ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 77
DIN 27.12.2023

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 1094 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in satul Țepeș Vodă, str. Castanului nr. 1 A, Cvartal 1, lot 1, numar cadastral 87422

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinara în data de 27.12.2023;

Având în vedere:

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

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

Consiliul local al comunei Movila Miresii
Adoptă prezenta:
H O T Ă R Ă R E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 1094 mp, categoria de folosinta "arabil" situat în satul Țepeș Vodă, str. Castanului, nr. 1A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cvartal 1, Lot 1, numar cadastral 87422 aflat in domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de lictiatie publica cu oferta in plic inchis cu adjudecare la cel mai mare pret 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 2440 lei/an/suprafata totala (203 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 245 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 1000 lei.

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

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

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

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

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

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

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 27.12.2023 cu un numar de 13 voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Presedinte de sedinta,
Frigiolu Stan

ROMÂNIA * JUD. BRĂILA - Comuna MOVILA MIRESII * CONSILIUL LOCAL

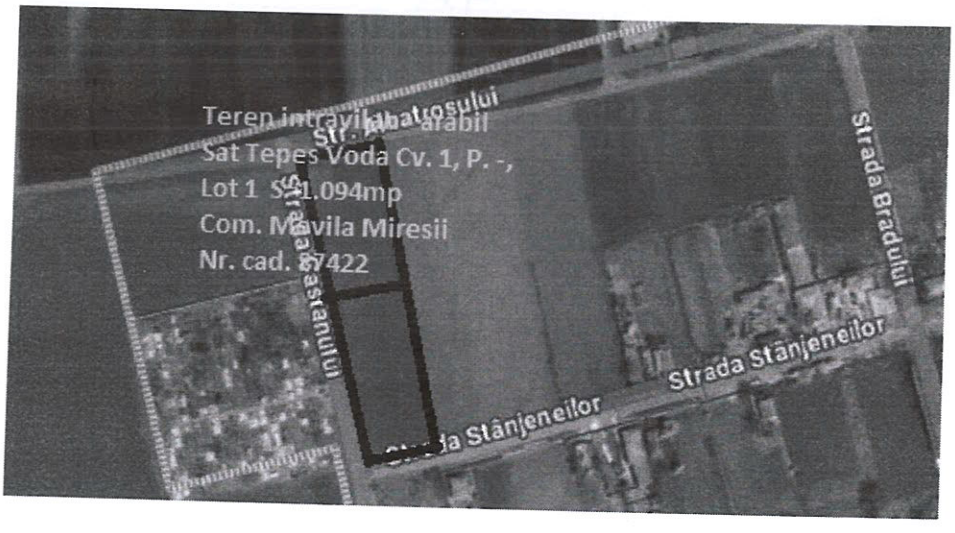
Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

Anexa nr. 1 la HCL 77/27.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului teren intravilan din sat Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta „arabil", in suprafata S = 1.094 mp, numar cadastral 87422, proprietatea UAT Movila Miresii

- domeniului privat-



Teren : S=1.094 mp
Data evaluarii: 05.12.2023

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, categorie folosinta – arabil - situat în sat Tepes Voda, str. Castanului nr.1, Cv. 1, P.- Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87422 -comuna Movila Miresii, in suprafata S=1.094mp.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Decembrie 2023

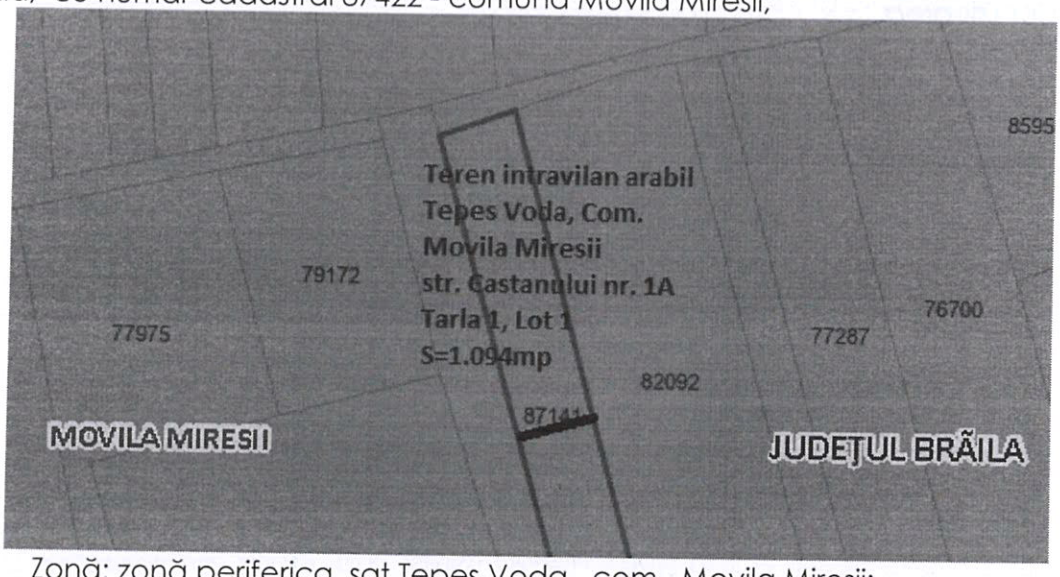
Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar
Lg. 17651 / 2023

