

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 11
DIN 31.01.2023

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitație publică asupra terenului intravilan în suprafața de 3.000 mp aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în satul Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cvartal 15, Parcela 2, lot 2/2, număr cadastral 87356

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinară în data de 31.01.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar, raportul întocmit de secretarul general al comunei și rapoartele întocmite de compartimentul de urbanism și compartimentul financiar-contabil- impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor și al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și domeniului privat al comunei, agricultura, gospodărire comunala, protecția mediului, servicii și comerț;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care aparțin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 108, lit. e, art. 354, 355 și 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

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

Consiliul local al comunei Movila Miresii

Adoptă prezenta:

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 3.000 mp, categoria de folosință "arabil" situat în localitatea Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, comuna Movila Miresii, județul Braila, Cvartal 15, Parcela 2, Lot 2/2, număr cadastral 87356 aflat în domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de licitație publică cu oferta în plic închis cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Art. 2 Se aproba însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

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

Art. 4 Se aproba pretul de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare la suma de 1.599 lei/an/suprafata totala (133,25 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste quantumul garantiei de participare la suma de 160 lei.

Art. 6 Se stabileste quantumul taxei de participare la suma de 700 lei.

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

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

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

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

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

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

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 31.01.2023 cu un numar de ...13 voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

*Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Ciocirlan Milan*



*Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel*

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 11/31.01.2023 .¹

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată ²⁾	31.01.2023	
2.	Comunicarea către primar ²⁾	31.01.2023	
3.	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	7.02.2023	
4.	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾ ⁵⁾	7.02.2023	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾ ⁵⁾		
6.	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , 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 imobile 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 z 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."

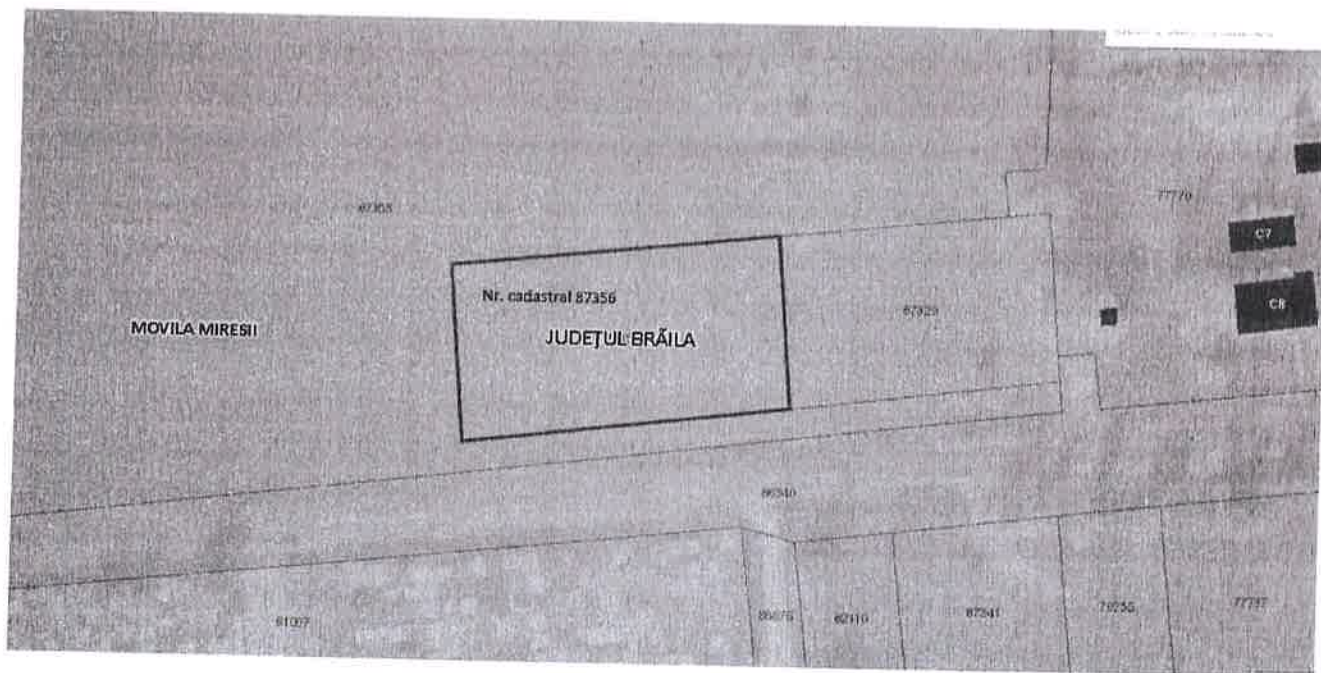
7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

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 teren intravilan din sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cvartal 15, Parcela 2, Lot 2/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta „arabil” in suprafata $S = 3.000$ mp, numar cadastral 87356, proprietatea UAT Movila Miresii
- domeniului privat-



Teren : $S=3.000$ mp
Data evaluarii: 15.12.2022

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, situat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr.1 198, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87356 -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.

