

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIREsii
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 57
DIN 20.08.2020

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 3.814 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in Cv 15, P 186/1, numar cadastral 76556

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinara în data de 20.08.2020;

Având în vedere:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si inregistrat cu nr. 5658/14.08.2020;
- referatul întocmit de secretarul general al comunei inregistrat cu nr. 5659/14.08.2020, referatul întocmit de compartimentul de urbanism inregistrat cu nr. 5660/14.08.2020 si compartimentul financiar-contabil- impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate inregistrat cu nr. 5661/14.08.2020;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor si al Comisiei pentru dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si domeniului privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotararii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 108, lit. e, art. 354, 355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 3.814 mp situat în localitatea Movila Miresii, str. Ion Sion nr. 1205 D, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cv 15, P 186/1, numar cadastral 76556, inscris in cartea funciara cu nr. 76556 aflat in domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de licitatie publica cu oferta in plic inchis cu adjudecare la cel mai mare pret oferit.

Art. 2 Se aproba insusirea raportului de evaluare întocmit de catre evaluator Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

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

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

Art. 4 Se aproba pretul de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare la suma de 2020 lei/an/suprafata totala (168 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste quantumul garantiei de participare la suma de 202 lei.

Art. 6 Se stabileste quantumul taxei de participare la suma de 400 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 compartimentele 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 din data de 20.08.2020 cu un numar de 12 voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

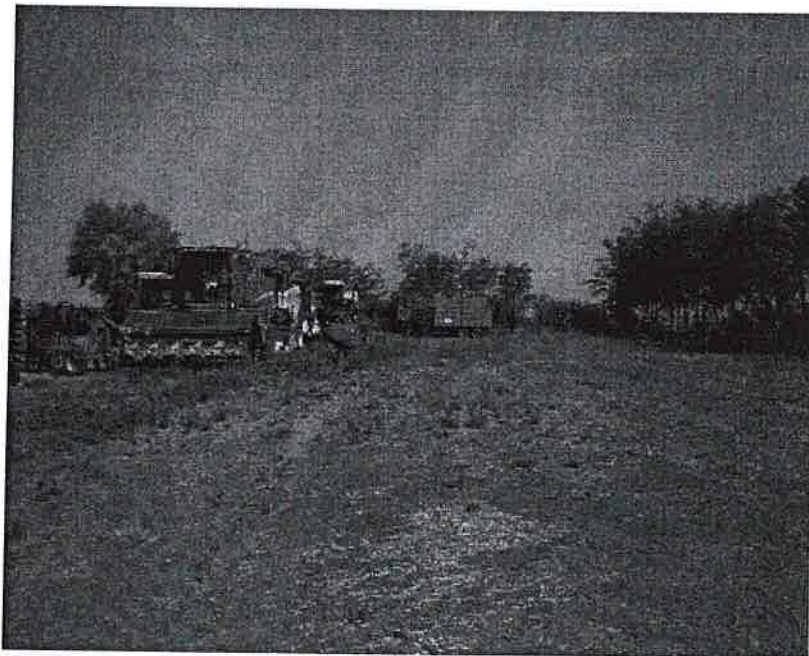
Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Lazăr Cristian



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan din Movila Miresii, „Teren cu destinatia Curti - Constructii in suprafata S= 3.814 mp din comuna Movila Miresii, Cvartal 15, Parcela 186/1, Str. Ion Sion , nr. 1205 D, Carte Funciara nr. 76556” proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat-



Teren : 3.814 mp

Data evaluarii: 12.08.2020

Solicitanti: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

)

0



REZUMATUL LUCRARIII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință pentru bunul imobil: „Teren cu destinația Curții Construcții în suprafața $S= 3.814$ mp din comuna Movila Miresii, Cvartal 15, Parcela 186/1, Str. Ion Sion , nr. 1205 D, Carte Funciara nr. 76556”, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 12.08.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8347 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

35.000 lei echivalent a 7.247 Euro (9,20 lei/mp)

Suprafața este de 3.814 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

2.020 lei (0.53 lei/mp) echivalent a 418 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

168 lei (0.044 lei/mp) echivalent a 34.80 Euro

Data: 12.08.2020

Expert Evaluator

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

Ing. Economist



RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR	Economu Patriciu Cezar
	PARAFA	17651/2020
	CLIENT	UAT Movila Miresii
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT Movila Miresii
	SCOPUL EVALUARII	Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta de la UAT Movila Miresii pentru Teren cu destinatie "curti-constructii" din com. Movila Miresii, str. Ion Sion nr. 1205D, Cv. 15 , P 186/ 1, Carte Funciara nr. 76556, Movila Miresii

2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata S=3.814 mp, conform C.F. nr. 76556 Movila Miresii, situat in Movila Miresii, Cv.15 , P 186/1 . str. Ion Sion, nr. 1205 D, jud. Braila.
	PROPRIETAR	UAT Movila Miresii – domeniul privat
	ADRESA PROPRIETATII	Comuna Movila Miresii, Cv. 15 , P.186/1,str. Ion Sion nr. 1205D , jud Braila

