

ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
CIUPERCENII NOI JUDETUL DOLJ

HOTARIRE

privind acordarea unui drept de superficie pe o perioada de 30 de ani prin licitatie publica a terenului extravilan – pasune – in suprafata de 100.000,00 mp. apartinand domeniului privat al comunei Ciupercenii Noi, judetul Dolj, in scopul construirii unui parc fotovoltaic in sistem dual

Consiliul local al comunei Ciupercenii Noi, judetul Dolj, intrunit in sedinta ordinara din data de 28.03.2023

Avind in vedere:

- referatul de aprobare Primarului Comunei Ciupercenii Noi, domnul Mungiu Gheorghe, inregistrat sub numarul 2553/21.03.2023
- raportul domnei Nenu Alina. – compartiment implementare proiecte finantate din fonduri externe nerambursabile inregistrat sub numarul 2552/21.03.2023 ;
- cererea SENEKO FARMING SRL prin care solicita incheierea unui contract de superficie pe o perioada de 30 de ani, inregistrata sub nr. 1637/28.02.2023;
- prevederile art.13 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executrii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 354 si art. 355 din din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu prevederile art. 693 – 702 din Codul Civil;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 334 – 346, art. 362 – 363 din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
- avizele comisiilor de specialitate

In temeiul art. 139, art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare :

HOTARASTE :

Art.1. (1) Se aproba acordarea unui drept de superficie pe o perioada de 30 de ani prin licitatie publica a unui teren extravilan – pasune – in suprafata de 100.000,00 mp, carte funciara nr.42609 – Tarlaua 204, Parcela 1752, 1753, 1754 – 7,5 ha si nr. 42602 – Tarlaua 201, Parcela 1735 – 2,5 ha, apartinand domeniului privat al comunei, situat in comuna Ciupercenii Noi, judetul Dolj, in scopul construirii unui parc fotovoltaic in sistem dual.

(2) Edificarea sistemului energetic – panouri solare se va realiza fără să afecteze exploatarea ca pășune a terenului afectat, contractele de închiriere încheiate între Comuna Ciupercenii Noi și crescătorii de animale din Ciupercenii Noi rămânând neschimbate.

(3) Nepermiterea pasunatului animalelor de către crescători precum și a lucrărilor de întreținere a pasunii pe terenul ce face obiectul prezentului contract va duce la încetarea contractului de suprafață.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare : teren pășune pentru închiriere, întocmit de evaluator S.C. EXCELLENT RATING SRL, prezentat în Anexa nr. I.

Art. 3. Amplasamentul, suprafața și prețul de pornire al licitației publice sunt prevăzute în anexa nr. 2, anexa nr. 3 (plan de amplasament și delimitare), anexa nr. 4 (plan de încadrare în teritoriu), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba Regulamentul privind procedura de constituire a dreptului de suprafață asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Ciupercenii Noi, județul Dolj, anexa nr. 5 a prezentei hotărâri .

Art. 5. Se aproba Caietul de sarcini pentru acordarea unui drept de suprafață pe o perioadă de 30 de ani a terenului prevăzut la art. 1, conform anexei nr.6 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aproba studiul de oportunitate privind estimarea dreptului de suprafață a proprietății imobiliare, anexa nr. 7.

Art. 7. Se împuternicește primarul Comunei Ciupercenii Noi să organizeze licitația publică și să semneze contractul de suprafață.

Art. 8. Secretarul general al comunei Ciupercenii Noi va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului Județului Dolj, Primarului Comunei Ciupercenii Noi,

PRESEDINTE  
Rosescu Marian



Nr. 68

Cotrasemneaza,  
Secretar general,  
Macamete Marius Pichi

Adoptata astazi : 28.03.2023

Anexa 1

## **RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ**

**PRIVIND ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE  
A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:**

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE  
100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T  
204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T  
201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL  
PRIVAT**

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:  
COMUNA CIUPERCENII NOI , JUDEȚUL DOLJ**