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 A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriceu Cezar
Lg. 17651 / 2022

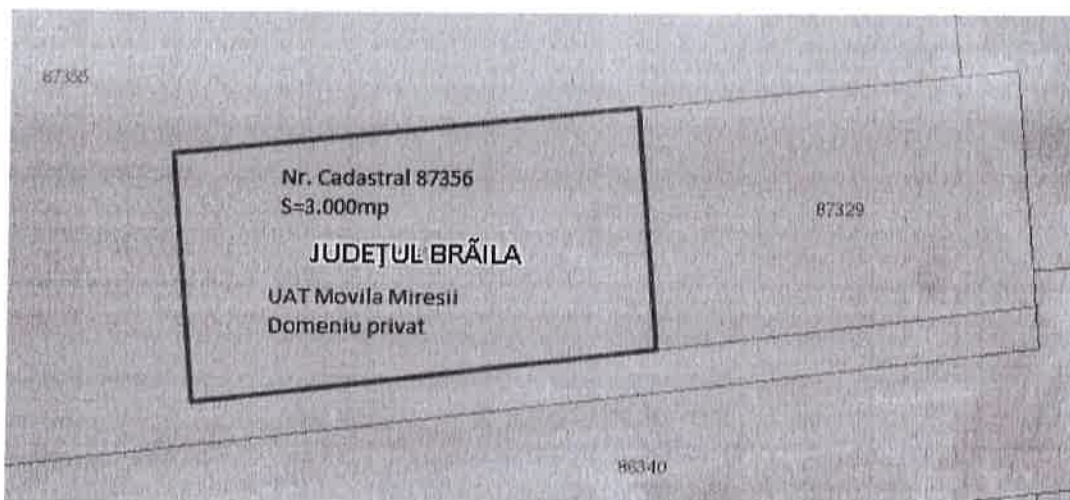


CUPRINS

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 redevenței	21
13.4. Anexa 4 - Comparabile	22
13.5. Anexa 5 - Documente și fotografii	24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „teren intravilan cu categoria de folosinta – arabil” situată în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cvartal 15, Parcela 2, Lot 2/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87356-comuna Movila Miresii;



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

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul estimării valorii redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosinta;

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 inspecției: 15 noiembrie 2022. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Data evaluare: 15 noiembrie 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: 4.8982 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

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

Suprafața este de 3.000 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

1.599 lei (0.53 lei/mp) echivalent a 326,50 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

133 lei (0.044lei/mp) echivalent a 27 Euro

Data: Decembrie 2022

Expert Evaluator

Membru Titular A

Ing. Economu Pa



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 si valoarea redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil: „teren intravilan categoria de folosinta –arabil- in suprafata S=3.000mp situat in sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cvartal 15, Parcela 2, Lot 2/2, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 87356.</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 categoria de folosinta –arabil - situat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cvartal 15, Parcela 2, Lot 2/2, com. Movila Miresii, avand numar cadastral 87356. 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 hotărâi 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 evaluarii	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	<p>Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia.</p> <p>Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.</p>

2.7	Tipul valorii	<p>Tipul de valoare estimata este <i>valoarea de piata</i>.</p> <p>In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piata este următoarea:</p> <p>„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”.</p> <p>Valoarea de piata este prețul cel mai probabil care se poate obtine în mod rezonabil pe piata, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piata.</p> <p>Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.</p> <p>Conceptul valoare de piata presupune un preț negociat pe o piata deschisa și concurențială unde participanții acționează în mod liber.</p>
2.8	Data evaluării	<p>Data evaluării este 15 noiembrie 2022, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,8982 LEI.</p>
2.9	Tipul raportului	<p>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.</p>
2.10	Restricții de utilizare sau publicare	<p>Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.</p> <p>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.</p>

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Identificarea si descrierea juridica	Imobilul subiect este un teren intravilan categoria de folosinta –arabil –situat in sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, jud. Braila, are suprafata S=3.000 mp, are numar cadastral 87356. Proprietarul terenului este UAT Movila Miresii, domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform Contract de dezmembrare autentificat sub nr. 3487/26.08.2022 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini.
3.2	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	<p>Movila Miresii este sat in comuna Movila Miresii si se afla situata în partea central-nordica a judetului Braila. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiile Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are în componenta satele : Movila Miresii (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecineaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesti si orasul Ianca. <p>Comuna este situata în Campia Brailei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campului Brailei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate.</p> <p>Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresiuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente.</p> <p>Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost și este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatații agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activitati legate de piscicultura (exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii si comert. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism.</p>
3.3	Descrierea proprietatii	<p>Proprietatea este formata din teren categoria de folosinta arabil, situat in sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, jud. Braila, este in suprafata S= 3.000mp. Terenul este situat zona periferica a satului Movila Miresii la iesirea spre Ramnicu Sarat, Este de forma poligonala regulata, topografie plana, are acces prin drum de piatra, nu are utilitati publice. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 87356. Pe intreaga suprafata a terenului nu se gasesc constructii sau urme de constructii, nu este imprejmuit. 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 referință ai evaluării SEV 102 - Implementare SEV 103 – Raportare SEV 104- Tipuri ale valorii SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Cadru legal – Legislația în 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 Funciară pentru informare - Plan de situație</p>
-----	---	--

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pieței	<p>Participanții la piața imobiliară 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 fi deosebiți de 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</p>
-----	-------------------	---

