

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIREsii
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 62
DIN 26.08.2021

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitație publică asupra terenului intravilan în suprafața de 500 mp aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în satul Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652 B, Cv 25, P 605, 606, lot 2, număr cadastral 87314

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinară în data de 26.08.2021;

Având în vedere:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și înregistrat cu nr. 5515/17.08.2021;
- referatul întocmit de secretarul general al comunei înregistrat cu nr. 5516/17.08.2021, referatul întocmit de compartimentul de urbanism înregistrat cu nr. 5517/17.08.2021 și compartimentul financiar-contabil- impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate înregistrat cu nr. 5518/17.08.2021;
- 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 500 mp situat în localitatea Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, comuna Movila Miresii, județul Braila, Cv 23, P 605-606, lot 2, număr cadastral 87314 aflat în domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de licitație publică cu ofertă în plic închis cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Art. 2 Se aproba insusirea raportului de evaluare intocmit 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 630 lei/an/suprafata totala (52,50 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 63 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 600 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 imputernicește dl. primar Panturu Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila in forma autentica contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și indeplinirea conditiilor de publicitate imobiliara vor fi suportate de beneficiarul dreptului.

Art. 10 Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

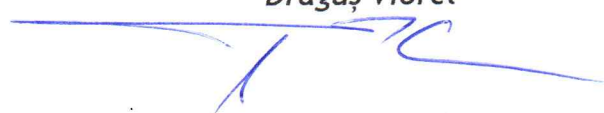
Art. 11 Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 12 Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 26.08.2021 cu un numar de 13 voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.



Avizat pentru legalitate,
Secretar comuna,
Drăguș Viorel



RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan cu destinatia „Curti Constructii in suprafata $S= 500$ mp” din sat Movila Miresii str. Trandafirilor nr. 652B, Cvartal 25, Parcela 605, 606, lot 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87314 Movila Miresii, proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-



Teren : 500 mp

Data evaluarii: 03.08.2021

Solicitanti: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRĂRII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinația Curti - Construcții în suprafața S= 500 mp situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, Cv. 25, P. 605, 606, lot 2 comuna Movila Miresii, jud. Braila”, C.F. nr. 87314 Movila Miresii, număr cadastral 87314, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 03.08.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9131 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

12.050 lei (24,07 lei/mp) echivalent a 2.450 Euro

Suprafața este de 500 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

630 lei (1,26 lei/mp) echivalent a 129 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

52,50 lei (0,105 lei/mp) echivalent a 11 Euro

Data: 10.08.2021

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Inginer Economic Patriciu Cezar



RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR	Economu Patriciu Cezar
	PARAFA	17651/2021
	CLIENT	UAT Movila Miresii
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT Movila Miresii
	SCOPUL EVALUARII	Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta de la UAT Movila Miresii pentru Teren "curti-construcii" din sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, Cv. 25, P. 605, 606, Lot 2, com. Movila Miresii, jud. Braila, numarr cadastrat 87314

2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata S=500 mp, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de de dezlipire nr. 56624/08.07.2021, situat in com. Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, Cv. 25, P. 605, 606, Lot 2, jud. Braila.
	PROPRIETAR	UAT Movila Miresii – domeniul privat
	ADRESA PROPRIETATII	Comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, Cv. 25, P. 605, 606, Lot 2, jud. Braila.

3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=500 MP	12.050 lei 24,07 lei/mp 2.450 Euro
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	630 lei (1,26lei/mp) 129 Euro
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	52,50 lei (0.105 lei/mp) 11 Euro
	VALORILE NU CONTIN TVA	

4	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	DATA INSPECTIEI	03.08.2021
	DATA EVALUARII	03.08.2021
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,9131 LEI
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Terenul in suprafata de S=500 mp are forma poligonala regulata, nu prezinta denivelari, categoria de folosinta este curti – constructii, are posibilitatea de utilizati publice, energie electrica si apa potabila. Accesul se va face din str. Trandafirilor prin curtea farmaciei teren proprietate UAT Movila Miresii nr. cadastrat 87315 Lot 1 prin instituire drept de servitute. Este partial imprejmuit. Este in zona semi-centra a satului Movila Miresii, com. Movila Miresii. In zona sunt case de locuit, magazine satesi, farmacii, unitati de prestari servicii.
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezinta "utilizarea care ii maximizeaza potentialul si care este posibilă, permisă legal si fezabila financiar." Terenul evaluat are cea mai buna utilizare: curti-construcii.