**Către:**

**Primaria CIUPERCENII NOI            în calitate de Client**

**Stimate partener,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul - **TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea imobilului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

**SC EXCELLENT RATING SRL**  
**Membru Corporativ ANEVAR**

**Administrator,**  
**CEANĂ DUMITRU SORIN**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

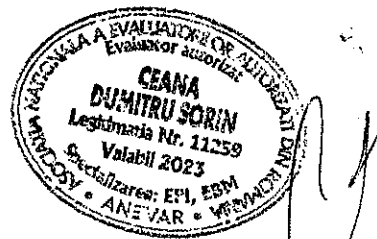
Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
STĂNICĂ DINU



EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
CEANĂ DUMITRU SORIN



*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*

## SINTEZA EVALUĂRII

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare*

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT**

*evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** în vederea **ESTIMĂRII DREPTULUI DE SUPERFICIE;***

*data de referință a evaluării este 20.03.2023. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4.9200 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;*

*A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;*

*Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:*

**Calculul redevenței rezultată din valoarea de piață a terenului utilizând abordarea prin piață-metoda comparației directe:**

CALCULUL REDEVENȚEI LUNARE SI ANUALE- TEREN EXTRAVILAN 10 HA-PĂȘUNE-COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ										
1	TEREN EXTRAVILAN AN PĂȘUNE - NR. CAD. 42609 - 7,5 HA	75.000,00	T 204	P 1752, 1753, 1754	18.971, 52			12 395, 24	28.920,00	4.742,88
2	TEREN EXTRAVILAN AN PĂȘUNE - NR. CAD. 42602 - 2,5 HA	25.000,00	T 201	1735	18.356, 52			12	9.327,50	127,48
										1.529,71

Valoarea nu contine TVA

- Estimarea redevenței s-a făcut în lei și echivalentul în moneda euro.
- prețul de tranzacționare al terenului evaluat este la cursul BNR de 4,9200 lei/ 1 EURO din data de 20.03.2023 .

**ESTIMAREA VALORII DE SUPERVIZOR SE FACE PE O PERIOADĂ DE 30 ZILE CU POSIBILITATEA DE ALUNGHI.**

Evaluator autorizat-membru  
titular ANEVAR  
Specializarea EPI  
ec. STĂNICĂ DINU

Evaluator autorizat-membru  
titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
ing. CEANĂ DUMITRU SORIN

SC EXCELLENT RATING SRL  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR  
AUTORIZATIA 0484/2023

*Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.  
Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiilor de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).*



## CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	3
SINTEZA EVALUĂRII.....	4
CUPRINS.....	7
CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
Scopul evaluării.....	8
1.1 Drepturi de proprietate evaluate.....	8
1.2 Baza de evaluare:.....	8
1.3 Data estimării valorii :.....	9
1.4 Moneda raportului.....	9
1.5 Modalități de plată.....	9
1.6 Inspekția proprietatii.....	9
1.7 Ipoteze si ipoteze semnificative.....	10
1.8 Riscul evaluării.....	12
1.9 Sursele de informatii utilizate.....	12
1.10 Restricții de utilizare, difuzare si publicare.....	12
1.11 Restricții documentare.....	13
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE.....	13
2.1 Situația juridica:.....	13
2.2 Descrierea imobilului:.....	17
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	17
Detalii oferta 19 / 13.12.2022.....	22
Detalii oferta 18 / 13.12.2022.....	23
Detalii oferta 17 / 13.12.2022.....	24
Detalii oferta 12 / 04.08.2022.....	25
3.2 Analiza ofertei competitive.....	26
3.3 Analiza cererii.....	26
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII.....	26
4.1 Elemente teoretice.....	26
Încadrare conform URBANISM.....	26
Utilizări ADMISE.....	26
Limitări conform URBANISM.....	27
Concluzii subiect.....	27
Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată.....	27
4.2 EVALUAREA IMOBILULUI.....	27
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	27
A. EVALUAREA TERENULUI.....	29
CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	36
5.1 CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	36
FOTOGRAFII.....	40
DOCUMENTAȚIE.....	41

