

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIREsii
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA NR. 50
DIN 24.07.2020

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitație publică asupra terenului intravilan în suprafața de 900 mp aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, situat în satul Tepes Voda, str. Liliacului nr. 168, comuna Movila Miresii, județul Braila, Cv 10, P 101/1, număr cadastral 76535

Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinară în data de 24.07.2020;

Având în vedere:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar în data de 16.07.2020;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și înregistrat cu nr. 4958/16.07.2020;
- referatul întocmit de secretarul comunei înregistrat cu nr. 4961/16.07.2020, referatul întocmit de compartimentul de urbanism înregistrat cu nr. 4962/16.07.2020 și compartimentul de impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate înregistrat cu nr. 4963/16.07.2020;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apararea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor și al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și domeniului privat al comunei, agricultura, gospodărire comunala, protecția mediului, servicii și comerț;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care aparțin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafața de 900 mp situat în satul Tepes Voda, str. Liliacului nr. 168, comuna Movila Miresii, județul Braila, Cv 10, P 101/1, număr cadastral 76535, înscris în cartea funciara cu nr. 76535, aflat în domeniul privat al comunei pentru construirea unei locuințe.

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

Art. 3 Se aproba documentația de licitație conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre care conține următoarele documente:

- a. Caietul de sarcini;

- b. Instrucțiunile pentru ofertanți;
- c. Formulare ofertanți;
- d. Formularul de contract de suprafață.

Art. 4 Se aproba prețul de pornire al licitației ca fiind cel prevăzut în raportul de evaluare la suma de 960 lei/an/suprafața totală (80 lei/lună).

Art. 5 Se stabilește cuantumul garanției de participare la suma de 100 lei.

Art. 6 Se stabilește cuantumul taxei de participare la suma de 420 lei.

Art. 7 Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru o perioadă de 49 de ani prin încheierea unui contract în formă autentică, cu posibilitatea prelungirii la împlinirea termenului.

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

Art. 9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață 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 însărcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

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

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

Prezenta Hotărâre a fost adoptată în ședința din data de 24.07.2020 cu un număr de // voturi din numărul total de 13 consilieri în funcție, îndeplinindu-se cerința de majoritate din numărul voturilor consilierilor în funcție.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Litoiu Gheorghe



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei,
Drăguș Viorel

RAPORT DE EVALUARE

*Al terenului intravilan din sat Tepes Voda, str. Liliacului nr. 168, Cv. 10, P. 101/1, comuna Movila Miresii, „Curti Constructii in suprafata S= 900 mp” ,Carte Funciara 76535, proprietatea UAT Movila Miresii
- domeniului privat-*



Teren : 900 mp

Data evaluarii: 14.07.2020

Solicitanți: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

REZUMATUL LUCRARII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință, pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinația Curti - Construcții în suprafața $S = 900$ mp situat în sat Tepeș Voda, str. Iliacului nr. 168, Cv. 10, P. 101/1, comuna Movila Miresii, jud. Braila”, C.F. nr. 76535, număr cadastral 76535, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 14.07.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.8423 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

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

16.500 lei echivalent a 3.375 Euro (18 lei/mp)

Suprafața este de 900 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

960 lei (1.06 lei/mp) echivalent a 198 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

80 lei (0.089 lei/mp) echivalent a 16.50 Euro

Data: 14.07.2020

Expert Inginer
Membru Titular
Ing. Bogdan Cezar



6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de Carte Funciara ptr. Informare nr. 30677/26.05.2020, C.F. nr. 76535, nr. cadastral 76535
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 900 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona semi-centrala a sat Tepes Voda com. Movila Miresii, in zona rezidentiala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: strada comunală asfaltată, str. Liliacului, la distanța mică de drumul județean 202B Movila Miresii-Urleasca, Calitatea rețelelor de transport: corespunzătoare prin drum județean
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan sat Tepes Voda, com. Movila Miresii cu destinație curți-construcții <u>Utilitati</u> Electricitate: da Apa: da Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referință: semi-centrala in cadrul sat Tepes Voda, com. Movila Miresii, amplasare buna. Dotări și rețele edilitare energie electrica, apa potabi;a curenta. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati economice, educatie, culte.
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 1 euro/mp Au Maxim: 5 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 3 EURO /mp/ lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte puțin puțin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.