		<p>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 pieței 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 piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta de terenuri intravilane cu categoria de folosință neproductiv se observă o lipsă totală dar există oferte pentru terenuri categoria de folosință curți-construcții. Piața terenurilor intravilane construibile din județul Braila și localitatea Movila Miresii și localități învecinate este în stagnare începând cu 2020 odată cu pandemia de COVID, și s-a accentuat în februarie 2022 odată cu conflictul din Ucraina.</p> <p>Se poate vorbi de o piață inactivă, nestabilizată o piață a cărei evoluție nu poate fi anticipată.</p> <p>Oferta în stagnare</p>
5.3	Cerere de proprietăți imobiliare similare	<p>Scăderea și scumpirea finanțării dar și închiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID și a războiului din Ucraina, au scăzut solvabilitatea cererii. Așteptările cererii sunt relativ reduse datorită slabei dezvoltări a sectorului agricol, industrial se de prestări servicii în zona și în mediul rural în general.</p>
5.4	Echilibrul pieței (între cerere/oferta)	<p>A face astăzi o apreciere a pieței imobiliare viitoare este riscantă din cauza instabilității elementelor economice generată de pandemia de COVID, război, a celor</p>

	financiar-bancare, toate pe fondul deteriorării nivelului de trai. Stabilizarea pieței imobiliare se va face la o dată ce nu poate fi preconizată, deoarece terenurile intravilane vor fi căutate dar numai o dată cu creșterea economică. Din compararea cererii existente cu oferta competitivă actuală rezultă că cererea pentru achiziționarea de terenuri intravilane în mediul rural este, acum, destul de scăzută, datorită în principal decaderii mediului de afaceri, scăderii veniturilor populației generată acești factori fiind influențați de pandemie și de criza energetică,
--	--

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea și descrierea juridică	<p>În conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai bună utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care îi maximizează potențialul și care este <i>posibilă, permisă legal și fezabilă financiar</i>."</p> <p>Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, este evident că sunt îndeplinite condițiile impuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - permisibilitate legală - proprietatea este localizată într-o zonă mixtă (rezidențială, industrială, agricolă, zootehnică), cu tendințe de creștere a ponderii spațiilor de producție agricolă, industrială; - utilizarea îndeplinește condiția de fizic posibilă - localizarea, mărimea și posibilitatea dotării cu utilități publice a amplasamentului sunt în concordanță cu cerințele unei dezvoltări industriale; - criteriul fezabilă financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietății imobiliare să acopere cheltuielile de exploatare ; - Criteriul de maximă productivitate se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări <p>Practic, ținând cont de tipul terenului de vecinătate, de amplasarea acesteia în zona periferică a satului precum și de utilizarea actuală, cea mai bună utilizare este de teren constructibil.</p>
-----	--------------------------------------	--

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1 Metode de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a) Abordarea prin piață.

- constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b) Abordarea prin venit.

- constă în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.

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 = 3.000 mp

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc. Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin 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 si in anexa 3 este prezentat calculul redevenței estimate.

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

1,56 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 3.000 mp reprezintă:

4.680 Euro, echivalent 23.000 lei (fara TVA).

Curs BNR din 15.11.2022: 1 euro = 4,8982 lei

7.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia 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.

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

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

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP construcții}$$

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

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

7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.

Premisa de baza in cazul abordării prin venit este existenta unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând ca aceasta e în perfecta stare și realizează venituri din chirii.

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

Estimarea chiriei

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021-2022.

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

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

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de suprafață.

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

9.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piata*.

În conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piață 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. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, 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 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.
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, îmi 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 estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință, pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața $S = 3.000$ mp, din sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cvartal 15, Parcela 2, Lot 2/2, comuna Movila Miresii, cu număr cadastral 87356, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarii lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 15.11.2022

Curs valutar de referință BNR la data raportului de evaluare: 4.8982 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

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

Suprafața este de 3.000mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

1.599 lei (0,533 lei/mp) echivalent a 326,50 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

133 lei (0.044lei/mp) echivalent a 27,00 Euro

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 au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât 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=3.000mp					
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
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		2,14	11,70	9,17	6,80
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 8-15%, s-au ajustat preturile comp. 1 si 2 cu -10% si ptr oferte facute de agentii marja de negociere este 12-18% si s-au ajustat preturile comp. 3 si 4 cu -15%					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		2,14	11,70	9,17	6,80
Condiții de finanțare	La piață	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
Conditii vanzare	negociere	negociere	negociere	negociere	negociere
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,14	11,70	9,17	6,80
Conditii de piata		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
Localizare	Movila Miresii periferic	Movila Miresii semi-central	Tudor Vladimirescu centru	Tudor Vladimirescu-central	Traianu
Valoarea ajustarii %		-5,00%	-15,00%	-15,00%	5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,11	-1,8	-1,38	0
Pret ajustat (Euro)		2,03	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%					
Suprafata teren (mp)	3.000	2.546	1.300	1.300	7.500
Valoarea ajustarii %		0,00%	-15,00%	-15,00%	5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	-1,49	-1,17	0,36
Pret ajustat (Euro)		2,03	8,45	6,63	7,50
comparabilele 2 si 3 au suprafete mai mici fata de proprietatea subiect deci sunt mai usor vandabile si preturile au fost ajustate cu -15% iar comparabila 4 mult mai mare respectiv cu 5%					

