

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIREȘII
CONSILIUL LOCAL

INITIATOR: PRIMAR

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 24
DIN 27.03.2026**

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (teren intravilan) în suprafață de 326 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, amplasat în satul Țepeș Vodă, str. Gării, nr. 377, Cv 21, P 250, lot 2, NC 81494 comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de2026;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și rapoarele întocmite de secretarul general al comunei și de compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate;

- Avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;

- Raportul de evaluare întocmit de dl. Economu Patriciu Cezar în data de 20.03.2026;

- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Movila Miresii

Adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directă a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 326 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Gării, nr. 377, Cvartal 21, Parcela 250, lot 2, comuna Movila Miresii, număr cadastral 81494, înscris în Cartea funciara cu nr. 81494 către numiții Stoean Valentin și Stoean Iuliana-Mirela, în calitate de proprietari ai clădirii existente pe terenul repectiv.

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

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 8.850 lei.

Art. 4 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 5 Numitii Stoean Valentin si Stoean Iuliana-Mirela în calitate de proprietari ai construcțiilor vor fi notificați prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri in vederea exprimarii opțiunii de cumpărare.

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de vanzare-cumparare.

Art. 7 Cheltuielile aferente întocmirii raportului de evaluare precum și pentru întocmirea și autentificarii contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imiliară vor fi suportate de cumparatori.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

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

Primar,
Panțuru Dumitru

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

REFERAT DE APROBARE

Subsemnatul Panturu Dumitru, primar, prin prezenta propun vânzarea prin negociere directă a bunului imobil (teren intravilan) în suprafață de 326 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Gării, nr. 377, Cvartal 21, Parcela 250, lot 2, comuna Movila Miresii, număr cadastral 81494, înscris în Cartea funciara cu nr. 81494 către numiții Stoea Valentin și Stoean Iuliana-Mirela, în calitate de proprietari ai clădirii existente pe terenul respectiv.

Prin cererea înregistrată cu nr. 1052/13.02.2026, susnumiții în calitate de proprietari a clădirii amplasate pe terenul în cauză și concesionari ai terenului aferent în baza contractului nr. 1075/2.10.2010 au solicitat cumpararea terenului intravilan în suprafața de 326 mp aferent clădirii în cauză.

Terenul aparține domeniului privat al comunei fiind, având categoria de folosință teren arabil, fiind detinut de solicitanți în baza contractului de concesiune mai sus menționat.

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 iar superficiarii nu figurează cu datorii către bugetul local.

Pretul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Economu Patricu Cezar în 20.03.2026 s-a stabilit o valoare de piață de 8.850 lei.

Valoarea de inventar a terenului în cauză așa cum rezultă din documentele contabile este de 4965 lei.

Raportul de evaluare a fost comandat și plătit de instituția noastră și este în valoarea de 1200 lei iar valoarea va fi recuperată de la cumparator în momentul înscrierii la procedură.

Potrivit dispozițiilor art. 363 din Codul administrativ, care prevede că prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați și valoarea de inventar a imobilului.

Propun stabilirea pretului de pornire al negocierii directe la suma de 8.850 lei, pretul cel mai mare dintre valoarea de inventar și valoarea din raportul de evaluare. Cheltuielile legate de întocmirea raportului de evaluare și autentificarea contractului de vânzare -cumparare cad în sarcina cumparatorilor.

De asemenea, propun să desemnați 2 consilieri pentru a face parte din comisia de negociere directă.

Având în vedere prevederile Regulamentului aprobat de Consiliul local și faptul că solicitanții sunt proprietarii clădirii, propun însusirea raportului de evaluare și vânzarea prin negociere directă a terenului aferent clădirii cu pretul de pornire mai sus menționat.

Primar,
Panturu Dumitru

R A P O R T

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (teren intravilan) în suprafață de 326 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Gării, nr. 377, Cvartal 21, Parcela 250, lot 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 81494, înscris în Cartea funciara cu nr. 81494

În urma verificării proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 326 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, județul Braila, prin prezentul va prezenta următoarele reglementări legale în vigoare în materie referitoare la competențele de aprobare privind domeniul privat al comunei:

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

Conform art. 354 din Codul administrativ, privind bunurile proprietate publică, *(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).

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

Competența de a hotărâ asupra modului de administrare a bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei aparține exclusiv Consiliului local care hotărăște vânzarea, concesionarea 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 hotărăsc 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 reglementarea legala privind vanzarea bunurilor din domeniul privat.

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

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

Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună - credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz (art. 364).

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Valoarea de inventar a bunului care face obiectul vanzarii este de 8850 lei, iar valoarea stabilita in raportul de evaluare este de 4965 lei, astfel ca valoarea de vanzare trebuie sa fie valoarea cea mai mare.