3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=3.814 MP	35.000 lei 9,20 lei/mp
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	2.020 lei (0,53lei/mp) 417 Euro
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	168 lei (0.044 lei/mp) 34,80 Euro
	VALORILE NU CONTIN TVA	

4	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	DATA INSPECTIEI	11.06.2020
	DATA EVALUARII	12.06.2020
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,8347LEI
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Terenul in suprafata de S=3.814 mp are forma poligonala regulata, nu prezinta denivelari sau depozite de gunoi menajer sau inert provenit din demolare, categoria de folosinta este curti – constructii, nu are nici o utilitate publica, calea de acces este drum de exploatare agricola . Nu este imprejmuit. Este in zona periferica de vest a comunei Movila Miresii.
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> " Terenul evaluat are cea mai buna utilizare; curti-constructii.
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Carte funciara nr. 76556 Movila Miresii, nr. cadastral 76556, conf Extras de Carte Funciara pentru informare

7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 3.814 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica vestica a comunei Movila Miresii, in vecinatatea fostului CAP.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: la distanta drumul Braila- Ramnicu Sarat, DN 22, Calitatea rețelelor de transport: necorespunzatoare prin drum de piatra si drum de pamant de exploatare agricola.
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii <u>Utilitati</u> Electricitate:nu Apa:nu Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: periferica in cadrul comunei Movila Miresii, amplasare satisfacatoare. Dotări și rețele edilitare nu exista. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: industrială, agricolă, activități economice
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 1 euro/mp Au Maxim: 5 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 3 EURO /mp/ lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte puțin puțin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2020 + STANDARDE ANEVAR 2020

- 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 2019

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață Valoarea estimată terenului S=3.814 mp	35.000 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimată a redevenței	Redevența estimată anuală 2.020 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

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

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a) Abordarea prin piața.

- 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.

- constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atragătoare decât de situația când ar fi fost nouă.

11.1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 3.814 mp

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

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În anexa nr 4 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. În anexa 2 este prezentată determinarea valorii de piața a terenului în cadrul abordării prin piața și în anexa 3 este prezentat calculul redevenței estimate.

Ajustarea totală brută - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 4 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piața estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv

9,20 lei/mp echivalent 1,90 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 3.814 mp reprezintă:

35.000 lei (fără TVA) echivalent a 7.247 euro.

Curs BNR din 12.08.2020: 1 euro = 4,8347 lei

11.2. Abordarea prin cost

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. Premiza în această abordare este că participanții pe piața imobiliară fac o legătură între cost și valoare.

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

Val. Propr. = VP teren + VP construcții

VP teren este valoarea de piață a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piață suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de bază în cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

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

Capitalizarea directă - este o metodă utilizată 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 rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minimă 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 infrastructură 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 infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă 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 2019- 2020

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:

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

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

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.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piața

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piața*.

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

„Valoarea de piața – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

12.2 Ipoteze și ipoteze speciale:

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

evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele 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 că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
 - evaluarea s-a efectuat presupunând că 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, fara sa necesite masuri speciale 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

13. SURSE DE INFORMARE

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

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

14. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

15. 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.

16. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință pentru bunul imobil: „Teren cu destinația Curții Construcții în suprafața $S = 3.814$ mp din comuna Movila Miresii, Cvartal 15, Parcela 186/1, Str. Ion Sion, nr. 1205 D, Carte Funciara nr. 76556”, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 12.08.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8347 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

35.000 lei echivalent a 7.247 Euro (9,20 lei/mp)

Suprafața este de 3.814 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

2.020 lei (0.53 lei/mp) echivalent a 418 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

168 lei (0.044 lei/mp) echivalent a 34.80 Euro

Data: 12.08.2020

Expert Evaluator

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

Dr. Ec. Evaluator autorizat Patricia Cezar



16. ANEXA.

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 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

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN=3.814mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		8.0	11.9	4.3	3.4
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.56	-0.83	-0.30	-0.23
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		7.44	11.02	3.95	3.12
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 5-10%, s-au ajustat preturile comp. 1,2,3 si 4 cu -7%					
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)		7.44	11.02	3.95	3.12
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)		7.44	11.02	3.95	3.12
Condiții 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)		7.44	11.02	3.95	3.12
Condiții de piata		> 8 luni	> 8 luni	1 luna	1 luna
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-10.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.74	-1.1	0	0
Pret ajustat (Euro)		6.70	9.92	3.95	3.12
avand in vedere vechimea ofertelor comparabilelor 1 si 2, peste 8 luni, se ajusteaza preturile cu -10%					
Localizare	Movila Miresii periferic	Movila Miresii - semi-periferic	Movila Miresii semi-central	Scortaru Vechi semi-periferic	Gemelele semi-periferic
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-20.00%	-10.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.67	-2.0	-0.40	0.00
Pret ajustat (Euro)		6.03	7.93	3.56	3.12
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1, 2 si 3 situate in zone bune ale localitatii sau mai aproape de mun. Braila, deci mai valoroase cu -10%, -20% si -10%					
Suprafata teren (mp)	3,814	2,500	1,350	2,000	1500
Valoarea ajustarii %		-5.00%	-10.00%	-5.00%	-10.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.3	-0.8	-0.18	-0.31
Pret ajustat (Euro)		5.73	7.14	3.38	2.80
comparabilele 2 si 4 au suprafete mult mai mici fata de proprietatea subiect si foarte aproape de suprafata optima ptr o proprietate rurala deci sunt mai valoroase si preturile au fost ajustate pozitiv cu -10%, iar comparabilele 1 si 3 suprafetele sunt mai mici respectiv ajustarea preturilor fiind cu -5%					
Drum acces	drum de exploatare agricola	strada comunala asfaltata DJ202B	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata
Valoarea ajustarii %		-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.86	-1.07	-0.51	-0.42
Pret ajustat (Euro)		4.87	6.07	2.87	2.38
toate comparabilele au cai de acces mai bune decat proprietatea subiect preturile ajustandu-se cu -15%					