CUPRINS

1.Sinteza raportului de evaluare 4
2.Termenii de referință ai evaluării 5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului 5
2.2. Identificarea clientului 5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați 5
2.4. Identificarea activului supus evaluării 5
2.5. Moneda evaluării 5
2.6. Scopul evaluării 5
2.7. Tipul valorii 6
2.8. Data evaluării 6
2.9. Tipul raportului 6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare 6
3. Prezentarea datelor 6
3.1. Identificarea și descrierea juridică 6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 7
3.3 Descrierea proprietății 7
4. Surse de informatii 8
4.1 Reglementari si cadru legal. Surse de informare 8
5. Analiza pietei imobiliare 8
5.1 Descrierea pietei 8
5.2 Oferta de proprietati imobiliare similare 9
5.3 Cererea de proprietati imobiliare similare 9
5.4 Echilibrul pietei (intre cerere si oferta) 9
6. Cea mai bună utilizare 9
6.1 Identificarea si descrierea juridica 9
7. Evaluarea proprietății imobiliare 10
7.1 Metode de abordare a evaluaii 10
7.2 Abordarea prin piata 11
7.3 Abordarea prin cost 11
7.4 Abordarea prin capitalizarea venitlui 11
8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 12
9. Definitii, ipoteze si ipoteze speciale 13
9.1 Definitii 13
9.2 Ipoteze si ipoteze speciale 13
10. Declaratia de conformitate 14
11. Certificare 15
12. Concluzii 16
13. Anexe 17
13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare 17
13.2 Anexa 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata 19
13.3 Anexa 3 - Estimarea redeventei 21
13. 4 Anexa 4 –Comparabile 22
13.5 Anexa 5 – Documente si fotografii 24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare „teren intravilan cu categoria de folosinta – arabil" situată în sat Tepes Voda, str. Castanului nr. 1, Cv 1, P. -, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87422 - comuna Movila Miresii;



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

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul estimarii valorii redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii, domeniul privat ;

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Dată inspecție: 05 decembrie 2023. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Dată evaluare: 05 decembrie 2023. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: decembrie 2023;

Curs valutar de referință BNR la data evaluarii: 4.9702 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

61.000 lei echivalent a 12.245 Euro (55,62 lei/mp)

Suprafața este S=1.094 mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este de:

2.440 lei (2,23 lei/mp) echivalent a 491,00 Euro

Valoarea estimată a redeventei lunare este de:

203 lei (0.19lei/mp) echivalent a 41,00 Euro

Data: decembrie 2023

Expert Evaluator

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

Ing. Ecobarnu Patriciu Cezar

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2023
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	Se estimeaza valoarea de piata si valoarea redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta pentru bunul imobil: „teren intravilan categoria de folosinta arabil" in suprafata S=1.094mp situat in sat Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 87422. Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de teren intravilan arabil, in suprafata S=1.094mp situat in sat Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 87422. Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.
2.5	Moneda evaluarii	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

2.7	Tipul valorii	Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața.* In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piața este următoarea: „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere". Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
2.8	Data evaluarii	Data evaluarii este 05 decembrie 2023, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9702 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restrictii de utilizare sau publicare	Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Identificarea si descrierea juridica	Imobilul subiect este un teren intravilan arabil in suprafata S=1.094mp situat in sat Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 87422. Proprietarul terenului este UAT Movila Miresii, domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform extras de carte funciara pentru informare nr. 102889/28.11.2023 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini.
3.2 3.3	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	Tepes Voda este sat in comuna Movila Miresii si se afla situata în partea central-nordica a judetului Braila. Satul este traversat de DJ 202B ce face legatura intre satul Movila Miresii si sat Urleasca. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiile Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are în componenta satele : Movila Miresii (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecineaza: - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesti si orasul Ianca. Comuna este situata in Campia Brailei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campului Brailei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresiuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente. Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost și este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatații agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activitati legate de piscicultura (exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii si comert. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism.
	Descrierea proprietatii	Proprietatea este formata din teren arabil in suprafata S=1.094mp situat in sat Tepes Voda,, str. Castanului nr. 1A, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 87422. Terenul este situat zona periferica a satului Tepes Voda. Este de forma poligonala regulata, topografie plana, are acces prin strada comunala asfaltata, situat in vecinatatea cimitirului satesc si nu are acces direct la toate utilitatile publice existente in sat. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 87422. Pe intreaga suprafata a terenului nu se

		gasesc constructii sau urme de constructii, nu este imprejmuit. Poluare normala, ambient linistit.