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=3.000mp					
Drum acces, imprejmuire	drum exploatare agricola	strada comunală asfaltată	strada comunală asfaltată	strada comunală asfaltată	strada comunală asfaltată
Valoarea ajustării %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustării (Euro)		-0,10	-0,42	-0,3	-0,4
Pret ajustat (Euro)		1,93	8,03	6,29	7,12
comparabilele 1,2, 3 și 4 au cai de acces mult mai bune față de drumul de exploatare prețurile au fost ajustate cu -5%					
Topografie / forma/elemente suplimentare	plan-polygonal regulat neimprejmuit	poligonal regulat	poligonal regulat imprejmuit	poligonal regulat	poligonal regulat
Valoarea ajustării %		0,00%	-3,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (Euro)		0,00	-0,24	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		1,93	7,79	6,29	7,12
comparabila 2 este un teren imprejmuit deci mai valoros ajustarea prețului este -3%					
Utilitati	nu	utilitati	utilitati	utilitati	utilitati
Valoarea ajustării %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea ajustării (Euro)		-0,29	-1,2	-0,9	-1,1
Pret ajustat (Euro)		1,64	6,83	5,35	6,05
toate comparabilele au utilitati apa și energie electrica deci mai valoroase ajustarea prețurilor este -15%					
Zonare	intravilan arabil	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea ajustării %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustării (Euro)		-0,08	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		1,56	6,48	5,08	5,75
toate comparabilele sunt amplasate în zone rezidențiale deci sunt mai valoroase ajustarea prețurilor fiind -5%					
Corectie totala bruta (Euro)		0,82	6,52	5,1	3,6
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		34	50	50	46
Valoarea estimata (Euro/mp)	1,56	Valoare estimata (lei/mp)			7,64
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	4.680	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)			22.924
Curs euro (1Euro=Lei) 15,11,2022	4,8982	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund			23.000

Anexa 3 - Estimarea redevenței

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021 - 2022

Luna	Dobânda
decembrie - 2021	1,75
ianuarie - 2022	2,00
februarie - 2022	2,50
martie - 2022	2,50
aprilie - 2022	3,00
mai - 2022	3,75
iunie - 2022	3,75
iulie - 2022	4,75
augusti - 2022	5,50
septembrie - 2022	5,50
octombrie - 2022	6,25
noiembrie - 2022	6,75
MEDIA	4,00

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
condiții economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,80%

$$k = 4,00\% + 0,80\% = 4,80\%$$

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

$\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$	14,381
Valoarea de piață -lei/ mp	7,64
Suprafața de teren (mp)	3.000
Valoare imobil (lei)	23.000
Redevența :	
Redevența anuală -lei/ mp	0,533
Redevența anuală total suprafață lei	1599
Redevența lunară -lei/mp	0,044
Redevența lunară total suprafață-lei	133
Curs Euro:	4,8982 lei

13.3 Anexa 3 –Comparabile Comparabila 1

6.065 €

Teren (Nenumără public)

Detalii

Suprafata teren	2,38 a	Suprafata utila	2548 mp
Clasificarea teren	Intravilan	Tip terenului	Construct

Descriere

Teren de vanzare intravilan situat in comuna Movila Mreasa, Jud. Braila Publicat prin Hotarare nr. 10/2014 al Consiliului Local.

Istoric Proiect ● Max ● 14/10

Comparabila 2

romimo.ro

Comenzi online

0 Bate Judetale

Romimo : Inlocuire | De vanzare | Terenuri de vanzare | Teren intravilan

Teren intravilan- 1300 mp- Judetul braila, com. tudor vladimirescu

Braila, Tudor Vladimirescu 9 Vizi pe harta

13 EUR negociabil

Descriere

Yard teren intravilan- 1300 mp- Judetul Braila, com. Tudor Vladimirescu
 Terenul se afla in centrul comunei Tudor Vladimirescu din Judetul Braila
 Avand urmatoarele avantaje:
 - adesea sunt in regula, nu este la Bigli sau alta apete
 - apa si energia electrica sunt la "poarta"- nu necesita aproape nicio investitie
 - Deschiderea este de 17 metri
 - dispune de gard relativ nou

Pentru mai multe detalii, va asteptam la vizionare

Preț: 13 euro/mp - negociabil

0754073184

Comparabila 3

publi24.ro

Vand teren intravilan 1300mp, tudec vladimirescu, braila

10 000 € UR

0 Baza Tudec Vladimirescu 0 Vizi pe harta



Descriere

Terenul se afla pe strada Crutuului nr 99 si nu are nici utilitati si nici apa pe in terenul are o deschidere de 13 m si o lungime de 12 m

Utilitati

- Apă curentă la pământ
- Ștergere de curent electric în teren pământ
- Ștergere de apă caldă caldă
- Apă în regim proprietar, centralizat

Apă caldă în multe cazuri se poate la pământ numărul de servicii

Vest detalii pe www.publi24.ro



Ajuturi recomandate

Comparabila 4

0 Teren, Braila

0 Teren 2 proprietate

8 EUR



Tip	Sud-Vest	1 p teren	Teren construit
Clasificarea teren	Intrebari	Suprafata teren (m ²)	7500

Doi teren de teren intravilan in comuna Traianu Braila in suprafata de 7 500 mp. Terenul se afla pe strada Starbunului nr 73. Posibilitati de ape curente si electrice. Mai multe detalii in privat. Se poate vinde si separat. De teren de 2819 mp si altul de 4699 mp. Deschiderea la strada este de 100 m.