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN S=3.814mp					
Utilitati	nu	toate	toate	toate	toate
Valoarea ajustarii %		-25.00%	-25.00%	-25.00%	-25.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-1.22	-1.52	-0.72	-0.60
Pret ajustat (Euro)		3.65	4.55	2.15	1.79
toate comparabilele au utilitatile trase sau in proxima vecinatate deci sunt mai valoroase preturile ajustandu-se cu -25%					
Destinatie	curti constructii	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		3.65	4.55	2.15	1.79
Front stradal	27	36	18	25	40
Valoarea ajustarii %		5.00%	-5.00%	0.00%	5.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.18	-0.23	0.00	0.09
Pret ajustat (Euro)		3.83	4.32	2.15	1.88
comparabilele 1, 3 si 4 au deschidere stradala mai mare sau mai mica preturile ajustandu-se cu 5%, -5% si 5%					
Corectie totala bruta (Euro)		4.53	7.53	2.10	1.65
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		57	64	49	49
Numar de ajustari		4	4	6	6
Valoarea estimata (Euro/mp)	1.88				
Valoarea estimata (Euro/mp)rotund	1.90	Valoare estimata (lei/mp)		9.19	
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	7,247	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund		35,000	
Curs euro (1Euro=Lei)	4.8347	Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)		35,035	

Anexa 3 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ 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 2018- 2019

Luna	Dobânda
august - 2019	2,50
septembrie -2019	2,50
octombrie - 2019	2,50
noiembrie - 2019	2,50
decembrie - 2019	2,50
ianuarie - 2020	2,50
februarie - 2020	2,50
martie - 2020	2,00
aprilie - 2020	2,00
mai - 2020	2,00
iunie - 2020	1,75
iulie - 2020	1,75
MEDIA	2,25

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

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%
$k = 2,23\% + 0,80\% = 3,03\%$	

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

$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$	17,317
Valoarea de piata -lei/ mp	9,20
Suprafata de teren (mp)	3.814
Valoare teren (lei)	35.000
Redeventa :	
Redeventa anuală -lei/ mp	0.53
Redeventa anuală total suprafată lei	2.020
Redeventa lunară -lei/mp	0.044
Redeventa lunara total suprafată-lei	168
Curs Euro:	4,8347 lei

ANEXA 4. Comparabile: Comparabila 1

Vând teren intravilan Movila Miresii 20 000 €

PHOTOGRAFIA AMBUTUL ACTUALIZAREA AMBUTUL

Client de Proprietar Extensiv / intravilan Intervale Suprafata totala: 2.500 m²

PS: Teodoru Teodoru si sotia si sotul la doar 50% din pret in pretul de 6 luni!

Descriere

Vând teren intravilan Loc Movila Miresii, strada care face legătura cu Ciurmenale, 2500 mp, deschidere 36 m. Pret fix!

merian
Pe site din 2013
Anunturile utilizatorului
0758 251 834 Trimite mesaj

Loc de intravilan
Movila Miresii, judet Brașov

Comparabila 2

Vand sau schimb cu auto Loc de casa 15 400 € Negociabil

PHOTOGRAFIA AMBUTUL ACTUALIZAREA AMBUTUL

Client de Proprietar Extensiv / intravilan Intervale Suprafata totala: 1 300 m²

PS: ASG: Cu BNG Card Complet, si curs valutar avantajos non-stop si, si, si altfel!

Descriere

Vând sau schimb cu auto loc pentru casa situat în com. Movila Miresii judetul Brașov la 30 km de orașul Brașov local se află pe strada Târgului nr 579 la 20m de scoala DN22 suprafața totală este 1300 mp si 18m deschidere, este la 40m de Scola Gelatinii, parca, foseice, Magazin, este foarte bun pentru a face o casa sau o afacere sau spa potabilă sau în curtea este echipată, teren are si 50 de pomi fructiferi pe roș si 5 mtrul de via de vie, pret 15500 E pentru mai multe detalii la tel 758694936

Goff
Pe site din 2016
Anunturile utilizatorului
0758 894 936 Trimite mesaj

Loc de intravilan
Brașov, judet Brașov

Animatii de Google
Nu pot fi afisate
Deoarece acest dispozitiv nu este suportat.