## **CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

**Executantul lucrării:**

**S.C. EXCELLENT RATING S.R.L.**

**Adresa evaluatorului**

- **Localitatea: Craiova**
- **email: sorin\_ceana@yahoo.com**
- **Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0484/2023**

**Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 50.000 Euro**

**Evaluator – ing. CEANĂ DUMITRU SORIN , evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 11259 și evaluator – Ec. Stănică Dinu, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 18581, am efectuat urmatorul raport de evaluare pentru**

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE  
100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T  
204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T  
201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL  
PRIVAT**

**Scopul evaluării:**

**Scopul raportului de evaluare: stabilirea valorii de piață în vederea ESTIMĂRII DREPTULUI DE SUPERFICIE**

### **1.1 Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT CIUPERCENII NOI asupra proprietății imobiliare, în baza :

- **Plan de amplasament si delimitare al loturilor**
- **SCHITA PARCELARA/PLAN CADASTRAL**
- **PROPUNERE DE DEZMEMBRARE SI REFERAT DE APROBARE DEZMEMBRARE**

### **1.2 Baza de evaluare:**

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 :

- **SEV 100 – Cadrul general**

- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării**
- **SEV 102 – Documentare și conformare**
- **SEV 103 – Raportare**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 105 – Abordări și metode de evaluare**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- **SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară**
- **SEV 400 – Verificarea evaluării**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

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

### **1.3 Data estimării valorii :**

Valoarea estimată în prezentul raport este valabila la **20.03.2023**

### **1.4 Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9200 lei.**

Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

### **1.5 Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### **1.6 Inspekția proprietății**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de **20.03.2023** de către evaluator autorizat **CEANĂ DUMITRU SORIN, legitimitatea ANEVAR nr. 11259, valabila pentru anul 2023**, în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea imobilului s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului, pe teren.

Evaluatorul nu a identificat proprietatea pe baza cordonatelor sistem Stereo 70 și pe baza numărului cadastral prin sistemul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> deoarece cartile funciare nu erau finalizate.

## 1.7 Ipoteze și ipoteze semnificative

### Ipoteze generale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

#### ○ DATE DE BAZĂ

Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele<sup>1</sup> avute la dispoziție (înaintate și agreate de destinatar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare).

✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

✓ **TRANSFERUL IPOTETICE:** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;

○ **URBANISM** Se presupune că terenul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

<sup>1</sup>Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

- **STUDII GEO** Se presupune că terenul are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.  
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/bransamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;  
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zonă.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
  - ✓ Intenția generală , de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
  - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.
  - ✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.  
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului

- anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
  - **METODOLOGIE** Situația actuală a imobilului, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru fundamentarea deciziei de vânzare.  
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului lucrării.
  - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
  - **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

### **Ipoteze semnificative**

Nu sunt:

### **1.8 Riscul evaluării:**

- a) Grad de lichiditate sub media pieței specifice, cauzat de dimensiunile proprietății.
- b) Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți.
- c) A se vedea și ipotezele și ipotezele speciale și eventuale particularități expuse pe parcurs;

### **1.9 Sursele de informații utilizate**

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Plan de amplasament și delimitare al loturilor
- SCHITA PARCELARA/PLAN CADASTRAL
- PROPUNERE DE DEZMEMBRARE SI REFERAT DE APROBARE DEZMEMBRARE

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- Olx.ro
- Lajumate.ro
- Homezz.ro

- Publi24.ro
- DADR DOLJ

### **1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **1.11 Restricții documentare**

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona – energie electrică.
- Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
  - ✓ Intenția generală , de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
  - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✘ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)

## **CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

**Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele puse la dispoziție de către reprezentantul clientului sunt adevărate și corespund cu cele de pe teren și cu cele din actul de proprietate.**

### **2.1 Situația juridică:**

*Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:*

- Plan de amplasament si delimitare al loturilor
- SCHITA PARCELARA/PLAN CADASTRAL
- PROPUNERE DE DEZMEMBRARE SI REFERAT DE APROBARE DEZMEMBRARE

Dreptul de proprietate : presupus deplin;

**Art. 693 Noul cod civil**

### **Noțiune**

(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficialitate se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficialității.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficialitatea se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-693-notiune-superficia>

**Art. 694**

### **Durata dreptului de superficialitate**

Dreptul de superficialitate se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficialitate poate fi reînnoit.

