune nr. 1650 din 2.04.2013 încheiat între UAT Movila Miresii și SC Mitfan Prod SRL încheiat pentru o perioadă de 49 de ani.

3.4. Imobilul în cauză a avut anterior anului 1990 destinația de baie comunală, fiind în proprietatea Consiliului Popular Movila Miresii și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate depusă în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv a celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

#### **4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL CARE JUSTIFICA VANZAREA PRIN LICITATIE PUBLICA**

Motivele de ordin economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri imobile, sunt următoarele:

- exploatarea eficientă a acestuia în regim de continuitate și permanentă;
- asigurarea unor venituri suplimentare la bugetului local;
- posibilitatea de dezvoltare a activităților economice;
- transferarea responsabilității pentru modul de gestionare a terenului, inclusiv cele de mediu, dobânditorul fiind obligat să-și exercite prerogativele dreptului de proprietate încadrând armonios terenul în zona adiacentă, contribuind la creșterea calității mediului.

#### **5. ELEMENTE DE PREȚ**

5.1. Prețul minim de vânzare a fost stabilit la suma de 76.075 lei, conform raportul de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Economiu Patriciu Cezar .

5.2. Valoarea de inventar a imobilului este de 71.400 lei.

5.3. prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

#### **6. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI**

6.1. Procedura aplicată pentru licitația publică în vederea vânzării imobilului descris anterior este licitația publică cu oferta în plic închis conform prevederilor art. 336 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Criteriile de atribuire a contractului sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului de pornire - oferta financiară - 40 de pct;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului - (adeverințe de venit / declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să rezulte faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele financiare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare - 30 pct de pct;
- c) protecția mediului înconjurător - declarație pe proprie răspundere - 10 de pct.;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut - menținerea destinației și funcțiunii actuale a imobilului, și, să desfășoare activități economice cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiserie pentru o perioadă de minim 3 ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare - declarație pe proprie răspundere - 20 pct.



Presedinte de sedinta,  
Consilier local,  
Ciocirlan Milan

Contrasemneaza pentru legalitate,  
Secretar general comuna,  
Drăguș Viorel

## DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

**Privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil (construcții și teren intravilan) aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în satul Movila Miresii, str. str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552**

Prezenta documentație reglementează modul unitar privind vânzarea bunului imobil, aflat în proprietate privată a comunei Movila Miresii, compus din teren intravilan în suprafață de 1.924 mp și construcțiile C1 (brutarie) cu suprafata construita de 160 mp, constructia anexa C2 cu suprafata construita de 18 mp, si constructia anexa C3 cu suprafata construita de 61 mp, situat sat Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

La întocmirea documentației s-au avut în vedere următoarele acte normative :

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art. 555 și art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare.

Principiile care stau la baza vânzării bunului aflat în proprietatea privată al comunei Movila Miresii sunt :

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Documentatia de atribuire contine:

- a. Caietul de sarcini;
- b. Fișa de date a procedurii;
- c. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației.

## A. CAIET DE SARCINI

### 1. INFORMATII PRIVIND PROPRIETARUL ȘI ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITATIE.

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

### 2. INFORMATII GENERALE PRIVIND IMOBILUL CARE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

2.1. Obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică: Imobil compus din constructii si teren intravilan situat în satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Bunul care face obiectul procedurii de vanzare prin licitatie este alcatuit din teren intravilan în suprafată de 1.924 mp și construcțiile C1 (brutarie) cu suprafata construita de 160 mp, constructia anexa C2 cu suprafata construita de 18 mp, si constructia anexa C3 cu suprafata construita de 61 mp.

În prezent imobilul apartine domeniului privat al comunei Movila Miresii si este utilizat de către SC Mitfan Prod SRL pentru producția de produse de panificație (brutărie).

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

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

Categoria de folosinta a terenului este "curti-constructii" si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii, fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 77552 avand numarul cadastral 77552.