Comparabila 3

Teren de vânzare cu 2000 mp
Brașov > Scortaru Vechi > Teren 2000 m2 intravilan

8.500 €

Teren 2000 m2 intravilan

Detalii

Preț / m ² :	425 €	Deschidere stradala	25 m
Suprafata utila	2000 m ²	Comisioane	Nu
Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Constructii			

Descriere

vand teren intravilan in Scortaru Vechi sup 2000 mp, deschidere 25 m, strada asfaltata ideal pentru o gospodarie la 15 km de mun Brașov. Persoana interesata rog sa sune cu raspund la mesaj. Acta în regula. Vanzarea imediata.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

8.500 €

8.250 €

8.000 €

Comparabila 4

Vanzator

Mihaleche
Pe site din iul 2012
Anunturile utilizatorului

0771 485 134 [Trimite mesaj](#)

Loc de instalare

● Brașov, judet Brașov

Mapa

Ampluuri de Google

De ce se afișează acest anunț?

Teren intravilan com. Gemenele

5 000 €

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#) [ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

Ofertă de: Proprietar | Extravilan / Intravilan, Intravilan | Suprafata utila: 1.500 mp

PS Tricoloru, Internet si televiziune cu 50% reducere in pretul de vanz

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Gemenale (loc de casa), pe strada Garoafelor. Deschiderea terenului este de 40 metri, fiind inapoiat cu gard din placi de ciment, teren pe care se afla o fântâna și o toaletă de curte și nevizitată pe el nici un fel de construcție.

Anexa 5 - Acte:



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

Dosarul nr. 38142 / 02-07-2020

INCHEIERE Nr. 38142

Registrator: DANIELA CĂTALINA LEITOIU

Asistent: BOGDAN NOROCEL CASARU

Asupra cererii introduse de COMUNA MOVILA MIREȘII domiciliat în Loc. Movila Mireșii, Cărtal 31, Parcela 770, Str Orizont, Nr. 773, Jud. Braila privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.4639/01-07-2020 emis de COMUNA MOVILA MIREȘII;
- Act Administrativ nr.4638/01-07-2020 emis de COMUNA MOVILA MIREȘII;
- Act Administrativ nr.45/30-06-2020 emis de COMUNA MOVILA MIREȘII;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 76556
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA MOVILA MIREȘII, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 76556 UAT Movila Mireșii;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA MOVILA MIREȘII
 MOCANU METIN COSMIN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

31-07-2020

DANIELA CĂTALINA LEITOIU
 Daniela-
 Catalina
 Leitoiu
 (parafa și semnătură)
 16:26:58 +03'00'

BOGDAN NOROCEL CASARU

Digitally signed by Norocel-
 Bogdan Casaru
 Date: 2020.07.31 11:17:22 EEST

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76556 Movila Miresii

Nr. cerere	38142
Ziua	02
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100085923748



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Movila Miresii, Cvartal 15, Parcela 186/1, Str Ion Sion, Nr. 1205D, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
AI	76556	3.814	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38142 / 02/07/2020	
Act Administrativ nr. 45, din 30/06/2020 emis de COMUNA MOVILA MIREȘII; Act Administrativ nr. 4639, din 01/07/2020 emis de COMUNA MOVILA MIREȘII; Act Administrativ nr. 4638, din 01/07/2020 emis de COMUNA MOVILA MIREȘII;	
B1	AI
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA MOVILA MIREȘII, CIF:4342723, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

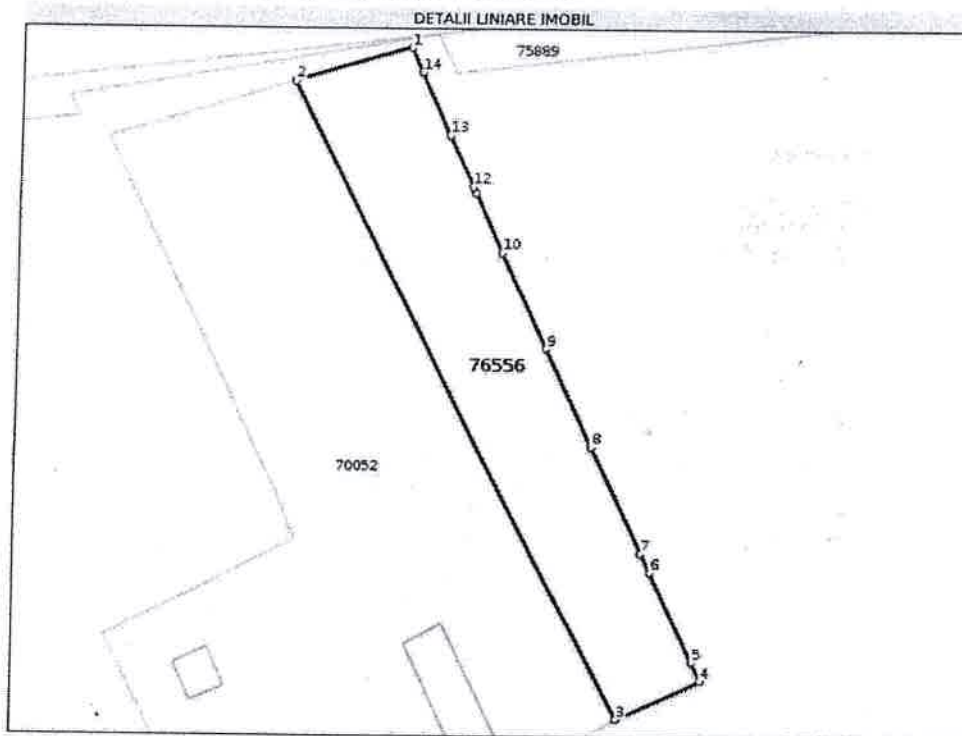
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76556	3.814	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3,814	15	186/1	=	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.716
2	3	161.14
3	4	20.775
4	5	4.659
5	6	22.383
6	7	4.732