4. Referitor la situatia juridica a terenului in cauza.

Terenul intravilan in suprafata de 326 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Gării, nr. 377, Cvartal 21, Parcela 250, lot 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 81494, înscris în Cartea funciara cu nr. 81494, apartine domeniului privat al comunei si a fost atribuit cumparatorilor în baza contractului de concesiune nr. 1075/2.12.2010 pe terenul respectiv fiind construita o anexa în anul

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

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

Avand in vedere cele expuse mai sus, apreciem ca proiectul de hotarare privind privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafata de 326 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila indeplineste prevederile legale in vigoare.

Secretar general,
Drăguș Viorel

R A P O R T

Subsemnata Datcu Nela, contabil, in urma verificarii situatiei contabile si fiscale terenului intravilan in suprafata de 326 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Ţepeş Vodă, str. Gării, nr. 377, Cvartal 21, Parcela 250, lot 2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 81494, va aduc la cunostinta urmatoarele informatii referitoare la imobil si cumparatori:

- Nr. rol: 1614;
- Titulari rol: Stoean Valentin si Stoean Iuliana Mirela;
- Tip imobil: teren intravilan cu suprafata de 326 mp categorie de folosinta curti constructii.
- Proprietar: Comuna Movila Miresii, domeniul privat;
- Numar de inventar: 859;
- Valoarea de inventar: 4965 lei;
- Titulari concesiune conform contract 3970/2010 : Stoean Valentin si Stoean Iuliana Mirela
- Cladiri in proprietatea superficialilor aflate in evidenta fiscala: C1 –41,4 mp;
- Debite până la 31.03.2026 – nu este cazul.

Terenul este inscris in zona A, si rangul IV conform hotararii Consiliului local privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2026.

Contabil,
Datcu Nela

RAPORT DE EVALUARE

*Al imobilului teren intravilan din sat Tepes Voda,
Str. Garii nr. 377, Cvartal 21, Parcela 250, Lot 2, comuna
Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta
„curti constructii ”in suprafata S=326mp, numar cadastral
81494, proprietatea UAT Movila Miresii*

- domeniul privat-



Teren : S = 326 mp
Data evaluarii: 20.03.2026

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala St=326 mp, situata în sat Tepes Voda, str. Garii nr. 377, Cv. 21, P.250, Lot 2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 81494 - comuna Movila Miresii;



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

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

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Data inspecție: 21 martie 2026. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Data evaluare: 21 martie 2026. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: martie 2026;

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0951 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

8.850 lei echivalent a 1.738 Euro (27.16 lei/mp)

Suprafața terenului supus evaluării este: S= 326 mp

Data: august 2026

Expert Evaluator

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

Ing. Economist Patricia Cezar





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81494 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Movila Miresii, Loc. Tepes Voda, Cvartal 21 P250 Lot2, Str GARII, Nr. 377

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81494	326	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 71487;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81494-C1	Jud. Braila, UAT Movila Miresii, Loc. Tepes Voda, Cvartal 21 P250 Lot2, Str GARII, Nr. 377	Nr. niveluri:1; An construire:2025; S. construita la sol:41.4 mp; S. construita desfasurata:41.4 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64664 / 10/09/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Movila Miresii); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 81494 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4926.	A1
Act Administrativ nr. 7, din 26/02/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIREȘII;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MOVILA MIREȘII, domeniu privat	A1
117468 / 18/11/2025		
Act Administrativ nr. Certificat de edificare nr. 5210, din 01/09/2025 emis de Primaria Movila Miresii; Act Administrativ nr. Certificat de casatorie seria CB nr.149930, din 24/04/1999 emis de Primaria Movila Miresii;		
B3	se noteaza actualizarea de date tehnice-inscrierea constructiei C1-anexa in supr.de 41,4 mp si intabularea dreptului de proprietate in favoarea sotilor STOEAN VALENTIN, STOEAN IULIANA-MIRELA	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) STOEAN VALENTIN 2) STOEAN IULIANA-MIRELA, sotii	A1.1