**Art. 695**

### **Întinderea și exercitarea dreptului de superficialitate**

(1) Dreptul de superficialitate se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficialitate este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.



(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de superficție nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficție sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficției.

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-695-intinderea-si-exercitarea-dreptului-de-superficie-superficia>

## **Art. 696**

### **Acțiunea confesorie de superficție**

(1) Acțiunea confesorie de superficție poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului.

(2) Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

## **Art. 697**

### **Evaluarea prestației superficiarului**

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficție datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-697-evaluarea-prestatiei-superficiarului-superficia>

## **Art. 698**

### **Cazurile de încetare a superficției**

Dreptul de superficție se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

a) la expirarea termenului;

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-698-cazurile-de-incetare-a-superfíciei-superfícia>

#### **Art. 699**

##### **Efectele încetării superfíciei prin expirarea termenului**

(1) În cazul prevăzut la art. 698 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficial, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficial. Ipotecile care grevează dreptul de superficial se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superfíciei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficial în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-699-efectele-incetării-superfíciei-prin-expirarea-termenului-superfícia>

#### **Art. 700**

##### **Efectele încetării superfíciei prin consolidare**

(1) În cazul în care dreptul de superficial s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficial se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superfíciei.

(2) Ipotecile născute pe durata existenței superfíciei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-700-efectele-incetării-superfíciei-prin-consolidare-superfícia>

## **Art. 701**

### **Efectele încetării superficiei prin pieirea construcției**

(1) În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-701-efectele-incetarii-superficiei-prin-pieirea-construcției-superficia>

## **Art. 702**

### **Alte dispoziții aplicabile**

Dispozițiile prezentului capitol sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil.

### **2.2 Descrierea imobilului:**

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ - DOMENIUL PRIVAT**

Utilitățile în cadrul proprietății;

- la limită

Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Dotare utilitară rurală nu este total sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

Edificarea urbanistică generală

#### **Descrierea zonei**

Adresa: Comuna CIUPERCENII NOI , jud DOLJ

Teren cu formă neregulată și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil).

Amplasamentul este situat într-o zonă nouă în dezvoltare recunoscută pe piață între: zone agricole de rang principal integral și insuficient sistematizate la cerințele specifice rurale; considerată una cu atractivitate medie la nivelul zonei în care se găsește;

Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietate se realizează din drum de exploatare

Planurile cadastrale sunt clare și relevante.

Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea la acesta.

### **CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

# OFERTE ȘI COMPARABILE TERENURI EXTRAVILAN

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/dolj/publicSearch1.do;jsessionid=C542C29DFB4762938A62EF03C27F9BAC>

## Lista proceduri - Primaria Ciuperceii Noi, judetul Dolj

04 / 22 02 2023
<b>Vanzator ZEVELEANU VIORICA</b>
<b>Tarla 77</b>
<b>Parcela 5</b>
<b>Suprafata 0.7800 Ha</b>
<b>Pret/Suprafata 7800.00 Lei</b>
<b>Pret/Ha 10000.00 Lei</b>
<a href="#">Detalii</a>

08 / 10 02 2023
<b>Vanzator PASARELU AURELIA</b>
<b>Tarla 158,158,158,96,96,139,139</b>
<b>Parcela</b>
<b>9LOT1,9LOT1,9LOT3,222,208,208/1,16,492</b>
<b>Suprafata 1.6800 Ha</b>
<b>Pret/Suprafata 7742.00 Lei</b>
<b>Pret/Ha 4663.85 Lei</b>
<a href="#">Detalii</a>