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	26.406
8	9	24.253
9	10	23.71
10	11	14.559
11	12	1.558
12	13	12.811
13	14	15.595
14	1	6.172

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
31-07-2020

Asistent Registrator,
BŢGDAN NOROCEL CASARU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

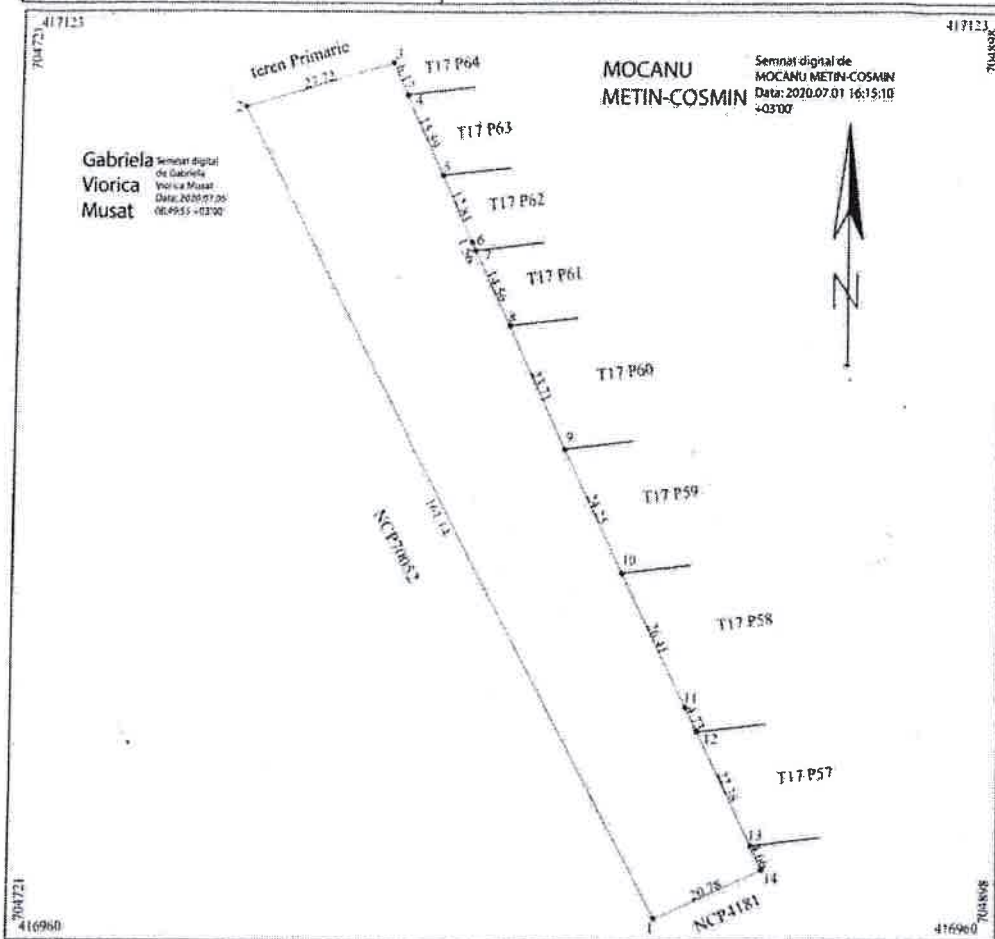
(parafa și semnătura)

Digitally signed by Norocel-Bogdan Casaru
Date: 2020.07.31 11:17:54 EEST

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

PGI 38142/02.07.2020

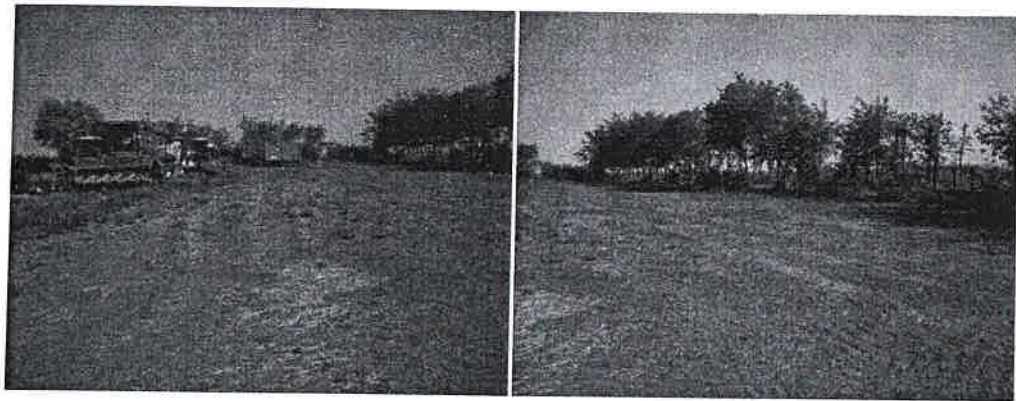
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
76556	3814	intravilan sat Movila Miresii Cv15, P186/1-strada Ion Sion nr 120513
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Movila Miresii	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	CC	3814	Imobil cu limite nematerializate
Total		3814	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
Total			
Suprafata teren masurata = 3814mp Suprafata din acte = 3814mp			
SC TRADING IM SRI Autorizata seria RO-B-I nr 0867 Autorizata seria RO-B-I nr 0756 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intregii documentatii cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data Iulie 2020		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data Stampila BCPI	