Imobilul în cauză a avut anterior anului 1990 destinația de baie comunală, fiind în proprietatea Consiliului Popular Movila Miresii și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate depusă în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv a celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Imobilul face obiectului contractului de concesiune nr. 1650 din 2.04.2013 încheiat între UAT Movila Miresii si SC Mitfan Prod SRL încheiat pentru o perioadă de 49 de ani.

### **3. PROCEDURA APLICATĂ**

Procedura aplicată pentru licitația publică în vederea vânzării imobilului descris anterior este licitația publică cu oferta în plic închis conform prevederilor art. 336 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### **4. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Prețul minim de vânzare a fost stabilit la suma de 76.075 lei, ca fiind valoarea cea mai mare dintre raportul de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Economiu Patriciu Cezar și valoarea de inventar a imobilului ( 71.400 lei).

4.2. Orice oferta mai mică decât prețul minim de vânzare aprobat de Consiliul local va fi respinsă.

4.3. Valoarea garanției pentru participarea la licitație este de 7.000 lei reprezentând 9% din valoarea prețului de pornire fără TVA, și se constituie prin virament bancar în contul organizatorului sau prin plata la caserie anterior depunerii ofertei, iar dovada plății se depune odată cu oferta.

4.4. Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului, în cazul anularii a procedurii de licitație de către conducătorul instituției organizatoare, sau dacă ofertantul își retrage oferta până la data limită de depunere a ofertelor.

4.5. Garanția de participare se reține de organizatorul în cazul în care ofertantul necâștigător nu achita contravaloarea imobilului în termenul de 20 de zile calendaristice de la data primirii comunicării privind atribuirea contractului.

4.6. Taxa de participare este de 700 lei, care se va achita prin virament în contul organizatorului sau în numerar la caserie, iar dovada plății se depune odată cu oferta. Taxa de participare nu se restituie decât în cazul anulării procedurii de licitație sau în cazul retragerii ofertei până la data limita de depunere a ofertelor.

4.7. Câștigătorul licitație va achita integral prețul ofertat în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la primirea comunicării privind atribuirea contractului.

4.8. Neconstituirea garanției de participare sau neplata taxei de participare conduce ca respingerea ofertei ca neconformă.

### **5. PROTECȚIA DATELOR**

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

### **6. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, SECURITATEA SI SANATATEA IN MUNCA SI A NORMELOR DE APARARE IMPOTRIVA INCENDIILOR**

Cumparatorul are obligatia de a respecta reglementarile prevazute de legislatia privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor si de a obtine toate licentele/avizele/acordurile/ autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare.

## 7. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE AL IMOBILULUI

Reglementarile si functiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinatiile admise cu conditionari, destinatiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic, sunt prevăzute in Planului Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aprobate prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : Zona L1- locuire si functiuni complementare, POT (procent de ocupare a terenului) maxim 30% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim - 0,6, regim de înălțime P+M, indicatorii detaliati fiind descrisi in documentatiile de urbanism aprobate care sunt disponibile pe pagina de internet a institutiei la urmatoarea adresa: [http://www.brmovilamiresii.ro/dp\\_programe.php](http://www.brmovilamiresii.ro/dp_programe.php).

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

## 8. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

Cumparatorul trebuie să mențină destinația și funcțiunea actuală imobilului de brutărie în regim de continuitate și perm anență, și să desfășoare în regim de continuitate și permanență activități economice cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiserie pentru o perioadă de minim 3 ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Orice schimbare a destinației și funcțiunii imobilului anterior termenului ofertat, se face numai cu acordul scris al vanzătorului în baza unor justificări economice bine întemeiate.

Obligatia menținerii activității se transmite si eventualului cumparator sau dobânditor în cazul înstrăinării de catre câștigătorul licitației a imobilului.