4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări şi cadru legal. Surse de informare	SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Implementare SEV 103 – Raportare SEV 104- Tipuri ale valorii SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Cadru legal – Legislatia in vigoare Glosar 2022 Informaţii privind piaţa imobiliară specifică proprietăţii (studii, analize, etc); Informaţii culese de către evaluator referitoare la poziţionare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente şi informaţii puse la dispoziţie de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situaţie

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	Participanţii la piaţă imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar

		cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii: teren intravilan cu categoria de folosinta –arabil. Din punct de vedere geografic, se considera piata terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii si localitatile invecinate situate in partea central-nordica a judetului Braila. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, judetului, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.
5.2	Oferta de proprietăți imobiliare similare	Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In ceea ce priveste oferta de terenuri intravilane cu categoriea de folosinta neproductiv se observa o lipsa totala dar exita oferte pentru terenuri categoria de folosinta curti-constructii. Piata terenurilor intravilane construibile din judetul Braila si localitatea Movila Miresii si localitati invecinate este in in stagnare incepind cu 2020 odata cu pandemia de COVID, si s-a accentuat in februarie 2022 odata cu conflictul din Ucraina, criza energetica, etc. Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata. Oferta in stagnare
5.3	Cerere de proprietăți imobiliare similare	Scaderea si scumpirea finantarii dar si inchiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID, a razboaielor din Ucraina si din Orientul Mijlociu, criza generate de escaladarea preturilor la toate tipurile de energie, si declinul economic din 2023, blocarea pietei de imprumuturi bancare, inflatia, au scazut solvabilitatea cererii. Asteptarile cererii sunt relativ reduse datorita slabei

		dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta)	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboaie, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar*. " Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse: - permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industriala, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industriala; - utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari industriale; - criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ; - Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari Practic, tinand cont de tipul terenului de vecinatati, de amplasarea acesteia in zona periferica a satului precum si de utilizarea actuala, cea mai buna utilizare este de teren arabil.

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

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

b) Abordarea prin venit.

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

c) Abordarea prin cost.

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

7.2 Abordarea prin piața

<u>Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 1.094 mp</u>

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 analizarea 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. 1 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 1 este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordării prin piața si In anexa 2 este prezentat calculul redeventei estimate.

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

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 2 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

11,19 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 1.094 mp reprezintă:

12.245 Euro, echivalent 61.000 lei (fara TVA).

Curs BNR 1 Euro = 4,9709 lei

7.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumpărător nu va plați mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeaşi 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. Propr. = VP teren + VP construcții

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

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

7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de baza in cazul abordării prin venit este existenta unei relații direct proporționale intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprima valoarea de piața a proprietății imobiliare in intregul ei - teren si construcții - presupunând ca aceasta e in perfecta stare si realizează venituri din chirii.

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

Estimarea chiriei

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

Valoarea minima a redeventei este calculata asfel incat sa asigure recuperarea in maxim 25 ani a pretului de vanzare:

Valoare minima redeventa = 61.000lei / 25ani = 2.440 lei/an

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

9.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața.*

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

„Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

9.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de

funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, 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 depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.

Ipoteze de urbanism:

- nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face in aceleaşi condiții cu cele actuale
- in absenta unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca proprieratea nu este afectata de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea in cauza a fost construita in conformitate cu Autorizația de construire si este ocupata si folosita cu respectarea prevederilor legale,
- terenul de fundare este încadrat in categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fara sa necesite masuri speciale. Terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

10. 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 şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul şi 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 şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

11. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştință de cauză şi cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informații şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menționate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparțiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi 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 şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoştințele şi experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

12. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață şi a redeventei in cazul transmiterii dreptului de folosinta, pentru bunul imobil: „teren intravilan cu categoria de folosinta – arabil" situat în sat Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87422-comuna Movila Miresii;

-

Solicitantii lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 05.12.2023

Curs valutar de referință BNR la data raportului de evaluare: 4.9702 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

61.000 lei echivalent a 12.245 Euro (55,62 lei/mp)

Suprafața este de 1.094mp

Valoarea estimată a redeventei anuale este de:

2.440 lei (2.23 lei/mp) echivalent a 491 Euro

Valoarea estimată a redeventei lunare este de:

203 lei (0.19lei/mp) echivalent a 41 Euro

Decembrie 2023

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar

13. ANEXE

13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeaşi 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 cunoaşte.