Anexa 6. Fotografii





DOCUMENTATIA DE LICITATIE

Privind atribuirea contractului de superficiei cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 3.814 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in CV 15, P 186/1, numar cadastral 76556

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;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficiei 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 superficiei:

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 : imobile cu destiantii agro-industriale, servicii si depozitare.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are suprafata de 3.814 mp si amplasat in localitatea Movila Miresii, str. Ion Sion nr. 1205 D, CV 15, P 186/1, CF 76556.

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inregistrat la pozitia nr. 42 din inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei .

Categoria de folosinta a terenului este "curti constructii" si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii fiind inregistrat in Cartea funciara cu nr. 76556 avand numarul cadastral 76556.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : Zona administrare informare, POT (procent de ocupare a terenului) maxim 55% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim - 0,80ADC, inaltime maxima permisa : 15 metri la cornisa, indicatorii detaliiati fiind descrii 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 superficie se incheie pentru o perioada de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii acestuia la expirare prin acordul partilor.

4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Titularul dreptului de superficie trebuie sa desfasoare una sau mai multe din activitatile economice prevazute la pct. 2.1 pe terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta si sa realizeze investitiile in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare.

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

4.3. Calitatea de titular al dreptului de superficie 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 acestuia, contractul se reziliaza fara alte formalitati.

5. PROCEDURA DE LICITATIE

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

5.2. 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 superficie este pretul cel mai mare.

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

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei pentru întreaga suprafață este 2020 lei/an , respectiv 168 lei/luna.

6.2. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicii de inflație aferenți anului fiscal respectiv.

6.3. Chiria se va achita anual în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în două rate egale care se achită până la data de 31.03 și 30.09 a fiecărui an pentru care se face plata.

6.4. Neplata la termenul stabilit a chiriei atrage majorări de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația fiscală în vigoare pentru plata impozitelor și taxelor locale pentru suma rămasă de plată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere.

6.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului fără alte formalități iar chiria neincasată va fi recuperată prin procedurile legale referitoare la executarea silită.

7. GARANȚIA DE PARTICIPARE ȘI 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 plată în contul instituției 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 202 lei reprezentând 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 anulării 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. În cazul ofertanților declarați câștigători care încheie contractul de constituire a dreptului de suprafață, garanția va fi reținută de organizator și compensată din prima tranșă de plată.

7.6. În vederea recuperării costurilor cauzate de întocmirea raportului de evaluare a imobilului, ofertanții vor achita o taxă de participare în cuantum de 400 lei, în numerar la casieria instituției organizatoare, sau prin ordin de plată în contul instituției.

7.7. Taxa de participare se returnează numai în cazul retragerii ofertelor până la termenul maxim de depunere a ofertelor. După depășirea acestui termen, taxa de participare nu se returnează.

8. CLAUZE CONTRACTUALE SPECIFICE

8.1. Superficiarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a bunului care face obiectul contractului.

8.2. Superficiarul este obligat să exploateze pe riscul și pe răspunderea sa în mod direct bunul care face obiectul contractului.

8.3. Superficiarul are dreptul de folosință a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia și scopului stabilit de proprietar prin documentația de atribuire și contract, respectiv pentru realizarea de unități industriale, servicii și depozitare.

8.4. Este interzisă subînchirierea sau darea în folosință gratuită a bunului care face obiectul contractului să unei părți din acesta unor terțe persoane fără acordul scris al proprietarului.

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

8.6. Superficiarul este obligat să achite chiria la prețul și în termenul stabilit prin contractul de suprafață.

8.7. Superficiarul este obligat la plata impozitelor și taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentului contract și pentru construcțiile realizate pe acesta așa cum sunt ele stabilite conform legislației în vigoare.

8.8. Superficiarul este obligat să realizeze și să recepționeze prevăzută în contract în termen de 36 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale în domeniul urbanismului și autorizării lucrărilor de construcții.

8.9. Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar cu notificarea scrisă prealabilă a Superficiarului.

8.10. Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

8.11. Proprietarul are obligația să permită Superficiarului pe cheltuiala acestuia accesul la rețelele de utilități publice existente în zonă.