## 9. CRITERII DE ATRIBUIRE

9.1. Criteriile de atribuire a contractului de vânzare -cumpărare sunt:

e) cel mai mare nivel al prețului de pornire - oferta financiara - 40 de pct;

f) capacitatea economico - financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului - (adeverinte de venit / declaratii pe propria raspundere/document emis de unitati bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii imobilului in cauza dispune de resursele financiare pentru incheierea contractului de de vanzare-cumparare - 30 pct de pct;

g) protecția mediului înconjurător - declaratie pe proprie raspundere - 10 de pct.;

h) condiții specifice impuse de natura bunului vândut - mentinerea destinației și funcțiunii actuale a imobilului, și, să desfășoare activități economice cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiserie pentru o perioadă de minim 3 ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare -declaratie pe proprie raspundere - 20 pct.

Punctajele vor fi acordate astfel:

a) cel mai mare nivel al pretului de pornire va fi punctat cu numarul maxim de puncte, respectiv 40 pct, iar celelalte oferte vor fi punctate proportional cu pretul oferit astfel: Pretul oferit x 40 / pretul maxim oferit;

b) cel mai mare nivel al cash-flow-ului va fi punctat cu numărul maxim de puncte respectiv 30 pct, iar celelalte oferte vor fi punctate proporțional astfel:  $\text{nivel cash flow} \times 30 / \text{cashflow}$ ;

c) declarația pe proprie răspundere privind protecția mediului înconjurător - 10 pct, nedepunerea declarației nu se punctează;

d) condiții specifice impuse - se va puncta cu numărul maxim de puncte, respectiv 20, perioada cea mai lungă de timp pentru menținerea în regim de continuitate și permanență a destinației și funcțiunii aprobate, precum și desfășurarea de activități prevăzute de codul CAEN 1071, iar celelalte oferte vor fi punctate astfel:  $\text{perioada ofertată în ani} \times 20 / \text{perioada maximă ofertată}$ . Ofertele care conțin o perioadă de menținere a activității specifice mai mică de 3 ani nu vor fi punctate.

9.2. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

9.3. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare pornind de la prețul ofertat. Pasul licitației este de 10% din prețul ofertat.

## 10. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

10.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

10.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

10.3. Autoritatea contractantă va asigura publicarea pe pagina proprie de internet a documentației de atribuire, și va asigura transmiterea acesteia prin mijloace electronice către orice persoană interesată în mod gratuit.

10.4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

10.5. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

10.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

## 11. DOCUMENTE DE PARTICIPARE

11.1. Pentru înscrierea la licitație persoanele juridice vor depune următoarele documente:

- a. certificat de înregistrare emis de ORC (copie conforma cu originalul);
- b. certificat constatator valabil emis de catre ORC cu cel mult 30 de zile anterior datei deschiderii ofertelor (original sau copie conforma cu originalul);
- c. CI (copie conforma cu originalul) si imputernire privind reprezentarea ofertantului (original);
- d. certificat de atestare fiscală privind obligațiile către bugetul de stat;
- e. certificat de atestare fiscală privind obligațiile către bugetul local emis de organele fiscale unde ofertantul își are sediul și eventualele puncte de lucru;
- f. dovada achitării taxei de participare la licitație;
- g. dovada constituirii garanției de bună execuție;
- h. fișă cu informații privind ofertantul conform anexei 1;
- i. declarație de participare, semnată de ofertant conform anexei 2;
- j. oferta financiară conform anexei 3;
- k. documente justificative privind cash-flow-ul, respectiv: documente contabile/ documente emise de unitati bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii imobilului in cauza dispune de resursele financiare pentru incheierea contractului de de vanzare-cumparare;
- l. declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al ofertantului privind respectarea reglementarilor specifice privind protecția mediului înconjurator, conform anexei 4;
- m. declaratie pe proprie raspundere privind perioada de timp în care ofertantul va menține în regim de continuitate și permanență destinația și funcțiunea actuală a imobilului, și va desfășura activități economice cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiserie conform anexei 5.