0 Teren 2 proprietate

Marca
Copierea
Căutare

0726720120

TRIMITE LA CALD

SALEVAZĂ AMURUS

DUPLICAT

CONTRACT DE DEZMEMBRARE

COMUNA MOVILA MIREȘII, JUDEȚ BRĂILA, cu sediul în sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, județul Băila, cod fiscal 4342723, prin reprezentant legal – Primar Panțuru Dumitru, cu domiciliul în Sat Movila Miresii (Com.Movila Miresii), str.Trandafirilor nr.625, Jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 517121/13.01.2015/SPCLEP Ianca, CNP 1650724093958, **în calitate de proprietară**, având în vedere Hotărârea Consiliului Local al comunei Movila Miresii, județ Brăila nr.50/28.07.2022, am solicitat notarului public redactarea și autentificarea prezentului contract de dezmembrare, după cum urmează:-----

Imobilul ce face obiectul prezentului contract de dezmembrare este situat în **intravilanul comunei Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, județul Brăila, cvartal 15, parcela 2 Lot 2**, înscris în **Cartea Funciară nr.87330 a loc. Movila Miresii, jud. Brăila**, cu număr cadastral **87330**, conform încheierii nr.32408/02.05.2022 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila, format din teren arabil în suprafață totală de **67.600 mp**.-----

Imobilul ce face obiectul dezmembrării este proprietatea Comunei Movila Miresii, județul Brăila și face parte din domeniul privat al acesteia.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 82800/22.08.2022, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Brăila.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.5653 din data de 19.08.2022 eliberat de Primăria Comunei Movila Miresii, jud. Brăila.-----

Proprietara a hotărât dezmembrarea imobilului în două loturi, conform documentației cadastrale avizată sub nr.58878/23.06.2022 de OCPI Brăila – BCPI Brăila, astfel:-----

1. Imobilul situat în **intravilanul comunei Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, județul Brăila, cvartal 15, parcela 2 Lot 2/1**, cu număr cadastral **87355**, format din teren arabil în suprafață totală real măsurată de **64.600 mp**.-----

2. Imobilul situat în **intravilanul comunei Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, județul Brăila, cvartal 15, parcela 2 Lot 2/2**, cu număr cadastral **87356**, format din teren arabil în suprafață totală real măsurată de **3.000 mp**.-----

Cheltuielile, ocazionate de încheierea prezentului contract, sunt suportate de proprietară, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare.-----

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială "Luțea & Asociații" într-un singur exemplar original și în trei duplicate, din care, exemplarul original și un duplicat se păstrează în arhiva biroului notarial, câte un duplicat s-a eliberat părților, iar către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară s-a transmis în format electronic.-----

PROPRIETARĂ,
COMUNA MOVILA MIREȘII, JUDEȚ BRĂILA
prin reprezentant legal - primar PANTURU DUMITRU

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "LUȚEA & ASOCIAȚII"

Licența de funcționare nr.31/3633/03.02.2017

Sediul Brăila, Bld. Alexandru Ioan Cuza nr.138-142

tel/fax: 0239-611810; e-mail: bnpaurel_lutea@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3487

Anul **2022** luna **august** ziua **26**

În fața mea, **LUȚEA AUREL**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

PANȚURU DUMITRU, cetățean român, cu domiciliul în Sat Movila Miresii (Com.Movila Miresii), str.Trandafirilor nr.625, Jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 517121/13.01.2015/SPCLEP Ianca, CNP 1650724093958, în **calitate de reprezentant legal, PRIMAR al comunei Movila Miresii**, cu sediul în com.Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, jud.Braila, cod fiscal 4342723, care, după ce a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 120 lei cu chitanța nr. _____/2022 cu codul nr.2.2.2.

S-a încasat onorariul în sumă de 536 lei cu bon fiscal nr.

**NOTAR PUBLIC,
LUȚEA AUREL**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de LUȚEA AUREL, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
LUȚEA AUREL**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
Adresa: LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL:
0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	58878
Ziua	23
Luna	06
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA MOVILA MIREȘII
Domiciliul Loc. Movila Miresii, Cvartal 31, Parcela 770, Str Orizont, Nr. 773, Jud. Braila

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 58878 din data 23-06-2022, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Movila Miresii, Str ORIZONT, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot 2, UAT Movila Miresii având numărul cadastral 87330 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 87355 situat în Loc. Movila Miresii, Str ORIZONT, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot 2/1, UAT Movila Miresii având suprafața măsurată 64600 mp;
- 2) 87356 situat în Loc. Movila Miresii, Str ORIZONT, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot 2/2, UAT Movila Miresii având suprafața măsurată 3000 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 01-07-2022.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
LILIANA MIHAELA SIRGHIE