11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

a) Abordarea prin piața.

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

b) Abordarea prin venit.

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

c) Abordarea prin cost.

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

11.1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 900 mp

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

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

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

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

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

3.75 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 900 mp reprezintă:

3.375 Euro, echivalent 16.500 lei (fără TVA).

Curs BNR din 14.07.2020: 1 euro = 4,8423 lei

11.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

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

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a unei similare construite.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

Val. Propr. = VP teren + VP construcții

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

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

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

12.1 Definitii

Valoarea de piață

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

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

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

12.2 Ipoteze și ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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.

13. SURSE DE INFORMARE

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

Preturi de vanzare ale comparabilelor: www.olx.ro; www.publi24.ro;
www.imobiliare.ro/terenuri; <https://lajumate.ro/anunturi-terenuri-in-braila-br.html>;
<https://homezz.ro/anunturi-terenuri-de-vanzare-in-braila-br.html>;

14. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

ANEXA 1.

Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN=900mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie Euro/mp		8.0	12.0	16.7	4
Tip pret (oferta / tranzactie)		proprietar	proprietar	proprietar	proprietar
Marja de negociere %		-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.56	-0.84	-1.17	-0.29
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		7.44	11.16	15.53	3.86
pentru oferte facute de proprietari marja de negociere este 5-10%, s-au ajustat preturile comp. 1,2 , 3 si 4 cu -7%					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		7.44	11.16	15.53	3.86
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piata	La piata	La piata
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		7.44	11.16	15.53	3.86
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)		7.44	11.16	15.53	3.86
Conditii de piata		> 6 luni	> 6 luni	1 luna	2 luna
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-10.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.74	-1.12	0	0
Pret ajustat (Euro)		6.70	10.04	15.53	3.86
comparabilele 1 si 2 sunt oferte propuse pe piata de cel puțin 6 luni si nu s-au vandut deci valoarea lor este prea mare, piata nu le recunoaste. asa incit preturile au fost ajustate cu -10%					
Localizare	sat Tepes Voda semi-central	Movila Miresii - semi-periferic	Movila Miresii semi-central	Movila Miresii central	Scortaru Vechi semi-central
Valoarea ajustarii %		-25.00%	-30.00%	-30.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-1.67	-3.0	-4.66	0.00
Pret ajustat (Euro)		5.02	7.03	10.87	3.86
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabilelor 1, 2 si 3 mai valoroase cu -30% si -25%					
Suprafata teren (mp)	900	2,500	1,300	1,500	1250
Valoarea ajustarii %		-10.00%	-3.00%	-5.00%	-3.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0.5	-0.2	-0.54	-0.12
Pret ajustat (Euro)		4.52	6.82	10.33	3.74
comparabilele 2, 3 si 4 au suprafete mai mari dar in jurul la 1200mp, fata de proprietatea subiect deci sunt mai cautate si preturile au fost ajustate negativ cu -3%, si -5%. Comparabila 1 cu suprafata mult mai mare este mai greu vandabila deci pretul s-a ajustat cu -10%					
Drum acces	strada asfaltata	strada comunala asfaltata DJ202B	strada comunala asfaltata	strada comunala asfaltata/ DN2	strada comunala asfaltata
Valoarea ajustarii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro)		4.52	6.82	10.33	3.74

Anexa 3 - Estimarea chiriei

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018- 2019

Luna	Dobânda
iulie -2019	2,50
august- 2019	2,50
septembrie - 2019	2,50
octombrie - 2019	2,50
noiembrie - 2019	2,50
decembrie - 2019	2,50
ianuarie - 2020	2,50
februarie - 2020	2,50
martie - 2020	2,00
aprilie - 2020	2,00
mai - 2020	2,00
iunie - 2020	1,75
MEDIA	2,31

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

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%

Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%

TOTAL 0,80%

$$k = 2,40\% + 0,80\% = 3,11\%$$

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

$$\sum_{i=1}^{25} \frac{1}{(1+k)^i} \quad 17,20$$

Valoarea de piata -lei/ mp	18
Suprafata de teren (mp)	900
Valoare teren (lei)	16.500

Redeventa :