C. Partea III. SARCINI

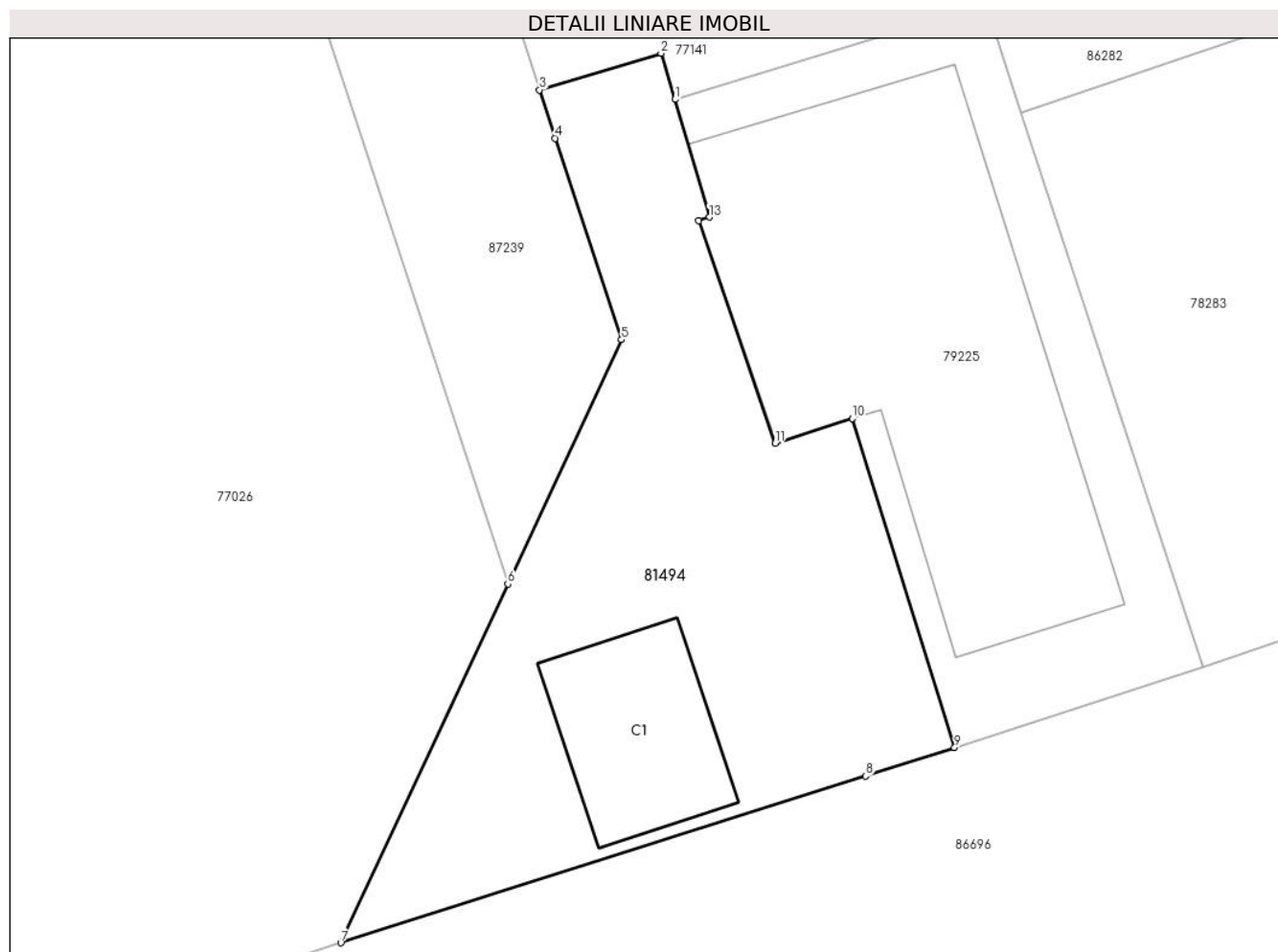
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
64664 / 10/09/2020		
Act Administrativ nr. 1075, din 02/12/2010 emis de consiliul local movila miresii;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 02.12.2010, dobandit prin Lege 1) STOEAN VALENTIN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81494	326	imobil inscris in CF sporadic 71487;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	326	21	250 LOT2	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81494-C1	constructii anexa	41,4	Cu acte	An construire:2025; S. construita la sol:41.4 mp; S. construita desfasurata:41.4 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	706.076,796 411.047,855	2	706.076,255 411.049,607	1.834
2	706.076,255 411.049,607	3	706.071,636 411.048,212	4.825
3	706.071,636 411.048,212	4	706.072,238 411.046,379	1.929

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
4	706.072,238 411.046,379	5	706.074,753 411.038,718	8.063
5	706.074,753 411.038,718	6	706.070,431 411.029,441	10.234
6	706.070,431 411.029,441	7	706.064,08 411.015,807	15.041
7	706.064,08 411.015,807	8	706.084,041 411.022,144	20.943
8	706.084,041 411.022,144	9	706.087,416 411.023,227	3.545
9	706.087,416 411.023,227	10	706.083,531 411.035,723	13.086
10	706.083,531 411.035,723	11	706.080,601 411.034,794	3.074
11	706.080,601 411.034,794	12	706.077,693 411.043,243	8.935
12	706.077,693 411.043,243	13	706.078,09 411.043,38	0.42
13	706.078,09 411.043,38	1	706.076,796 411.047,855	4.658

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/03/2026, 08:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>