Liliana
Mihaela
Sirghie

Semnat digital
de Liliana
Mihaela Sirghie
Data: 2022.07.01
09:30:31 +03'00'



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

LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr. cerere	56878
Ziua	23
Luna	06
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 87330 / UAT Movila Miresii

TEREN intravilan

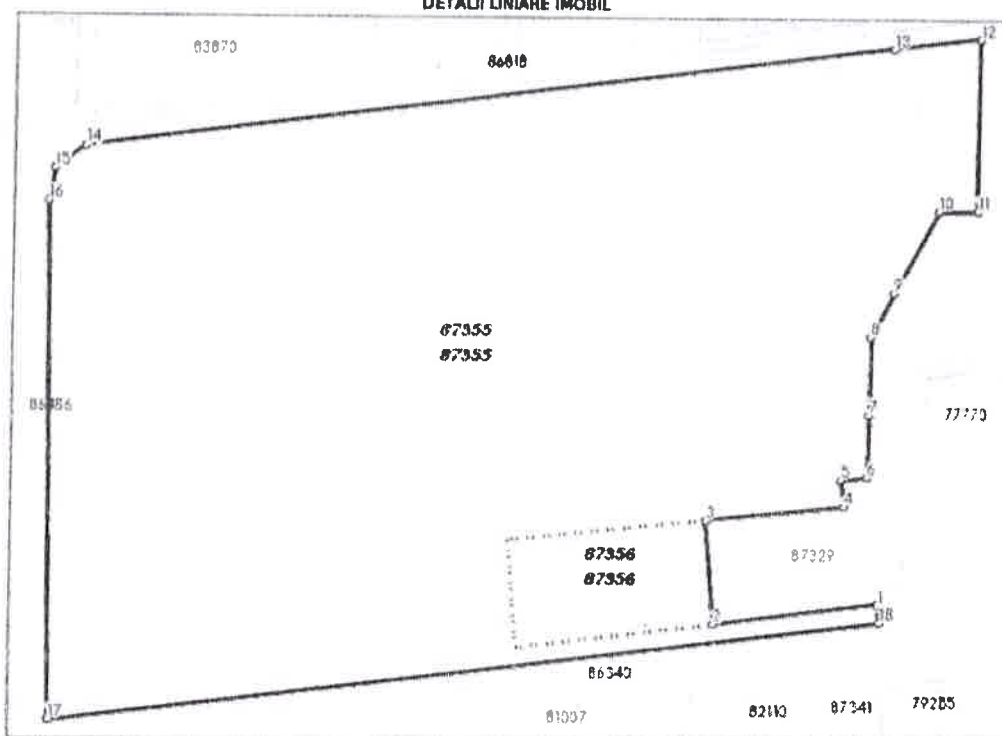
Adresa: Loc. Movila Miresii, Str Orizont, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot 2

Comuna/Oras/Municipiu: Movila Miresii

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
87330	67600	Imobil înscris în CF sporadic 73917;

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 87330 / UAT Movila Miresii
Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 87330 / UAT Movila Miresii

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	67.600	15	285, Lot2	
TOTAL:			67.600			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinația construcția	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (- (m)
1	705.204,254 416.040,668	2	705.143,021 416.033,243	61.979
2	705.143,021 416.033,243	3	705.139,735 416.072,391	39.286
3	705.139,735 416.072,391	4	705.191,851 416.077,788	52.395
4	705.191,851 416.077,788	5	705.190,722 416.087,888	10.143
5	705.190,722 416.087,888	6	705.200,187 416.088,848	9.516
6	705.200,187 416.088,848	7	705.200,844 416.112,233	23.394
7	705.200,844 416.112,233	8	705.201,272 416.141,889	29.639
8	705.201,272 416.141,889	9	705.208,614 416.158,481	18.589
9	705.208,614 416.158,481	10	705.226,401 416.189,692	35.439
10	705.226,401 416.189,692	11	705.241,2 416.189,584	14.799
11	705.241,2 416.189,584	12	705.241,838 416.255,005	85.423
12	705.241,838 416.255,005	13	705.208,831 416.251,103	33.039
13	705.208,831 416.251,103	14	704.892,471 416.212,741	307.258
14	704.892,471 416.212,741	15	704.892,471 416.204,061	14.413
15	704.892,471 416.204,061	16	704.890,319 416.191,914	12.336
16	704.890,319 416.191,914	17	704.892,224 415.998,022	195.901
17	704.892,224 415.998,022	18	705.205,139 416.033,78	315.185
18	705.205,139 416.033,78	1	705.204,254 416.040,668	6.912

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
I	58878	23.06.2022	04.07.2022	Dezmembrare/Comasare

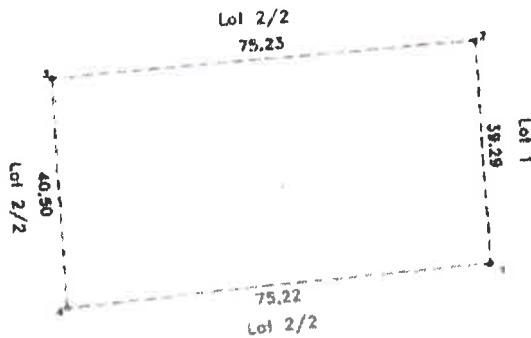
Ca urmare a soluționării cererii nr. 58878 înregistrată la data de 23.06.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	87355	64600	Loc. Movila Miresii, Str Orizont, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot2/1
2	87356	3000	Loc. Movila Miresii, Str Orizont, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot2/2