8.12. Dreptul de suprafață încetează pentru una din următoarele cauze:

- a. La expirarea perioadei dacă părțile nu au hotărât prelungirea acestuia;
- b. Prin consolidare, data la care terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c. Înainte de expirare prin acordul scris al ambelor părți;
- d. Prin reziliere de către Proprietar în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- e. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală a contractului de către Proprietarul terenului. În această situație, Proprietarul va notifica de îndată intenția de denunțare precum și motivele care au determinat această măsură.

8.13. Contractul de încheiere în formă autentică la un notar public, toate cheltuielile legate de întocmirea și autentificarea acestuia cazând exclusiv în sarcina superficiarului.

9 . REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA CONTRACTULUI

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de superficiar în derularea contractului de suprafață sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului, la încetarea contractului de suprafață. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii, respective terenul intravilan.

b) bunuri de preluare - sunt considerate construcțiile realizate de superficiar în condițiile legii cu autorizație de construire, construcții care la expirarea contractului pot reveni proprietarului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată

c) bunuri proprii - sunt bunurile care la încetarea contractului, rămân în proprietatea superficiarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut superficiarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii, respectiv, construcții provizorii, utilaje, unelte, etc.

B. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

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

1.1. Ofertanții vor depune la registratura institutiei, până la data și ora limită stabilită în anunțul publicitar, oferta într-un plic sigilat care va conține următoarele 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 următoarele:

- a) Cererea de înscriere la licitație conform formularului tip pus la dispoziție 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) - în copie certificată 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 însoțit prin semnatura și ștampila pe fiecare pagină;
- 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 în plic sigilat care va conține propunerea de investiție pe care intenționează să o realizeze pe terenul respectiv care va conține minim date tehnice (suprafața, înălțimea, tipul construcțiilor și instalațiilor, etc), tipul investiției, valoarea estimată a investiției, termen de realizare, locuri de muncă create, alte informații relevante.

1.4. Oferta financiară întocmită conform formularului tip pus la dispoziție de organizator va fi depusă într-un plic sigilat care se va deschide după verificarea documentelor de eligibilitate.

1.5. Ofertele vor fi semnate și stampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract.

1.6. Plicurile se desfășcă în ordine înregistrării acestora, fiind verificate pe rând documentele de eligibilitate, ofertele tehnice și la final ofertele financiare.

1.7. Comisia va proceda la verificarea documentelor de eligibilitate, iar în cazul în care nu sunt depuse documentele solicitate sau sunt incomplete oferta este declarată neeligibilă și respinsă fără a se mai deschide ofertele tehnice și 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 : comerț, alimentație publică sau servicii, iar în caz contrar, oferta va fi respinsă fără deschiderea ofertei financiare.

1.9. Comisia va proceda la verificarea ofertelor financiare ale ofertanților promovati 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. CRTERIU DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI

2.1. Criteriul de atribuire al contractului de superficie este pretul cel mai mare.

2.2. În cazul în care ofertele financiare de pe prima pozitie au preturi egale se va solicita din partea celor care au depus oferta financiara cu pret egal o noua oferta financiara in termen de 24 de ore.

2.3. In cazul in care niciun ofertant dintre cei aflati la egalitate nu depune alta oferta financiara in termenul stabilit procedura se se va relua cu stabilirea unei noi date si publicarea unui nou anunt.

3. DREPTUL DE CONTESTARE

3.1. Ofertantii nemultumiti pot formula contestatie in scris dupa fiecare etapa a evaluarii in termen de 24 de ore de la afisare la Primarului comunei, iar procedura de evaluare se suspenda pana la solutionarea contestatiei.

3. 2. Conducătorul 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. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Dupa aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul declarat castigator va fi instiintat pentru semnarea contractului de superficie.

4.2. Contractul de superficie se încheie in forma autentica în cel mult 45 zile de la data aprobării de către Raportului procedurii de licitație. Termenul poate fi prelungit cu 45 de zile la solicitarea ofertantului adjudecator pentru motive intemeiate.

4.3. Cheltuielile legate de incheierea in forma autentica la Biroului Notarului Public a contractului de superficie cad in sarcina exclusiva a castigatorului licitatiei.

4.4. Neîncheierea contractului de superficie dupa 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.

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 supraficie asupra terenului în suprafata de _____ mp,
amplasat în _____, aflat în domeniul privat al
UAT _____.

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 înscris.

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 MIREȘII

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 suprafacie asupra terenului intravilan in suprafata de 3.814 mp amplasat in _____, sa realizam urmatoarea investitie:

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

Data întocmirii

Nume, prenume _____
Semnatura _____
Functie _____

FORMULARUL 3 - OFERTA FINANCIARA

Catre

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

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de superficie asupra terenului intravilan in suprafata de ____mp amplasat _____, sa oferim 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./20.08.2020, privind aprobarea superficiei pentru a terenului situat in 3814 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 3.814 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila, situat in localitatea Movila Miresii CV 15, P 186/1, str. Ion Sion nr. 1205D, inscris in Cartea Funciara nr. 76556, cu numarul cadastral 76556, format din teren categoria de folosinta "curti-constructii".