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 şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia şi 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 şi 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 manifesto prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi şi 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 creşterea 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 desfăşurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2 Anexa 1. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRravilan=1.094mp					
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**	**Comp 4**
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		**12,76**	**12,30**	**5,00**	**2,6**
Tip pret (oferta / tranzactie)		agentie	agentie	agentie	agentie
Marja de negociere %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,89	-0,86	-0,35	-0,18
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		11,87	11,44	4,65	2,37
ptr oferte facute de agentii marja de negociere este 5-10% si s-a ajustat pretul tuturor comparabilelor cu -7%					
Drepturi de proprietate transmise	**deplin**	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		11,87	11,44	4,65	2,37
Condiţii de finanţare	**La piaţă**	La piaţă	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)		11,87	11,44	4,65	2,37
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)		11,87	11,44	4,65	2,37
Conditii de piata		1 luna	1 luna	1 luna	1 luna
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		11,87	11,44	4,65	2,37
Localizare	**Tepes Voda periferic**	**Tepes Voda periferic**	Movila Miresii periferic	Movila Miresii periferic	Movila Miresii periferic
Valoarea ajustarii %		0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	-0,57	-0,23	-0,12
Pret ajustat (Euro)		11,87	10,87	4,42	2,25
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 2, 3 si 4 cu -5% mai valoroase decat proprietatea subiect					
Suprafata teren (mp)	**1.094**	1.646	1.300	852	2.546
Valoarea ajustarii %		5,00%	3,00%	-5,00%	10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,59	0,33	-0,22	0,23
Pret ajustat (Euro)		**12,46**	**11,19**	**4,20**	**2,48**
comparabilele 1, 2, si 4 au suprafete mai mari fata de proprietatea subiect deci sunt mai greu vandabile si mai putin atractive preturile au fost ajustate cu 5%, 3% si 10%, si cu -5% pretul comparabilei 3 cu suprafata mai mica					

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=1.094mp					
Drum acces, imprejmuire	**strada comunala asfaltata**	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata	2 strazi comunale asfaltate	strada comunala asfaltata
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		12,46	11,19	4,20	2,48
Topografie / forma/elemente non imobiliare	**plan-poligonal regulat**	poligonal regulat curat	poligonal regulat /pomi fructiferi/vita de vie	poligonal regulat curat	poligonal regulat curat
Valoarea ajustarii %		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,56	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		12,46	11,75	4,20	2,48
comparabila 2 are elemente nonimobiliare, pomi fructiferi si vita de vie deci terenul nu este curat ajustarea fiind 5%					
Utilitati	**fara**	apa potabila energie electrica	apa potabila	apa potabila si energie electrica la hotar	apa potabila si energie electrica la hotar
Valoarea ajustarii %		-10,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-1,25	-0,6	-0,2	-0,1
Pret ajustat (Euro)		11,21	11,19	3,99	2,35
toate comparabilele au una sau doua utilitati la hotar deci sunt mai valoroase ajustarea preturilor fiind -5% iar comparabila 1 are utilitati pe teren ajustarea fiind -10%					
Utilizare	**arabil**	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		***11,21***	***11,19***	***3,99***	***2,35***
Corectie totala bruta (Euro)		**2,73**	2,32	1,0	0,6
Corectie totala bruta (% pret vanzare)		**21**	19	20	25
Valoarea estimata (Euro/mp)	***11,19***	**Valoare estimata (lei/mp)**			***55,62***
Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)	***12.242***	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)***			***60.844***
Curs euro (1Euro=Lei) 15,05,2022	4,9702	***Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund***			**61.000**

Anexa 2 - Estimarea redeventei

Valoarea minima a redeventei este calculata asfel incat sa asigure recuperarea in maxim 25 ani a pretului de vanzare:

Valoare minima redeventa anuala = 61.000lei / 25ani = 2.440 lei/an

13.3 Anexa 3 –Comparabile

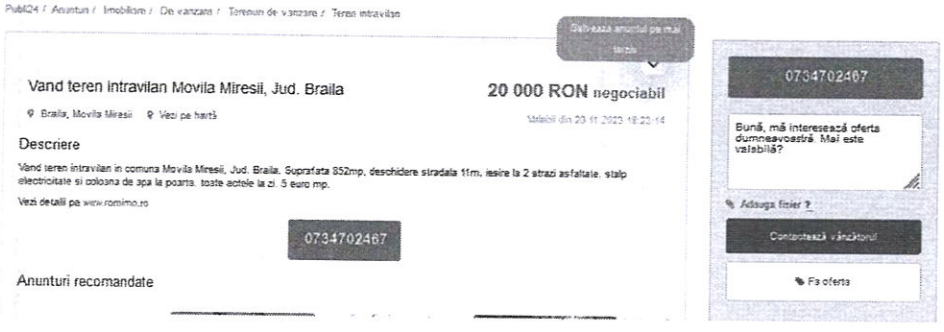
Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3



Comparabila 4



13.4 Anexa 4-Documente si fotografii

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 66
DIN 23.11.2023
privind aprobarea dezliprirea unui teren intravilan aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 23.11.2023;
Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si raportul întocmit de secretarul general al comunei,
- Avizele favorabile al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;
- prevederile art. 879 alin. (5) si art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, art. 354 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificatirile si completarile ulterioare;
- Prevederile art. 127-130 din Ordinul ANCPI nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