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

RGI 58878/23.06.2022

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
87356	3000	Sat Movila Miresii, Tara 15, Parcela 2, Lot 2/2	
Cartea Funciara nr.		Str. Orizont. nr. 1198	U.A.T. MOVILA MIREȘII



A. Date referitoare la teren

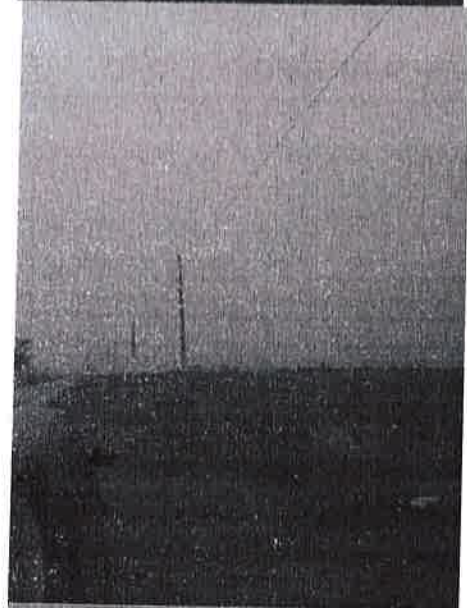
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1/Lot2/2	A	3000	Intre pct. 1-2-3-4-1 nematerializat
TOTAL		3000	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata total masurata a imobilului = 3000 mp

<p>Executant ANTOHI Lucian</p> <p>Confirm executarea planului la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Nr. 04/11/2022 ANTOHI LUCIAN</p> <p>15.05.2022</p>	<p>Inspector Liliana Mihaela Sirghie</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2022.07.01 09:35:40 +0300</p>
--	---



DOCUMENTATIA DE LICITATIE

Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 3.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cv 15, P 2, lot 2/2, numar cadastral 87356

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii.

1. INFORMATII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITATIE

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

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

2.1. Obiectul contractului de superficie:

Transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinata superficiarului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a dreptului si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren pentru desfasurarea unei activitati economice din urmatoarele domenii: activitati productive agroindustriale si de servicii nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, productie energie electrica din surse regenerabile.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are suprafata de 3.000 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cv 15, P 2, lot 2/2, numar cadastral 87356..

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

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

Categoria de folosinta a terenului este "arabil" si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii, fiind inregistrat in Cartea funciara cu nr. 87356 avand numarul cadastral 87356.

2.4. Regimul urbanistic:

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

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

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

3. DURATA ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE

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

4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Titularul dreptului de superficiei trebuie sa desfasoare activitati economice (activitati productive agroindustriale si de servicii nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, productie energie electrica din surse regenerabile) in regim de continuitate si permanenta si sa realizeze investitiile in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare.

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

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

4.4. Termenul de realizare a investitiilor cu respectarea reglementarilor de urbanism este de 36 de luni de la semnarea contractului, iar in cazul nerespectarii acestui termen, contractul se reziliaza fara alte formalitati.

5. PROCEDURA DE LICITATIE

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

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

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

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

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

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei pentru intreaga suprafata este 1.599 lei/an , respectiv 84,50 lei/luna.

6.2. Pentru anii fiscali urmatiori, chiria se va indexa din oficiu fara nicio notificare din partea proprietarului in functie de indicele de inflatie aferent anului fiscal respectiv.

6.3. Chiria se va achita anual in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar in doua rate egale care se achita pana la data de 31.03 si 30.09 a fiecarui an pentru care se face plata.

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

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

6. GARANTIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE

7.1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituției organizatoare, sau prin ordin de plata în contul institutiei în scopul protejării organizatorului licitației față de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului.

7.2. Valoarea garanției de participare la licitație este de 160 lei reprezentand 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an.

7.3. 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, sau data anularii a procedurii de licitație de către conducătorul instituției organizatoare.

7.4. Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul în termenul precizat în prezentul Regulament.

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

7.6. In vederea recuperarii costurilor cauzate de intocmirea raportului de evaluare a imobilului si de publicitate privind procedura ofertantii vor achita o taxa de participare in cuantum de 700 lei, în numerar la casieria instituției organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei.

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

7. CLAUZE CONTRACTUALE SPECIFICE

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

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

8.3. Superficiarul are drept de folosinta a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia si scopului stabilit de proprietar prin documentatia de atribuire si

contract, respectiv pentru activitati productive agroindustriale si de servicii nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA CONTRACTULUI

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

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

b) bunuri de preluare - sunt considerate constructiile realizate de superficiar in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot

reveni proprietarului în masura în care acesta din urma își manifesta intentia de a le prelua în schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata

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

B. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

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

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

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

1.2. Documentele de eligibilitate sunt urmatoarele:

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

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

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

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

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

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

1.8. După verificarea documentelor de eligibilitate, Comisia va verifica oferta tehnică și modul de încadrare a acesteia în cerințele caietului de sarcini, respectiv dacă investiția propusă se încadrează în domeniile : activități productive agroindustriale și de servicii nepoluante, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor.