Redeventa anuală -lei/ mp	1,07
Redeventa anuală total suprafață lei	960

Redeventa lunară -lei/mp	0,089
Redeventa lunară total suprafață-lei	80

Curs Euro: 4,8423 lei


Comparabila 3


Vanzator



 **Florin**
Agent imobiliara
Bucuresti, Romania

0756 999 125 [Trimite mesaj](#)



Loc de intrare

 Movila Miresii, judet Braila



Vand teren intravilan Movila Miresii  

25 000 € negociabil

 PROMOTIAZAREA ANUNTULUI  ACTIVITATEA ANUNTULUI

[Clienți ai Proprietar](#) [Echipează / Activitate / Activitatea](#) [Copierea sitei 1250.ro](#)

Descriere


teren intravilan, va e vin de primărie Movila Miresii pe strada principală, care cu strada secundară. Acordă la cu clientii si este pe teren curte.

0756 999 125 Florin 0756 999 125 [0756 999 125](#) [Clienți ai Proprietar](#)

SAFERTEK


Comparabila 4


Vanzator



 **Andreea**
Agent imobiliara
Bucuresti, Romania

0763 754 967 [Trimite mesaj](#)



Loc de intrare

 Scortaru Vechi, judet Braila



Vând teren intravilan în Scortaru Vechi  

25 000 lei negociabil

 PROMOTIAZAREA ANUNTULUI  ACTIVITATEA ANUNTULUI

[Clienți ai Proprietar](#) [Echipează / Activitate / Activitatea](#) [Copierea sitei 1250.ro](#)

Descriere

Vand teren intravilan în Scortaru Vechi, cu suprafața de 1250 m², pe strada asfaltată cu utilități (curent, apă) în fata terenului. Terenul se află pe strada Miori. Are distanțare de 175 m și lungime de 70 m.

0763 754 967 Andreea 0763 754 967 0763 754 967

SAFERTEK



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76535 Movila Miresii

Nr. cerere **30677**
Ziua **26**
Luna **05**
Anul **2020**

Cod verificare
100084848184



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. *Tepeș Vodă*, Cărtal 10, Parcela 101/1, Str. Liliacului, Nr. 168, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76535	900	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30677 / 26/05/2020		
Act Administrativ nr. hotărarea nr.67, din 30/09/2019 emis de CL MOVILA MIREȘII; Act Administrativ nr. adeverința nr.3299, din 07/05/2020 emis de PRIMĂRIA com.MOVILA MIREȘII;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MOVILA MIREȘII , CIF:4342723, -domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