6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Conform plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de de dezlipire nr. 56624/08.07.2021 , teren S=500mp cu numar cadastral 87314
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 500 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona semi-centrala a sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, in zona rezidentiala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: strada comunală asfaltată, str Trandafirilor si in apropiere de DN 22 Calitatea rețelelor de transport: corespunzătoare prin drum national
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan sat Movila Miresii, com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii <u>Utilitati</u> Electricitate:da Apa:da Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: semi-centrala in cadrul sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, amplasare buna. Dotări și rețele edilitare energie electrica si apa potabila curenta. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati economice, educatie, culte, ocrotirea sanatatii.
	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: 10 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 2 EURO /mp/ lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: 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

<ul style="list-style-type: none"> ▪ STANDARDE INTERNAȚIONALE ▪ DE EVALUARE, STANDARDE ▪ DE EVALUARE ALE BUNURILOR ▪ 2021 + STANDARDE ANEVAR ▪ 2021 ▪ SEV 104- Tipuri ale valorii ▪ SEV 310 - Evaluari ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare generate de afaceri ▪ SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare ▪ GEV 630 - Evaluarea bunurilor mobile ▪ Cadrul legal - Legislația în vigoare ▪ Glosar 2021 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 - Cadrul general ▪ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 - Raportare
--	---

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață	VALOAREA ESTIMATA terenului S=500 mp	VALOAREA NU CONTINE TVA
12.050lei		

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit	VALOAREA ESTIMATA a redevenței	VALOAREA NU CONTINE TVA
Redeventa estimata anuală	630 lei	

10.1.c ABORDAREA PRIN COST

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

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

- a) Abordarea prin piața.
 - consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.
- b) Abordarea prin venit.
 - consta in analiza capacitatii proprietății evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.
- c) Abordarea prin cost.
 - consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai puțin atragătoareJata de situația când ar fi fost noua.

11.1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piata a terenului evaluat - S = 500 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 4 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 2 este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordării prin piața si In anexa 3 este prezentat calculul redevenței estimate.

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

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 4 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustării totale brute, recomandam prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in măsură pentru a reda valoarea de piața estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv

4,86 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 500 mp reprezintă:

2.450 Euro, echivalent 12.050 lei (fara TVA).

Curs BNR din 10.08.2021: 1 euro = 4,9131 lei

11.2. 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 participanții pe piața imobiliara fac o legătură intre cost si valoare.

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

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:
 $Val. Prop. = VP teren + VP construcții$
 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. Aceasta abordează 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 ca aceasta e în perfecta 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 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 infrastructură aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de superficie: "dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reinnoit."
 În condițiile date sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii sau durata dreptului de superficie 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 cumularii riscurilor, astfel:

$$k = Rb + Ri \text{ unde:}$$

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020-2021

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

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

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

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.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piață

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

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

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, 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 această 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 responsabil.
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 efecturii analizei obținute, 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 confidential 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. Comisământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (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 destinatar ai evaluării care au fost precizați în raport. Comisământul 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.
- nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceeași 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 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, 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 mobil: "Teren intravilan cu destinația Curți - Construcții în suprafața S= 500 mp situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, Cv. 25, P. 605, 606, lot 2 comuna Movila Miresii, jud. Braila", C.F. nr. 87314 Movila Miresii, numar cadastral 87314, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarii lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 03.08.2021

Curs valutar de referință BNR la data raportului: 4.9131 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

12.050 lei (24,07 lei/mp) echivalent a 2.450 Euro

Suprafața este de 500 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

630 lei (1,26 lei/mp) echivalent a 129 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

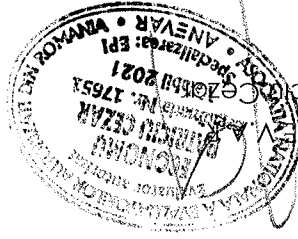
52,50 lei (0,105 lei/mp) echivalent a 11 Euro

Data: 10.08.2021

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.

Ing. Economu Patric



ANEXA 1.

Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu 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 - preț 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 schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținătoare, 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 S=500mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		2,33	7,0	14,23	6,68
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	persoana fizica	persoana fizica	proprietar
Marja de negociere %		-7,00%	-15,00%	-15,00%	-7,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,16	-1,05	-2,13	-0,47
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		2,17	5,95	12,10	6,21
pentru oferte facute de agentii si de proprietari marja de negociere este 12-18% respectiv 5-10%, asa incat s-au ajustat preturile comp. 1 si 4 cu -7% si ptr. comp. 2 , 3 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)		2,17	5,95	12,10	6,21
Conditii de finantare	La piata	La piata	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)		2,17	5,95	12,10	6,21
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)		2,17	5,95	12,10	6,21
Conditii de piata		> 1 luni	> 1 luni	> 1 luni	> 1 luni
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		2,17	5,95	12,10	6,21
Localizare	Movila Miresii	sat Tepes Voda periferic	sat Comaneasca semi periferic	Tudor Vladimirescu	Urleasca
Valoarea ajustarii %		30,00%	20,00%	-35,00%	15,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,65	1,2	-4,23	0,93
Pret ajustat (Euro)		2,82	7,14	7,86	7,14
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1, 2, si 4 toate mai putin valoroase decat proprietatea subiect cu 30% , 20% si 5% iar ptr comparabila 3 mai valoroasa ajustarea pretului este cu -35%					
Suprafata teren (mp)	500	1.800	1.600	1.300	760
Valoarea ajustarii %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,4	-1,1	-1,18	0,00
Pret ajustat (Euro)		2,39	6,07	6,68	7,14
comparabilele 1, 2 si 3 au suprafete mari fata de proprietatea subiect deci sunt mai valoroase cu -15% si preturile comp. 4 aprox. egala nu s-a ajustat					
Drum acces	drum de servitute	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		2,39	6,07	6,68	7,14