1.9. Comisia va proceda la verificarea ofertelor financiare ale ofertanților promovați după etapele anterioare.

1.10. Procedura de licitație se consideră valabilă dacă sunt primite cel puțin două oferte eligibile, în caz contrar procedura se va relua cu stabilirea unei noi date și publicarea unui nou anunț.

2. CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI

2.1. Criteriul de atribuire al contractului de suprafață este prețul cel mai mare.

2.2. În cazul în care ofertele financiare de pe prima poziție au prețuri egale se va solicita din partea celor care au depus oferta financiară cu preț egal o nouă ofertă financiară în termen de 24 de ore.

2.3. În cazul în care niciun ofertant dintre cei aflați la egalitate nu depune altă ofertă financiară în termenul stabilit procedura se va relua cu stabilirea unei noi date și publicarea unui nou anunț.

3. DREPTUL DE CONTESTARE

3.1. Ofertanții nemulțumiți pot formula contestație în scris după fiecare etapă a evaluării în termen de 24 de ore de la afișare la Primarului comunei, iar procedura de evaluare se suspendă până la soluționarea contestației.

3.2. Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 24 de ore, de la data depunerii acesteia.

3.3. Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații.

4. ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

4.1. După aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul declarat câștigător va fi înștiințat pentru semnarea contractului de suprafață.

4.2. Contractul de suprafață se încheie în formă autentică în cel mult 45 zile de la data aprobării de către Raportului procedurii de licitație. Termenul poate fi prelungit cu 45 de zile la solicitarea ofertantului adjudecator pentru motive întemeiate.

4.3. Cheltuielile legate de încheierea în formă autentică la Biroului Notarului Public a contractului de suprafață cad în sarcina exclusivă a câștigătorului licitației.

4.4. Neîncheierea contractului de suprafață după expirarea termenelor de mai sus, din vina exclusivă a ofertantului adjudecator, atrage anularea procedurii de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanției de participare a acestuia.

Președinte de ședință,

Consilier local,
Ciocirlan Milan



Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

C. FORMULARE

FORMULARUL 1 - SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre UAT COMUNA MOVILA MIREȘII

Subsemnatul/subscrisa _____,
cu domiciliul/sediul în _____, CNP/CUI _____,
reprezentata legal prin _____ prin prezenta depun oferta pentru licitatie
organizata pentru constituirea dreptului de superficie asupra terenului în suprafata de 3.000 mp,
amplasat în Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cv 15, P 2, Lot 2/2, aflat în domeniul privat al UAT
Movila Miresii.

Solicit aceasta în vederea realizarii investitiei _____.

Depun anexat urmatoarele documente:

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

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

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

Data _____

Semnatura

FORMULARUL 2 - OFERTA TEHNICA

Catre UAT COMUNA MOVILA MIREsii

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

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de suprafata asupra terenului intravilan in suprafata de de 3.000 mp, amplasat in Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Cv 15, P 2, Lot 2/2, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa realizez urmatoarea investitie:

- A. Denumire _____
- B. Tipul activitatii _____
- C. Termen de realizare _____
- D. Valoarea estimata _____
- E. Date tehnice:
 - i. Suprafata construita _____
 - ii. Regim de inaltime _____
 - iii. Instalatii _____
 - iv. Echipamente _____
 - v. Altele _____
- F. Locuri de munca nou create _____
- G. Alte informatii _____

Data întocmirii _____

Nume, prenume _____
Semnatura _____
Functie _____

FORMULARUL 3 - OFERTA FINANCIARA

Catre

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

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de suprafata asupra terenului intravilan in suprafata de 3.000 mp, amplasat in str. Orizont nr. 1198, Cv 15, P 2, Lot 2/2, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa ofer chiria de _____ lei/an/intreaga suprafata.

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

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

Data întocmirii

.....

Nume, prenume.....

Semnatura

Functie.....

D. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 1 Partile contractante

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

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

In temeiul prevederilor:

- Hotararii Consiliului local al comunei Movila Miresii nr. /, privind aprobarea superficiei pentru a terenului situat in 3.000 mp ce apartine domeniului privat al comunei Movila Miresii;
- Raportul procedurii / prin care oferta depusa de a fost declarata castigatoare;
- Prevederile art. 693-702 si art. 1170-1179 din Codul Civil.

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

Art. 2 Obiectul contractului

(1) Obiectul contractului il reprezinta constituirea de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra imobilului constituit din terenul intravilan in suprafata totala de de 3.000 mp, amplasat in str. Orizont nr. 1198, Cv 15, P 2, Lot 2/2, CF 87356, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii format din teren categoria de folosinta "arabil".

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

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul desfasurarii de catre Superficiar a investitiei (din urmatoarele domenii : activitati productive agroindustriale si de servicii nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, productia de energie electrica din surse regenerabile).

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

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

Art. 3 Durata contractului

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

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

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

Art. 4 Pretul contractului

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

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

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

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