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

CONSIULUI LOCAL AL COMUNEI MOVILA MIRESII
Adopta prezenta:
HOTARARE:

Art. 1 Se aprobă dezlipirea imobilului - teren intravilan in suprafata totala de 2187 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, situat in satul Tepes Voda, str. Castanului, nr. 1, identificat cu numarul cadastral 87141, amplasat in Cvartal 1 inscris in cartea funciara nr. 87141, dupa cum urmeaza:

- Lot 1 - în suprafata de 1094 mp situat in satul Tepes Voda, Str. Castanului nr. 1 A, Cv 1, comuna Movila Miresii;
- Lot 2 - în suprafata de 1093 mp situat in satul Tepes Voda, Str. Castanului nr. B, Cv 1 , comuna Movila Miresii;

Art. 2 Se aproba planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare (dezlipire) conform Anexei nr. 1 la prezenta hotarare.
Art. 3 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila documentele necesare dezmembrarii.
Art. 4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.
Art. 5 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.
Art. 6 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 23.11.2023 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.

Presedinte de sedinta,
Frigioiu Stan

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila
Adresa: LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.cerere	107288
Ziua	14
Luna	12
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

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

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **107288** din data **14-12-2023**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Tepes Voda, Jud. Braila, UAT Movila Miresii avand numarul cadastral 87141 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **87422** situat in Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, PARCELA -, LOT 1, Jud. Braila, UAT Movila Miresii avand suprafaţa măsurată 1094 mp;
2) **87423** situat in Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, PARCELA -, LOT 2, Jud. Braila, UAT Movila Miresii avand suprafaţa măsurată 1093 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 18-12-2023.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
VIOLETA GHEORGHIU

Violeta Gheorghiu

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANCPI

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

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.cerere	107288
Ziua	14
Luna	12
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 87141 / UAT Movila Miresii

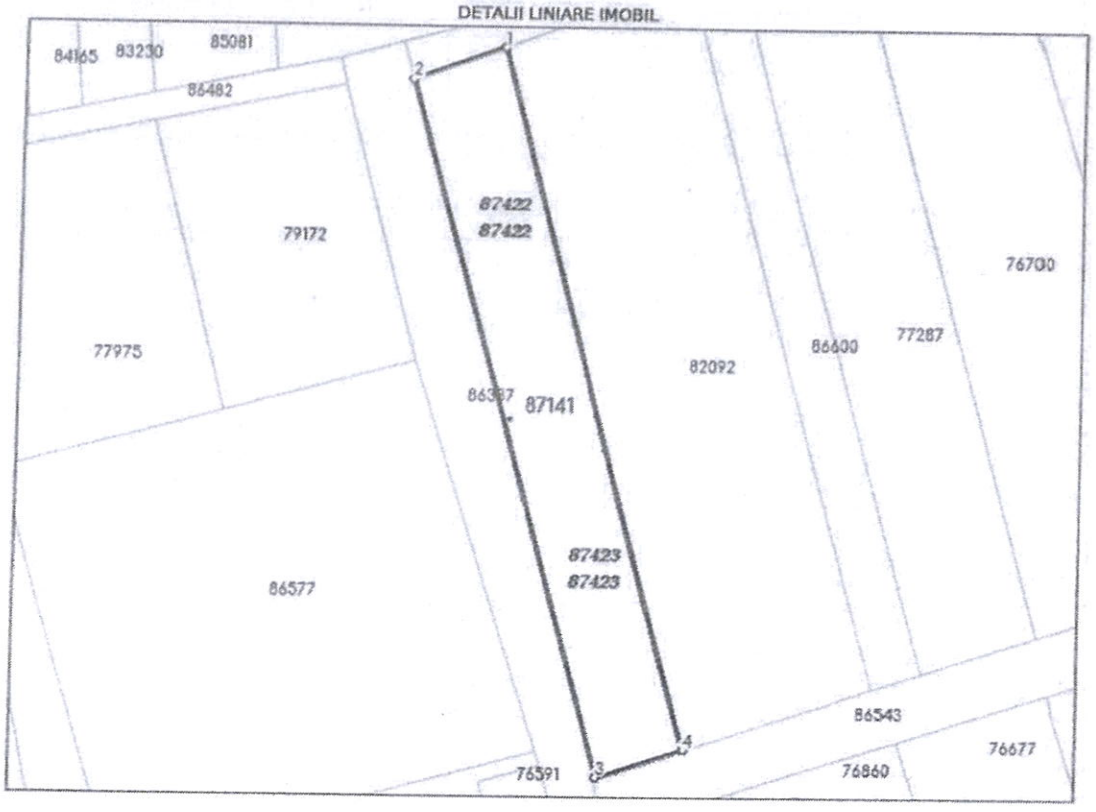
TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Tepes Voda, Jud. Braila

Comuna/Oraș/Municipiu: Movila Miresii

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
87141	2187	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:2000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	2.187	1		
	TOTAL:		2.187			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente

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

Punct inceput	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (**) (m)
1	705.487,57 411.517,662	2	705.471,266 411.511,765	17.338
2	705.471,266 411.511,765	3	705.507,044 411.386,327	130.441
3	705.507,044 411.386,327	4	705.522,427 411.391,333	16.177
4	705.522,427 411.391,333	1	705.487,57 411.517,662	131.05

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	107288	14.12.2023	19.12.2023	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluţionării cererii nr. 107288 înregistrată la data de 14.12.2023, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	87422	1094	Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, jud. Braila
2	87423	1093	Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, Parcela -, Lot 2, jud. Braila

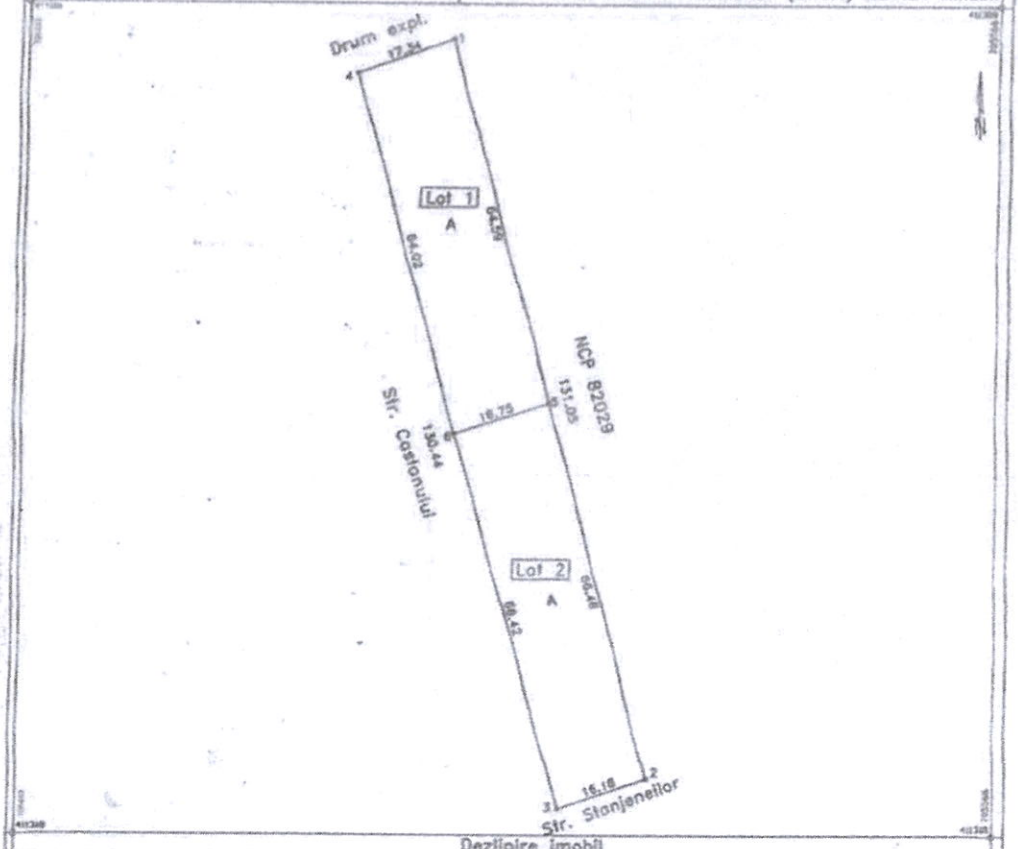
Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 18-12-2023
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

VIOLETA GHEORGHIU

PLAN DE AMPASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:1000 — 107288 din data 14-12-2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
87141	2187	Cvartal 1, Parcela –
Cartea Funciara nr. 87141		Sat Tepes Voda, Com. Movila Miresii, Jud Braila
		Unitatea Administrativa Teritoriala (U.A.T.) MOVILA MIRESII



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categ.de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categ.de folosinta	Descrierea imobilului
87141	2187	A	TDI	87422	1094	A	Lot 1 – teren intravilan
				87423	1093	A	Lot 2 – teren intravilan
TOTAL	2187				2187		

Executant : PFA Antohi Lucian	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa	Semnatura si parafa
Data	Violeta Gheorghiu
	Stampila BCPI — Data

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BR Nr. 0001 / 11.10.2010 ANTOHI LUCIAN Categoria C