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN S=500mp									
Unitati	posibilitate energie, apa potabila, canalizare	posibilitate energie electrica, apa potabila curenta	posibilitate energie electrica, apa potabila	posibilitate energie electrica, apa potabila curenta	Valoarea ajustarii %	0,00%	15,00%	0,00%	-20,00%
					Valoarea ajustarii (Euro)	0,00	0,91	0,00	-1,43
comparabilele 2 nu are posibilitatea pentru energie electrica deci mai putin valoroasa decat proprietatea subiect s-a ajustat cu 15% iar ptr. comp. 4 care are apa potabila si energie electrica deci mai putin valoroasa decat proprietatea subiect s-a ajustat cu 20%					Zonare	rezidential	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)	2,39	6,98	6,68	5,72
					Valoarea ajustarii %	-5,00%	-5,00%	-15,00%	-15,00%
					Valoarea ajustarii (Euro)	-0,12	-0,35	-1,00	-0,86
					Pret ajustat (Euro)	2,27	6,63	5,68	4,86
toate comparabilele au deschidere stradala mai mare deci este mai valoroase ajustarea preturilor este - 5% respectiv -15%					Corectie totala bruta (Euro)	1,36	4,57	8,55	3,69
					Corectie totala bruta (% pret vanzare)	58	65	60	55
					Valoarea estimata (Euro/mp)	4,86	4,90	515	515
					Valoarea estimata (Euro/mp)rotund	4,90	4,90	24,07	24,07
					Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	2,450	2,450	12,050	12,050
					Curs euro (1Euro=Lei)	4,9131	4,9131	12,037	12,037

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 iunie 2020-mai 2021

Luna	Dobânda
august- 202	1,50
septembrie – 2020	1,50
octombrie– 2020	1,50
noiembrie– 2020	1,50
decembrie – 2020	1,50
ianuarie – 2021	1,50
februarie – 2021	1,25
martie – 2021	1,25
aprilie – 2021	1,25
mai – 2021	1,25
iunie-2021	1,25
iulie - 2021	1,25
MEDIA	1,38

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%

$$k = 1,38\% + 0,80\% = 2,18\%$$

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

$\sum_{n=1}^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}$	19,12
Valoarea de piata -lei/ mp	24,07
Suprafata de teren (mp)	500
Valoare teren (lei)	12.050
Redeventa :	
Redeventa anuală -lei/ mp	1,26
Redeventa anuală total suprafață lei	630
Redeventa lunară -lei/mp	0.105
Redeventa lunara total suprafață-lei	52,50
Curs Euro:	4,9131 lei

ANEXA 4. Comparabile:

Comparabila 1

Imeni de vinzarie
 Acvila + Darna + Tigra Toza + Terenuri casa



Teren pentru casa
 4.200 €

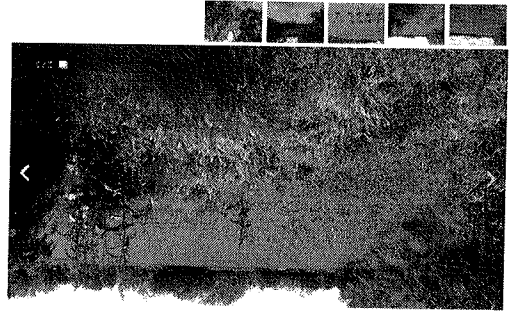
Detalii
 Suprafata utila: 1000 cm²
 Tip constructie: Comodat

Descriere
 Teren invecinat 1000 m² parcare la Tigra Toza, Darna, Acvila, Toza in drum national, comuna in 20 m. PFA+1000

Historic Pret
 Grafic care arata evolutia pretului pe timp de 12 luni.

Comparabila 2

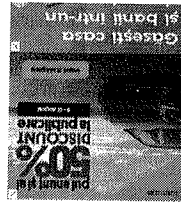
Vand loc de casa intravilan Comanestca jud. Braila



Suprafata terenului: 1.800 m²

KM1 Enchere, Scoala nr.1, LAI, GOSIUC, CASIUC

Descriere anunt
 Vand loc de casa intravilan 1800 m² in Comanestca, jud. Braila.
 Strada asfaltata, conducta de apa potabila pe strada.
 Potential este foarte bun si pentru cultivare legume, cereale sau arbusi
 Pret: 10.000 euro



Prezentare generala

Expozitie

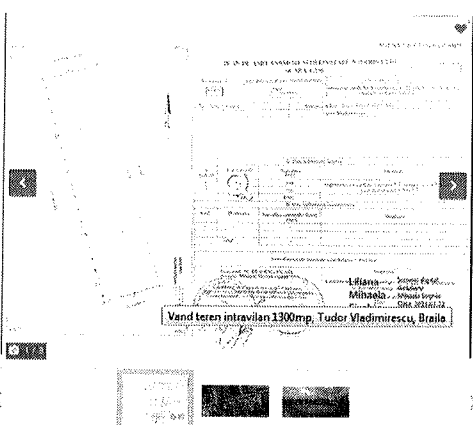
Statut
 0726 199 440

10.500 €

Comparabila 3

Vand teren intravilan 1300mp, Tudor Vladimirescu, Braila 18 500 EUR negociabil

0749033847



Descriere imobiliar

Terenul este situat pe strada Constantin Brancușei nr. 59 și are arada suprafață construită pe ea

Terenul are o dimensiune de 18 m și o lungime de 72 m.