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

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul desfasurarii de catre Superficiar a investitiei(din urmatoarele domenii : comert, servcii, turism).

(4) Superficiarul va deveni proprietarul eventualelor constructii 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 in doua transe egale, pâna la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului in 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.

(5) Neplata chiriei pentru o perioada de 2 (doi) ani consecutivi atrage rezilierea prezentului contract fara alte formalitati iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

Art. 5 Drepturile si obligatiile proprietarului

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

(2) Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe Superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligatia sa permita Superficiarului pe cheltuiala acestuia, accesul la retelele de utilitati publice existente in zona.

Art. 6 Drepturile si obligatiile superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul si obligatia de a utiliza terenul potrivit destinatiei stabilite de Consiliul local, prin caietul de sarcini, respectiv pentru desfasurarea de activitati economice (comert, servicii, turism) pe terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta si sa realizeze eventuale investitii in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare;

(2) Superficiarul dobandeste posesia asupra terenului precum si dreptul de a dispune de substanta terenului in limitele impuse de necesitatea realizarii constructiei.

(3) Superficiarul se obliga sa realizeze investitia in termen de maxim 36 de luni de la data semnarii contactului.

(4) Viitoarele constructii vor fi realizate cu respectarea legislatiei in vigoare privind urbanismul si autorizarea lucrarilor de constructii precum si a reglementarilor de urbanism existente la nivel local aprobate.

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

(6) Superficiarul este obligat sa utilizeze in mod direct terenul care face obiectul prezentul contract si sa nu transmita folosinta terenului in intreg sau in parte catre o terta persoana fara acordul prealabil scris al Proprietarului.

(7) Superficiarul este obligat la plata chiriei in cuantumul si in termenul stabilit in prezentul contract, precum si a penalitatilor de intarziere.

(8) In cazul in care superficiarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii constructiilor, va notifica imediat acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea conditiilor de realizare a acestora.

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

(10) Superficiarul este obligat sa remedieze pe cheltuiala sau orice defectiuni sau degradari care pot aparea pe terenul in cauza pe durata prezentului contract.

(11) Dupa incetarea exploatarei constructiei, indiferent de motivul incetarii, Superficiarul va demola pe cheltuiala sa lucrarile de constructii efectuate si va preda terenul Proprietarului in starea avuta la data incheierii prezentului contract.

Art. 7 Incetarea contractului

Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

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

Art. 8 Raspunderea contractuala

(1) Conform art. 1350 din Codul civil, orice persoana trebuie sa-si exercite obligatiile pe care le-a contractat. Atunci cand fara justificare, nu isi indeplineste aceasta indatorire, ea este raspunzatoare de prejudiciul cauzat celeilalte parti si este obligate sa repare acest prejudiciu in conditiile legii. Daca prin lege nu se prevee altfel, nici una dintre parti nu poate inlatura aplicarea regulilor raspunderii contractuale pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci cand, fara justificare, una din parte contractante nu isi exercita obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral contractului cu daune-interese daca este

cazul. In cazul incetarii contractului conform art. 7, lit. a si c si d, proprietarul renunta expres si irevocabil la orice drepturi de proprietate asupra constructiilor realizate si anexelor acestora, aplicarea prevederilor art. 699 din Codul civil fiind exclusa.

Art. 9 Forta majora si cazul fortuit

(1) Partile contractante sunt exonerate de raspunderea contractual pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorepunzator total sau partial a oricarei dintre obligatiile care ii incumba in baza prezentului contract daca neexecutarea obligatiei respective si prejudiciul au fost cauzate de forta majora si cazul fortuit.

(2) Forta majora va fi interpretata in conformitate cu legislatia in vigoare si trebuie sa fie confirmata de catre o autoritate competenta.

(3) Prin forta majora, in sensul prezentului contract se intelege un eveniment independent de controlul/vointa partilor, care nu se datoreaza erorilor sau neindeplinirii obligatiilor de catre acestea si care fac imposibila executarea contractului, aceste evenimente incluzand fara a se limita la : razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, carantina, embargo.

Art. 10 Notificari

In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresata intre parti este considerate valabila numai daca va fi transmisa prin posta cu confirmare de primire la adresele din corespondenta, sau personal cu semnare de primire.

Art. 11 Dispozitii finale

(1) Partile prin reprezentanti, declara cunoscand dispozitiile Codului Penal referitoare la falsul in declaratii ca au capacitate deplina de a incheia un mod valabil prezentul contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alt del in masura sa afecteze sau sa prejudicieze in vreun fel capacitatea de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului contract.

(2) Toate obligatiile asumate de Superficiar in legatura cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept.

(3) In situatia in care la un moment dat oricare din dispozitiile prezentului contract este sau devine lipsita de valabilitate, ilegala sau nu poate fi pusa in executare in baza vreunei legi sau unei reglementare legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia in niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract si daca este necesar in acest scop pe perioada de timp in care respectiva prevedere este considerate omisa din prezentul contract.

(4) Modificarea prezentului contract prin act aditional se fa efectua prin acordul partilor, numai in scris si semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoana autorizata in numele fiecarei parti.

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

Proprietar,

Superficiar,

Primar,