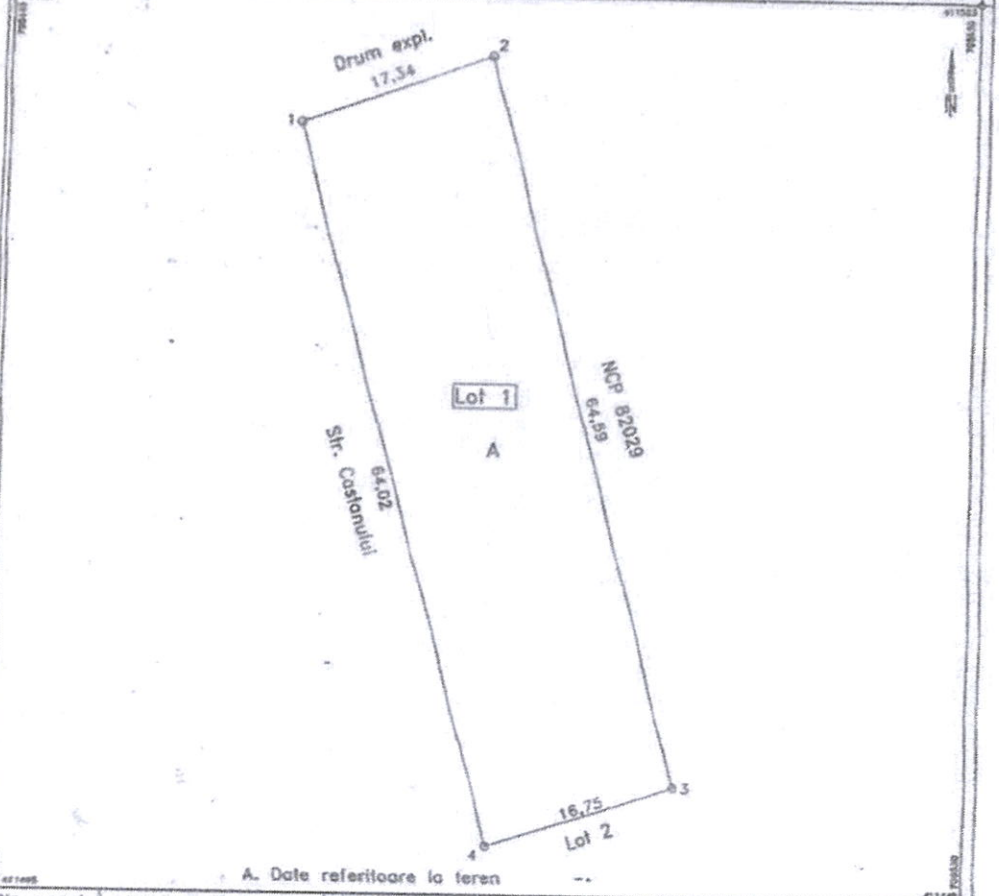
Antohi Lucian Semnat digital de Antohi Lucian Data: 2023.12.14 12:43:57 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

107288 din data 14-12-2023

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
87422	1094	Cvartal 1, Parcela-, Lot 1
		Sat Tepes Voda, Com. Movila Miresii, Jud Braila
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativa Teritoriala (U.A.T.) MOVILA MIRESII



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	1094	Intre pct. 1-2-3-4-1 limite nematerializate
TOTAL		1094	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata total masurata a imobilului = 1094 mp

Executant
A Antohi Lucian

Confirm executarea masuratorilor pe teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale in corespondenta acesteia cu realitatea din teren

AUTORIZARE AJFCO-BR-F Seria A nr. 11.10.2010 ANTOHI LUCIAN Persoana fizica autorizata Categoria C

Antohi Lucian
Semnat digital de Antohi Lucian
Data: 2023.12.14 12:44:28 +02'00'

Inspector

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

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Data



Anexa nr. 2 la HCL 77/27.12.2023

DOCUMENTATIA DE LICITATIE
Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra asupra terenului intravilan in suprafata de 1094 mp, categoria de folosinta "arabil" situat în satul Țepeș Vodă, str. Castanului, nr. 1A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cvartal 1, Lot 1, numar cadastral 87422

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

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

1. INFORMATII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITATIE

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

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

2.1. Obiectul contractului de superficie:

Transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinta superficiarului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a dreptului si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren pentru edificarea unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are 1094 mp, categoria de folosinta "arabil" situat în satul Țepeș Vodă, str. Castanului, nr. 1A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cvartal 1, Lot 1, numar cadastral 87422 .

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

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

Categoria de folosinta a terenului este "arabil" si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii, fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 87422 avand numarul cadastal 87422.

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, Zona de locuire si functiuni complementare (L1), avand POT (procent de ocupare a terenului) maxim 30% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim - 0,60, inaltima maxima permisa : P +M (6 m), fiiind admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale si colective mici in regim de construire cuplat sau izolat, si utilizari admise cu conditionari: functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante cu conditia ca ADC insumata a acestora sa nu depaseasca 20% din ADC a UTR-ului si sa nu genereze transporturi grele.

Indicatorii detaliati ai zonei sunt 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 pe terenul care face obiectul superficiei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate. in conformitate cu prevederile legale privind urbanismul si a reglementarilor locale de urbanism.