Utilizat

- Apa furnizată la domiciliu
- Situat pe drumul european în zona portului
- Strada este asfaltată recent
- Acta în regulă (Urbanizare, cadastru)

Pentru mai multe detalii și foto se așteaptă numărul de telefon

Vezi adresa pe www.rental.ro

Distribuie anunțul pe

Facebook

WhatsApp

Telegram

Twitter

LinkedIn

Print

Salvează anunțul

Topograf Braila

0749033847

Comparabila 4

Teren de vânzare

Arad - Braila - Urziceni - Loc de casa Urziceni

5.076 €

Loc de casa Urziceni

Detalii

Preț / m ² :	6.68 €	Suprafață utilă:	760 m ²
-------------------------	--------	------------------	--------------------

Clasificarea teren:

Interviu:	Tip terenuri:	Construcții:
-----------	---------------	--------------

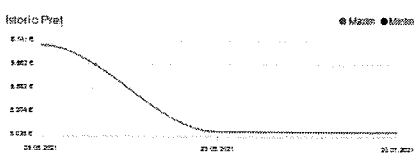
Facilitati

- ✓ Electricitate
- ✓ Apa

Descriere

Loc de casa în satul Urziceni cu Teren, cu casa nelocuită, curent electric și apă curentă

istoric Preț



0749033847

Proprietar

Faza Constantin

0749033847

Chat WhatsApp

PLAN DE AMPASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
 Scara 1:500
 RCI 56624 / 08-07-2021

Nr. cadastral	79128	Suprafata masurata (mp)	1683	Adresa imobilului	Sai Novita Miresii, Cartier 25, Parcela 605,606
Cartero Funciara nr. 79128		Str. Troadafior, nr. 652 U.A.T. MOVILA MIRESHI			

Nr. cadastral	79128	Suprafata masurata (mp)	1683	Descrierea imobilului	teren, intravilan euri-construit + constructii
TOTAL		1683		Lot 2 - cu acces de trecere prin lot	

Situatia actuala (inainte de dezlipire)

Nr. cadastral	1683	Suprafata masurata (mp)	1183	Descrierea imobilului	teren, intravilan euri-construit + constructii
TOTAL		1683		Lot 2 - cu acces de trecere prin lot	

Dezlipire imobili

Situatia actuala (dupa dezlipire)

Nr. cadastral	1683	Suprafata masurata (mp)	900	Descrierea imobilului	teren intravilan C.+C1.C2.C3.C4
---------------	------	-------------------------	-----	-----------------------	---------------------------------

Executant : PFA Antohi Lucian

Inspector

Confirm executarea masurarii in teren, corectitudinea informatiilor documentale cadastrale si corectitudinea situatiei cu privire la teren.

Semnat digital de
Lucian Antohi
Data: 22.09.2021
100127 10300

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrato si atribuirea numarului cadastral

Semnat digital de
Gabriela Musat
Data: 2021.07.16
100127 10300



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.	56624
Ziua	08
Luna	07
Anul	2021

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 **56624** din data **08-07-2021**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Movila Miresii, Str TRANDAFIRILOR, Nr. 652, Jud. Braila, UAT Movila Miresii având numărul cadastral 79128 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **87314** situat în Loc. Movila Miresii, Cvartal 25, PARCELA 605,606, LOT2, Str TRANDAFIRILOR, Nr. 652, Jud. Braila, UAT Movila Miresii având suprafața măsurată 500 mp;
- 2) **87315** situat în Loc. Movila Miresii, Cvartal 25, PARCELA 605,606, LOT1, Str TRANDAFIRILOR, Nr. 652, Jud. Braila, UAT Movila Miresii având suprafața măsurată 1183 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 15-07-2021.

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
GABRIELA VIORICA MUSAT

Gabriela Semnat digital
Viorica de Gabriela
Musat Viorica Musat
Data: 2021.07.16
10:08:02 +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	56624
Zila	08
Luna	07
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara

pentru
Imobil număr cadastral 79128 / UAT Movila Miresii

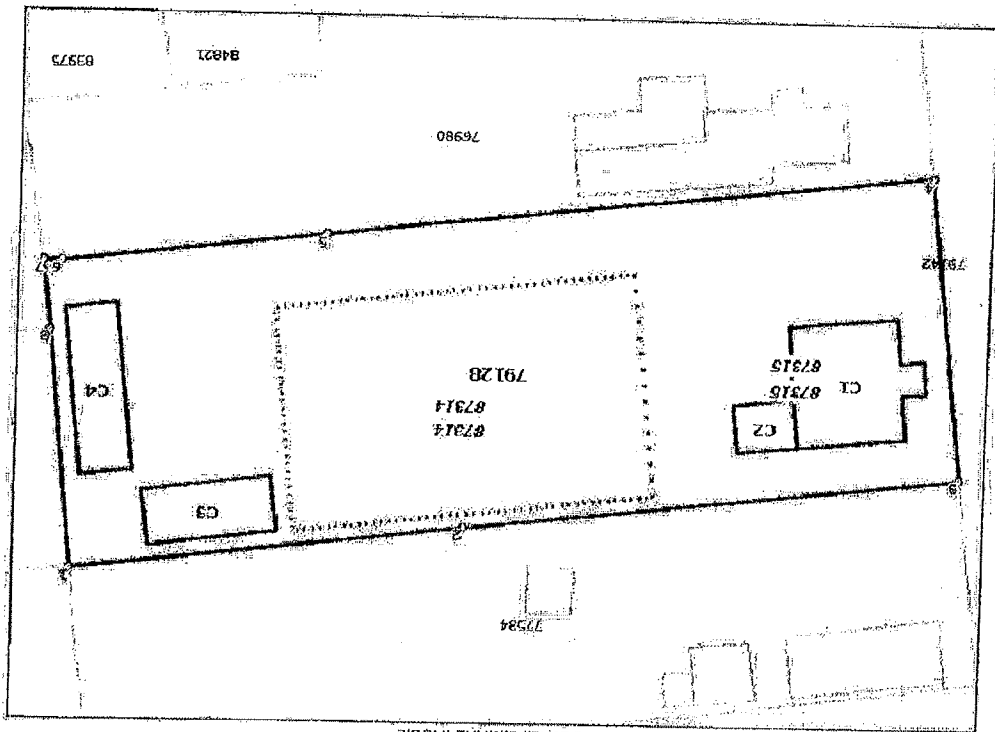
Adresa: Loc. Movila Miresii, Str. Trandafirilor, Nr. 652, Jud. Braila

Comuna/Oraș/Municipiu: Movila Miresii

Nr. cadastral	79128
Suprafata	1683
Observatii / Referinte	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL IMARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt.	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.683	25	605, 606	
TOTAL:			1.683			

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
1	79128-C1	construcții industriale și edilitare	86	Cu acte	
2	79128-C2	construcții anexa	18	Cu acte	
3	79128-C3	construcții de locuințe	44	Cu acte	
4	79128-C4	construcții anexa	52	Cu acte	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	705.886,315 416.218,824	2	705.885,189 416.215,3	31,346
2	705.865,168 416.216,3	3	705.826,402 416.210,914	89,013
3	705.826,402 416.210,914	4	705.829,12 416.187,118	23,851
4	705.829,12 416.187,118	5	705.870,705 416.192,502	47,889
5	705.870,705 416.192,502	6	705.897,443 416.194,849	20,87
6	705.897,443 416.194,849	7	705.898,887 416.194,837	1,394
7	705.898,887 416.194,837	8	705.898,253 416.200,342	5,536
8	705.898,253 416.200,342	1	705.886,315 416.218,824	16,583

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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
1	56624	08.07.2021	19.07.2021	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 56624 înregistrată la data de 08.07.2021, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr. Crt.	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	87314	500	Loc. Movila Miresii, Cvartal 25, Parcela 605,606, Lot2, Str Trandafirilor, Nr. 652, Jud. Braila
2	87315	1183	Loc. Movila Miresii, Cvartal 25, Parcela 605,606, Lot1, Str Trandafirilor, Nr. 652, Jud. Braila

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la dată: 16-07-2021
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/inspector de specialitate,