11.2. Pentru înscrierea la licitație persoanele fizice vor depune următoarele documente:

- a. CI (copie conforma cu originalul);
- b. certificat de atestare fiscală privind obligațiile către bugetul de stat;
- c. certificat de atestare fiscală privind obligațiile către bugetul local emis de organele fiscale unde ofertantul își are sediul și eventualele puncte de lucru;
- d. dovada achitării taxei de participare la licitație;
- e. dovada constituirii garanției de bună execuție;
- f. fișă cu informații privind ofertantul conform anexei 1;
- g. declarație de participare, semnată de ofertant conform anexei 2;
- h. oferta financiară conform anexei 3;
- i. documente justificative privind cash-flow-ul, respectiv: documente contabile/ documente emise de unitati bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii imobilului in cauza dispune de resursele financiare pentru încheierea contractului de de vanzare-cumparare;
- j. declarație pe proprie raspundere a reprezentantului legal al ofertantului privind respectarea reglementarilor specifice privind protecția mediului înconjurator, conform anexei 4;
- k. declaratie pe proprie raspundere privind perioada de timp în care ofertantul va menține destinația și funcțiunea actuală a imobilului, și va desfășura activități economice

cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiserie conform anexei 5.

11.3. Ofertele vor avea o perioada de valabilitate de 60 de zile de data limita de depunere a acestora.

## **12. MODUL DE ELABORARE, REDACTARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

12.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

12.2. Ofertele se redactează în limba română.

12.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

12.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) pentru persoanele juridice documentele prevazute la pct. 10.1, lit. a - i;

b) pentru persoanele fizice documentele prevazute la pct. 10, lit. a-g.

12.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) pentru persoanele juridice documentele prevazute la pct. 10.1, lit. j-m;

b) pentru persoanele fizice documentele prevazute la pct. 10, lit. h-k.

12.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant pe fiecare pagina, sa nu prezinte stersături, modificări, adăugiri și îngroșări.

12.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

12.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate a acestora.

12.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

12.10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

## **13. ASIGURAREA PUBLICITĂȚII**

13.1. Autoritatea contractantă va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor, anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet [www.brmovilamiresii.ro](http://www.brmovilamiresii.ro) la secțiunea dedicată de anunțuri.

13.2. Documentatia de atribuire va fi publicată pe pagina de internet a instituției odată cu anunțul de licitație.

## **14. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

14.1 Oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire prevazute la pct. 9 din prezenta documentatie.

14.2. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

14.3. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

14.4. Vânzatorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

14.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

14.6. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din OUG nr. 57/2019. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile, în caz contrar, autpritatea contractanta va proceda la anularea procedurii organizarea unei noi licitații.

14.7. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

14.8. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație

14.9. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute stabilite în documentația de atribuire, oferta câștigătoare fiind oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

14.10. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

14.11. În cazul în care în urma aplicării departajării prevazute la pct. 13.10, există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare pornind de la pretul ofertat. Pasul licitației este de 10% din pretul ofertat.

14.12. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

## 15. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPARARE

15.1. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii, în forma autentică la un birou notarial ales de autoritatea contractantă.

15.2. Toate costurile legate de întocmirea contractului de vânzare-cumpărare și pentru înscrierea în registrele de publicitate imobiliară vor fi în sarcina cumpărătorului.

## 16. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPARARE

16.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii comunicărilor privind rezultatul procedurii poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

16.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor - interese.