4.2. Titularul dreptului de superficie trebuie sa utilizeze terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta.

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

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

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

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

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei pentru intreaga suprafata este 2440 lei/an (11 lei/mp), respectiv 203 lei/luna.

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

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

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

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

6. GARANTIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE

7.1. Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituţiei organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei în scopul protejării organizatorului licitaţiei faţă de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului.

7.2. Valoarea garanţiei de participare la licitaţie este de 245 lei reprezentand 10% din preţul de pornire al licitaţiei, calculat ca lei/an.

7.3. Garanţia de participare se restituie, în cazul ofertanţilor a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului, sau data anularii a procedurii de licitaţie de către conducătorul instituţiei organizatoare.

7.4. Instituţia organizatoare are dreptul de a reţine garanţia de participare, ofertantul câştigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul în termenul precizat în prezentul Regulament.

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

7.6. In vederea recuperarii costurilor cauzate de intocmirea raportului de evaluare a imobilului si de publicitate privind procedura ofertantii vor achita o taxa de participare in cuantum de 1000 lei, în numerar la casieria instituţiei organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei.

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

7. CLAUZE CONTRACTUALE SPEFICIFE

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 locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri

cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate.

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 prezentul 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 24 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale in domeniul urbanismului si autorizarii lucrarilor de constructii.

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

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

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

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

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;

b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;

c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;

d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;

e. In cazul nerealizarii investitiilor propuse in termenul stabilit in contract;

f. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura;

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

9. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA CONTRACTULUI

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

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

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

reveni proprietarului în masura în care acesta din urma îsi 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. INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

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

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

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

1.2. Documentele de eligibilitate sunt urmatoarele:

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

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

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

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

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

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

1.8. Dupa verificarea documentelor de eligibilitate, Comisia va verifica oferta tehica si modul de incadrarea a acesteia in cerintele caietului de sarcini, respectiv daca investitia

propusa vizeaza realizarea unei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate, iar in caz contrar, oferta va fi respinsa fara deschiderea ofertei financiara.

1.9. Comisia va proceda va verificarea ofertelor financiare ale ofertantilor promovati dupa etapele anterioare.

1.10. Procedura de licitatie se considera valabila daca sunt primite cel putin doua oferte eligibile, in caz contrar procedura se va relua cu stabilirea unei noi date si publicarea unui nou anunt.

2. CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI

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

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

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

3. DREPTUL DE CONTESTARE

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

3. 2. Conducătorul instituţiei organizatoare va lua măsuri pentru soluţionarea contestaţiei, în termen de cel mult 24 de ore, de la data depunerii acesteia.

3. 3. Dacă în urma analizării contestaţiei se stabileşte că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziţie licitaţia şi ia măsuri pentru organizarea unei noi licitaţii.

4. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

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

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

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

4.4.Neîncheierea contractului de superficie dupa expirarea termenelor de mai sus, din vina exclusivă a ofertantului adjudecatar, atrage anularea procedurii de licitaţie publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanţiei de participare a acestuia.

Presedinte de sedinta,
Frigioiu Stan

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguş Viorel

C. FORMULARE

FORMULARUL 1 - SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Catre UAT COMUNA MOVILA MIRESII

Subsemnatul/subscrisa _____,
cu domiciliul/sediul in_____, CNP/CUI_____,
reprezentata legal prin_____ prin prezenta depun oferta pentru licitatia organizata pentru constituirea dreptului de superficie asupra terenului in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, , Lot 1, CF 87422, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii.

Solicit aceasta in 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 taza 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 superficie asupra terenului intravilan in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, Lot 1, CF 87422, 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 in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, , Lot 1, CF 87422, 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 realizam investitia propusa 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 in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, , Lot 1, CF 87422, 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 de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, Lot 1, CF 87422, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii format din teren categoria de folosinta "arabil".

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

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul desfasurarii de catre Superficiar a a unei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate. in confirmitate cu prevederile legale privind urbanismul si reglementarile locale de urbanism aprobate.

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

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

Art. 3 Durata contractului

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

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

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

Art. 4 Pretul contractului

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

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

(3) Pentru depasirea termenelor prevazute la alin.(1), Superficiarul datoreaza majorari de intarziere in cuantum 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 contractul fara alte formalitati iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

Art. 5 Drepturile si obligatiile proprietarului

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

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

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

Art. 6 Drepturile si obligatiile superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul si obligatia de a utiliza terenul potrivit destinatiei stabilite de Consiliul local, prin caietul de sarcini, respectiv respectiv pentru realizarea unei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate, 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 24 de luni de la data semnarii contactului.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 7 Incetarea contractului

Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;
b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;
c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;
d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;
e. In cazul nerealizarii de catre chirias investitiei prevazute la art. 2(3) in termenul prevazut de art. 6(3) din contract.
f. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura.

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 celeilate 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 partia 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 acessta 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 prejudiecieze 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 prejudia in nicun 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,