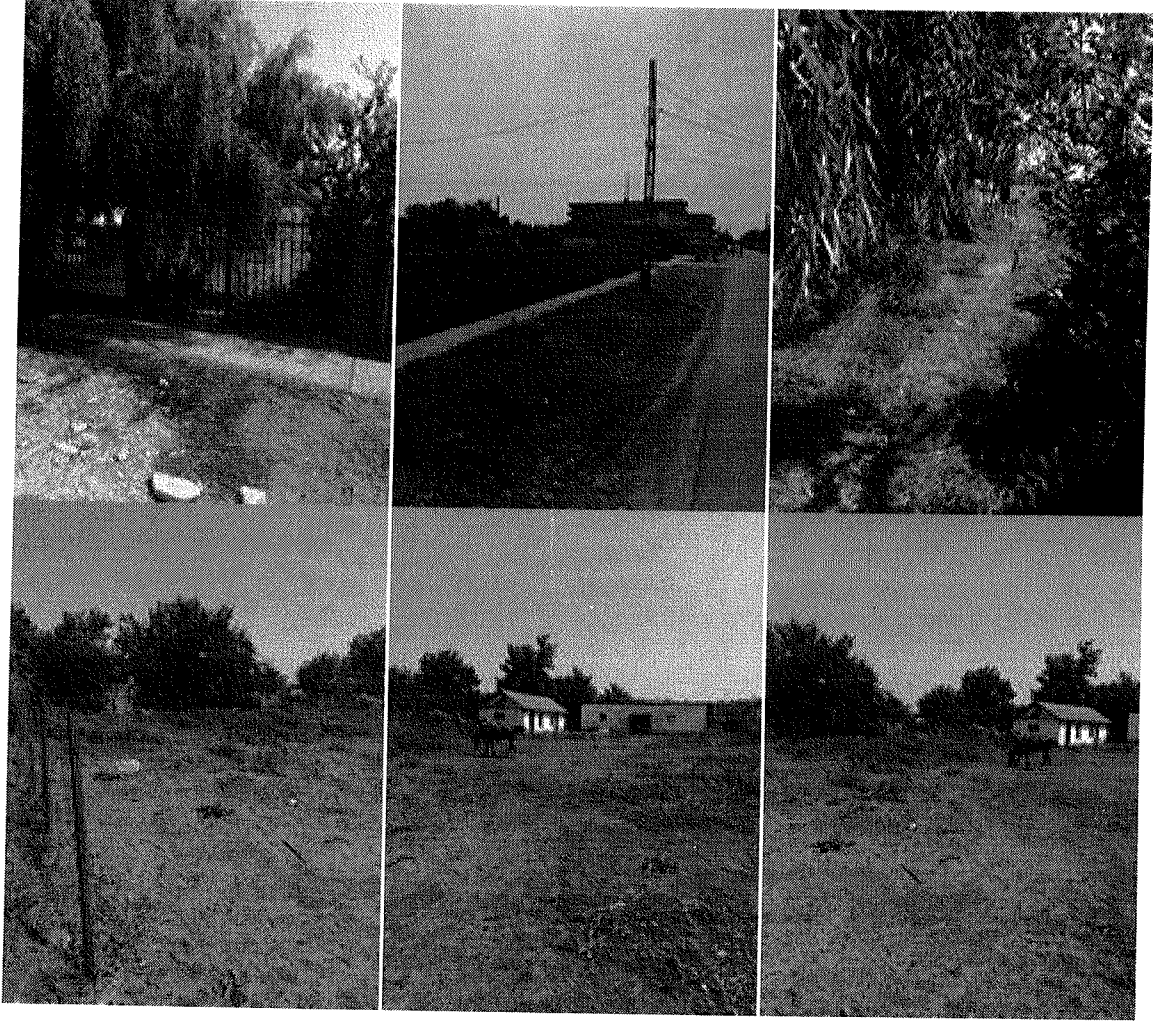
GABRIELA VIORICA MUSAT

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 79128 / UAT Movila Miresii

**Incadrare in zona
scara 1:500**



Fotografii:



DOCUMENTATIA DE LICITATIE

Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 500 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 652B, CV 25, P 605-606, lot. 2, numar cadastral 87314

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 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. 270, 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 : RO47TREZ15121A300530XXX 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 superficialului, 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 : asistenta medicala si/sau comert articole medicale .

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are suprafata de 500 mp si amplasat in localitatea Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 652B, CV 25, P 605-606, lot 2, CF 87314.

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 “curti constructii” si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 87314 avand numarul cadastral 87314.

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 locuire,comert si interes public, POT (procent de ocupare a terenului) maxim 55% din suprafata “curti constructii”) si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim - 2,1, inaltimea maxima permisa : P +2+M, indicatorii detaliati fiind descrisi in documentatiile de urbanism aprobate care sunt disponibile pe pagina de internet a institutiei la urmatoarea adresa:

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

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 realizeze investitii in care se vor desfasura activitati medicale si conexe respectiv asistenta medicala si/sau comert articole medicale 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 superfice 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 licitație se considera valabilă dacă sunt primite cel puțin două oferte eligibile, în caz contrar procedura se va relua.

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei pentru întreaga suprafață este 630 lei/an , respectiv 52,50 lei/lună.

6.2. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicele de inflație aferent 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 63 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 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. 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 și de publicitate privind procedura ofertanților vor achita o taxă de participare în cuantum de 600 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 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 realizarea unei investitii in care se vor desfasura activitati medicale si conexe respectiv asistenta medicala si/sau comert articole medicale.

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 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. 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 însușit 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, înălțime, 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 desfac 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 și/ 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 promovați după etapele anterioare.

1.10. Procedura de licitație se considera 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 Primarul 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.

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 suprafata asupra terenului în suprafata de în suprafata de
500 mp, amplasat în str. Trandafirilor nr. 652B, Cv 25, P 605-606, lot 2, CF 87314, 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 suprafacie asupra terenului intravilan in suprafata de de 500 mp, amplasat in str. Trandafirilor nr. 652B, Cv 25, P 605-606, lot 2, CF 87314, 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 superficie asupra terenului intravilan in suprafata de 500 mp, amplasat in str. Trandafirilor nr. 652B, Cv 25, P 605-606, lot 2, CF 87314, 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 500 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 500 mp, amplasat in str. Trandafirilor nr. 652B, Cv 25, P 605-606, lot 2, CF 87314, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii format din teren categoria de folosinta "curti-constructii".

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

(2) Dreptul de superficie se constituie in scopul desfasurarii de catre Superficiar a investitiei(din urmatoarele domenii : asistenta medicala si/sau comert articole medicale).