16.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

16.4. Daunele - interese prevăzute la pct. 15.1 și 15.2 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

16.5. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se reia procedura în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

16.6. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Presedinte de sedinta,  
Consilier local,  
Ciocirlan Milan



Contrasemneaza pentru legalitate,  
Secretar general comuna,  
Drăguș Viorel

Anexe

FORMULARE

Anexa nr.1  
la Caietul de sarcini

Datele de identificare ale persoanei juridice/persoanei fizice:

\_\_\_\_\_

Catre, PRIMARIA COMUNEI MOVILA MIREȘII

**FISA INFORMATII PRIVIND OFERTANTUL**

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a participa la licitatie publica pentru vanzarea imobilului- teren situat in Imobil compus din constructii si teren intravilan situat în satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

In acest scop va comunicam urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne asumam raspunderea legala:

**A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica**

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice: \_\_\_\_\_
- Date de identificare ale reprezentantului legal (daca este cazul) \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- Sediul/domiciliul \_\_\_\_\_
- Telefon, Fax, E-mail: \_\_\_\_\_
- Pagina web \_\_\_\_\_
- Persoana de contact \_\_\_\_\_
- Profil de activitate actuala \_\_\_\_\_
- Cifra de afaceri (daca este cazul) \_\_\_\_\_
- Numar total de angajati \_\_\_\_\_
- Alte informatii relevante \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**B. ALTE MENTIUNI**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vanzare cumparare in termenii si conditiile stipulate in caietul de sarcini.

Am luat la cunostinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de incheiere a contractului de vanzare-cumparare, vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original si/sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor, angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat la cunostinta de prevederile Documentatie de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de vanzare-cumparare sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Data,

Semnatura autorizata,

Anexa nr.2  
la Caietul de sarcini

**DECLARATIE**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_  
(se insereaza numele persoanei juridice), in calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru vanzarea imobilului - teren situat in satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552 organizata de Primaria Movila Miresii

**Declar pe propria raspundere ca:**

- a) Nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);
- c) Mi-am indeplinit obligatiile de plata impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componenete ale bugetului general consolidate, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;
- d) Nu am fost condamnat, in ultimii 3 ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Reprezentant legal,

\_\_\_\_\_  
(semnatura autorizata si stampila)

**FORMULAR DE OFERTA**

**OPERATOR ECONOMIC/PERSOANA FIZICA**

---

Catre, Primaria Movila Miresii

Domnilor,

Examinand, caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului - imobilului - teren situat in satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552 organizata de Primaria Movila Miresii, oferim un pret de cumparare de \_\_\_\_\_ lei.

De asemeni ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vanzare cumparare in termenii si conditiile stipulate in caietul de sarcini. Ma angajez sa mentin aceasta oferta valabila pentru o durata de 60 zile, respectiv pana la data de \_\_\_\_\_(ziua/luna/anul), si ea va ramane obligatorie pentru mine si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate. Pana la incheierea si semnarea contractului de vanzare-cumparare, aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajat intre noi.

Data,

**OPERATOR ECONOMIC/PERSOANA FIZICA**

Operator economic/persoana fizica

---

**Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului**

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant imputernicit  
al \_\_\_\_\_ (denumirea si sediul ofertantului)

declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicate faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa pretez activitati in cadrul bunului imobil vandut, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie raspundere ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile care imi revin cu privire la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca si a normelor de aparare impotriva incendiilor.

Data completarii \_\_\_\_\_

Operator economic/persoana fizica  
\_\_\_\_\_

Declaratie privind mentinerea destinației și funcțiunii actuale a imobilului, și pentru desfășura activități economice cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiser

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant imputernicit

al \_\_\_\_\_ (denumirea si sediul ofertantului)

declar pe propria raspundere, sub sanctiunea aplicate faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa :

- sa mențin în regim de continuitate și permanență destinația și funcțiunea actuală de brutarie a imobilului amplasat in satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, județul Brăila, numar cadastral 77552;
- să desfășor regim de continuitate și permanență activități economice cel puțin în domeniul prevăzut de codul CAEN 1071 - fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor de patiserie

Pentru o perioada de \_\_\_\_\_ ani de la cumpararea imobilului.

Data completarii \_\_\_\_\_

Operator economic/persoana fizica  
\_\_\_\_\_