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

Data soluționării,
18-06-2020

Data eliberării,
//___

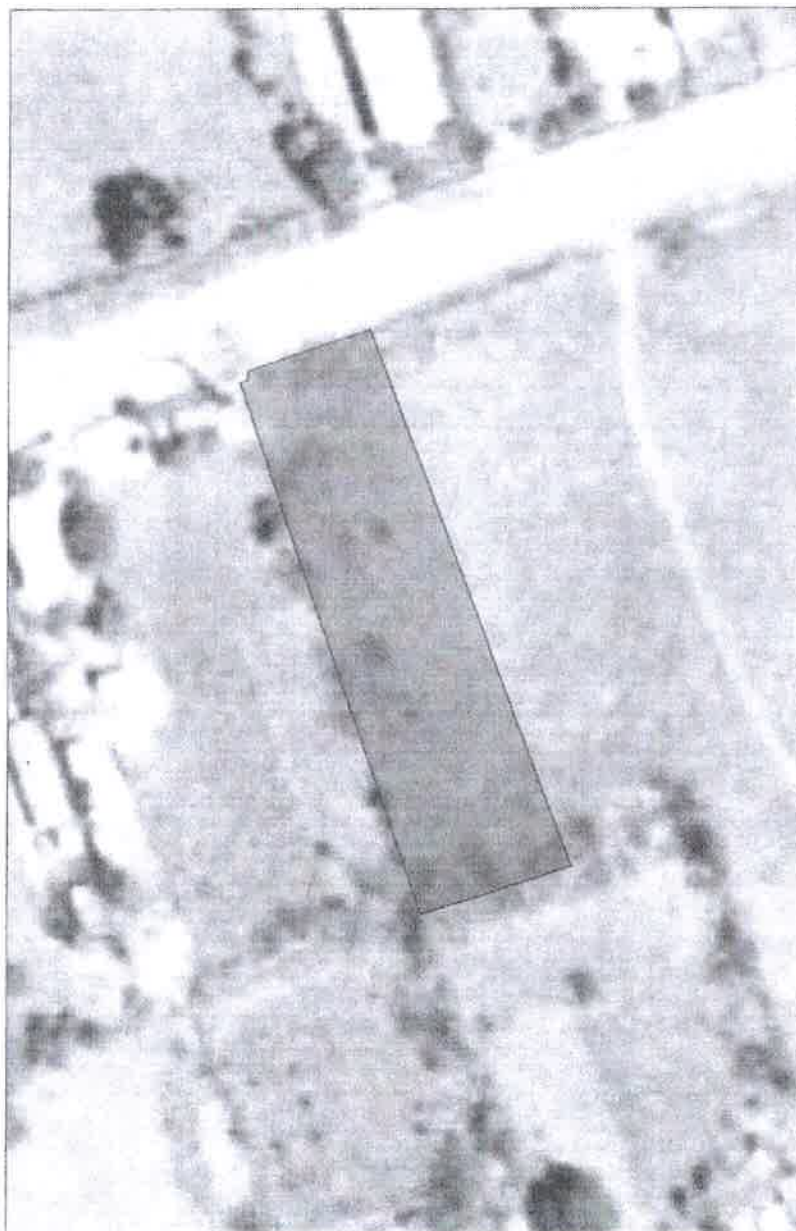
Asistent Registrator,
FELICIA SIDER

(parafa și semnătura)
Felicia
Sider
Digitally signed
by Felicia Sider
Date:
2020.06.18
14:32:16 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

Incadrare in zonă
scara 1:500

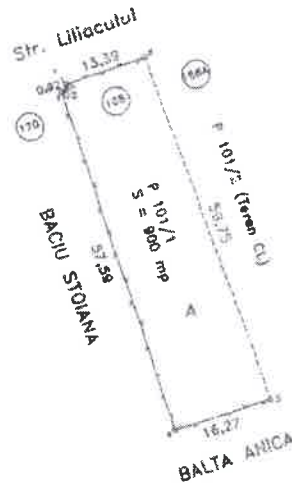


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

RGI.30677/26.05.2020

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
76535	900	Sat Tepes vada, Cvarial 10, Parcela 101/1	
Cartea Funciara nr.		Str. Liliacului, nr.168	U.A.T. Movila Miresli



**Gheorgh
e Scarlet** Digitally signed by
Gheorghe Scarlet
Date: 2020.05.27
11:48:03 +03'00'

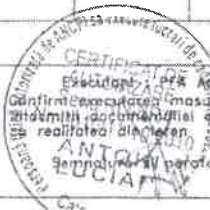
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	900	Intre pct. 6-1-2-3-4-5 gard plase ; 5-6 nematerializati
TOTAL		900	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata total masurata a imobilului = 900 mp
Suprafata din acte = 900 mp



Suprafata total masurata a imobilului = 900 mp
Suprafata din acte = 900 mp
Găsiți în continuare măsurătorile la teren, corectitudinea
datărilor documentelor cadastrale și corespundența acestora
realității din teren.
Datu Lucian
Antohi

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrata și atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafa
Stampila BCPI
Data

DOCUMENTATIA DE LICITATIE

Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 900 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplsat in satul Tepes Voda, comuna Movila Miresii, str. Violetelor, nr. 168, Cv 10, P 101/1, nr. cadastral 76535

A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- 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 : RO47TREZ15121A300530XXX deschis la Trezoreria Braila.

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

2.1. Obiectul contractului de superficie:

Transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinata superficiarului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a dreptului si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren pentru edificarea unei locuinte.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are suprafata de 900 mp si amplasat in satul Tepes Voda, str. Liliacului nr. 168, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cv 10, P 101/1, numar cadastral 76535.

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inregistrat la pozitia nr. 27 din inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei .

Categoria de folosinta a terenului este "curti constructii" si face parte din intravilanul satului Tepes Voda, str. Liliacului nr. 168, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cv 10, P 101/1, numar cadastral 76535.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, destinatia terenului care face obiectul procedurii de licitatie este de : Zona de locuire si functiuni complementare (L1), avand POT (procent de ocupare a terenului) maxim 30% din