(3) Superficiarul va deveni proprietarul eventualelor constructii care se vor edifica pe terenul care face obiectul prezentului contract.

(4) 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.

(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 cheltuiuala 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 si/sau servicii) 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 prezentului 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 prezentului contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

(10) Superficiarul este obligat sa remedieze pe cheltuiuala 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 cheltuiuala 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 poat 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 legala, 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,

REFERAT DE APROBARE

Subsemnatul Panturu Dumitru, primar, prin prezentul propun aprobarea proiectului de hotarare privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan in suprafata de 500 mp care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii, amplasat in localitatea Movila Miresii, comuna Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 652B, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cv25, P 605-606, lot. 2 numar cadastral si carte funciara 87314.

Terenul care face obiectul proiectului de hotarare, face parte din domeniul privat al comunei din inventarul bunurilor din domeniul privat in prezent nefiind concesionat, inchiriat sau dat in folosinta, avand categoria de folosinta "curti-constructii".

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

Deoarece la nivelul institutiei a fost primita o solicitare in vederea realizarii unui spatiu de servicii pe terenul in cauza, a fost comandat si intocmit in luna august 2021 de catre ev. Econonu Patriciu Cezar raportul de evaluare imobiliara prin care s-a estimat valoarea imobilului la suma de 12050 lei, iar chiria/redeventa anuala la 630 lei.

Avand in vedere prevederile Regulamentului local privind constituirea dreptului de superficie aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 57/20.09.2018, propun urmatoarele:

- Aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan mai sus mentionat;
- Organizarea procedurii de licitatie publica cu oferta in plic inchis in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan mai sus mentionat;
- Investitiile propuse : spatiu destinate activitatilor de asistenta medicala si/sau comert articole medicale;
- Insierea raportului de evaluare intocmit in data de 10.08.2021 de catre Expert Economu Patriciu-Cezar;
- Pretul de pornire al chiriei (pretului) anuale se stabileste la suma de 630 lei;
- Garantia de participare se stabileste la suma de 63 lei;
- Taxa de participare se stabileste la suma de 600 lei, reprezentand contravaloarea raportului de evaluare si cheltuielilor de publicitate;
- Durata acordarii dreptului de superficie: 49 de ani de la data semnarii contractului;
- Modalitatea si termenul de plata al chiriei: doua transe egale care se achita pana la datele de 31.03 si 30.09. al fiecarui an;

- Majorari de intarziere : similare cu cele prevazute de lege pentru impozitele si taxele locale pentru fiecare luna(fractiune de luna) de intarziere;
- Indexarea pretului : anual conform ratei inflatiei stabilita de INSSE;
- Neplata chiriei pentru 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului fara alte formalitati;
- Nerealizarea si nereceptionarea investitiei in termen de 36 de luni a semnarii contractului cu respectarea legislatiei in domeniului urbanismului atrage rezilierea contractului fara ale formalitati;
- Aprobarea caietului de sarcini si a instructiunilor catre ofertanti anexate la proiectul de hotarare;
- Aprobarea modelelor de formulare si modelului de contract de superficie anexat la proiectul de hotarare;
- Primarul comunei este imputernicit de Consiliul local sa semneze contractul de superficie.

Avand in vedere cele expuse mai sus, propun aprobarea proiectului de hotarare.

Primar,
Panturu Dumitru

REFERAT

Subsemnatul Dragus Viorel, secretar general al comunei Movila Miresii, in urma analizarii proiectului de hotarare privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan in suprafata de 500 mp care apartine domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii si aduc la cunostinta urmatoarele prevederi legale in materie:

1. Referitor la reglementarea legala privind bunurile din domeniul privat si constituirea dreptului de superficie.

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

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

Dreptul de superficie este reglementat de art. 693-702 din Codul Civil, fiind definit ca *Dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință. Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege.*

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

Conform art. 108 din OUG 57/2019, privind Codul administrativ, *Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V - a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:*

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ - teritoriale care le are în proprietate;*
- b) concesionate;*
- c) închiriate;*
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;*
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.*

Competența de a hotărâți asupra modului de administrare a bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei aparține exclusiv Consiliului local care hotărâște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii (art. 129, alin.(2), lit c și alin.(6), lit. b din Codul administrativ). De asemenea, Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrare, să fie concesionate ori să fie închiriate (art. 362 din Codul administrativ).

3. Referitor la modul de constituire al superficiei

Prin HCL nr. 57/20.09.2018, s-a aprobat Regulamentul referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, care reglementează la nivel local aplicarea prevederilor legale în materie.

Astfel, conform prevederile acestuia, *Pot face obiectul unor contracte de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri care fac parte din domeniul privat al comunei:*

a) *Terenurile libere care sunt destinate construirii de locuințe, obiective economice, industriale, zootehnice, altele, conform documentațiilor de urbanism aprobate conform legii;*

b) *Terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil în condițiile legii pe care sunt edificate construcții autorizate și recepționate conform prevederilor legale;*

c) *Terenuri atribuite în folosință gratuită în condițiile legii pe care sunt edificate construcții autorizate și recepționate conform prevederilor legale;*

d) *Terenuri atribuite anterior reglementărilor privind concesiunea prin legi speciale, pe care sunt edificate construcții fără existența unor contracte de cedare a folosinței terenurilor;*

e) *Terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate anterior intrării în vigoare a Noului Cod Civil în condițiile legii unde au apărut diferențe de măsuratori cadastrale pentru diferența de teren rezultată suplimentară față de suprafața înscrisă în contract.*

4. Referitor la situația juridică a terenului propus pentru constituirea dreptului de suprafață

Terenul intravilan în suprafață de 500 mp, care face obiectul proiectului de hotărâre, face parte din domeniul privat al comunei iar în prezent nu este concesionat, închiriat sau dat în folosință.

Terenul face parte din categoria "curți-construcții" fiind amplasat în Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 652B, Cv 25, P 605-606, lot 2, având numărul cadastral 87314, și înscris în CF cu același număr.

În vederea atribuirii terenului prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, a fost comandat și întocmit în luna august 2021 de către ev. Econonu Patriciu Cezar raportul de evaluare imobiliară prin care s-a estimat valoarea imobilului la suma de 12050 lei, iar chiria anuală la 630 lei.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementări privind retrocedarea imobilelor și nu sunt înregistrate litigii pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect terenul în cauză.

Conform HCL 57/2018, procedura aplicabila pentru terenurile libere de constructii, este ce de licitatie cu oferta la plic inchis, castigatorul fiind desemnat ofertantul cu cea mai mare oferta.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, apreciem ca proiectul de hotarare indeplineste conditiile de legalitate.

Secretar general al comunei,
Dragus Viorel

JUDETUL BRAILA COMUNA MOVILA MIREsii INSTITUTIA PRIMARULUI COMPARTIMENT STARE CIVILA SI URBANISM Nr. 5517/17.08.2021	Aprobat, Primar, Panturu Dumitru
--	--

REFERAT

Subsemnata Raileanu Lenuta, consilier urbanism, in urma verificarii situatiei urbanistice a terenului intravilan in suprafata de 500 mp care apartine domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii si aduc la cunostinta urmatoarele:

Terenul intravilan mai sus mentionat face parte din categoria "curti-constructii" fiind amplasat in Movila Miresii, str. Trandafirlor nr. 652B, Cv 25, P 605-606, lot. 2, avand numarul cadastral 87314, si inregistrat in CF cu acelasi numar.

Terenul intravilan mai sus mentionat face parte din categoria "curti-constructii" iar destinatia terenului conform documentatiilor de urbanism aprobate prin Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aprobat de Consiliul local prin Hotararea nr. 53/30.09.2018.

Zona este constituita din unitatea teritoriala de referinta M - Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, comert, activitati productive mici, nepoluante si locuinte din afara zonei de influenta aferentă lacului Movila Miresii.

1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.1. UTILIZĂRI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si personale;

- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult si activitati complementare pentru acestea;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice este admisa doar la o distanta mai mare de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici.
- Se admit activitati productive de mici dimensiuni cu conditia ca acestea sa fie nepoluante si sa nu intre in contradictie cu caracterul zonei.
- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in interiorul U.T.R. in proportie de minim **30%** din A.D.C.

1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

2.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - 55%;

2.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - 2.1.

2.3. REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS - P+2+M.(12 M LA CORNISA)

De asemenea se vor respecta indicariile continute in Planse de Reglementari din cadrul Planului Urbanistic Zonal aprobat care este publicata pe site-ul institutiei sau poate fi pusa la dispozitia persoanelor interesate.

Orice modificari ale reglementarilor de mai sus se vor face in baza unei documentatia de urbanism necesara in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul pe care o da depune spre avizare si aprobare in conditiile legii.

Intocmit,
Consilier,
Raileanu Lenuta

Avizat,
Secretar general al comunei,
Dragus Viorel

JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIREsii
INSTITUTIA PRIMARULUI
COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL-IMPOZITE SI TAXE
Nr. 5518/17.08.2021

*Aprobat,
Primar,
Panturu Dumitru*

REFERAT

Subsemnatul Brebenel Flaviu Cristian, inspector in cadrul compartimentului mai sus mentionat, in urma verificarii situatiei fiscale terenului intravilan in suprafata de 500 mp care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii, si aduc la cunostinta urmatoarele:

Terenul intravilan in suprafata de 500 mp amplasat in satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 652B face parte din domeniul privat al comunei iar prezent nu este concesionat, inchiriat sau dat in folosinta.

Terenul nu este inregistrat cu debite restante provenite din chirii/concesiuni sau taxe pe teren, acesta nefiind inchiriat/concesionat in trecut.

Terenul este inscris in zona A, si rangul IV, iar taxa pe teren a fost stabilita de Consiliul local, privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2021 la suma de 783 lei/ha/an, la care se adauga coeficientul de corectie 1,10 stabilit potrivit prevederilor art. 465 (5) din Codul Fiscal.

Intocmit,
Inspector,
Brebenel Flaviu Cristian

Avizat,
Contabil,
Datcu Nela