03 / 10 03 2023
<b>Vanzator VAJDI IOANA</b>
<b>Tarla 117</b>
<b>Parcela 91</b>
<b>Suprafata 0.2600 Ha</b>
<b>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</b>
<b>Pret/Ha 4000.00 Lei</b>
<a href="#">Detalii</a>

02 / 10 02 2023
<b>Vanzator OPRISAN MARIA</b>
<b>Tarla 150</b>
<b>Parcela 17</b>
<b>Suprafata 0.5000 Ha</b>
<b>Pret/Suprafata 2890.00 Lei</b>
<b>Pret/Ha 5780.00 Lei</b>
<a href="#">Detalii</a>

01 / 08 02 2023
<b>Vanzator MANEA NELU-VALENTIN</b>
<b>Tarla 126</b>
<b>Parcela 142</b>
<b>Suprafata 0.8000 Ha</b>
<b>Pret/Suprafata 19760.00 Lei</b>
<b>Pret/Ha 24700.00 Lei</b>
<a href="#">Detalii</a>

**Lista proceduri - Primaria Ciuperceii Noi, Judetul Dolj**

<p>20 / 15 / 12 / 2022</p> <p><b>Vanzator DICA ION</b></p> <p>Taria 66</p> <p>Parcela 18</p> <p>Suprafata 0.1100 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 9090.91 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>19 / 13 / 12 / 2022</p> <p><b>Vanzator MATEI ALEXANDRU</b></p> <p>Taria 1</p> <p>Parcela 48</p> <p>Suprafata 1.4000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 37000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 26428.57 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>21 / 28 / 12 / 2022</p> <p><b>Vanzator CHIVA MARCEL</b></p> <p>Taria 66,56,30,51,54,68,56,76,75</p> <p>Parcela 124,57,46,8,33,1,57,60,12</p> <p>Suprafata 3.3500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 40000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11940.30 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>18 / 13 / 12 / 2022</p> <p><b>Vanzator LICA GHEORGHE</b></p> <p>Taria 81,86,83,77,158</p> <p>Parcela 59,114,35,82,168</p> <p>Suprafata 3.0012 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 73700.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 24556.84 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>17 / 13 / 12 / 2022</p> <p><b>Vanzator NETOIU GICA</b></p> <p>Taria 60,61</p> <p>Parcela 66,6</p> <p>Suprafata 1.2700 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 25400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>16 / 13 / 12 / 2022</p> <p><b>Vanzator POMANA PETRE</b></p> <p>Taria 127</p> <p>Parcela 188</p> <p>Suprafata 1.5000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7500.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 5000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>14 / 08 / 11 / 2022</p> <p><b>Vanzator DAJA IOANA</b></p> <p>Taria 213</p> <p>Parcela 6</p> <p>Suprafata 0.4900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4900.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>15 / 08 / 11 / 2022</p> <p><b>Vanzator DINESCU MARIA-DANIELA</b></p> <p>Taria 60</p> <p>Parcela 22</p> <p>Suprafata 1.8800 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 15000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 8108.11 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>13 / 28 / 09 / 2022</p> <p><b>Vanzator SBIRCEA CONSTANTIN</b></p> <p>Taria 108 LOT1</p> <p>Parcela 79</p> <p>Suprafata 0.0300 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 9730.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 324333.33 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>12 / 04 / 08 / 2022</p> <p><b>Vanzator GHETU ELENA</b></p> <p>Taria 25,66</p> <p>Parcela 46,129</p> <p>Suprafata 1.5000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 40000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 26666.67 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>11 / 20 / 07 / 2022</p> <p><b>Vanzator NENU GHEORGHE</b></p> <p>Taria 2,64,73,74,211</p> <p>Parcela 23,53,11,17,20</p> <p>Suprafata 7.7200 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 48000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 6217.62 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>10 / 19 / 07 / 2022</p> <p><b>Vanzator VELCU CAROLINA</b></p> <p>Taria 211</p> <p>Parcela 6</p> <p>Suprafata 0.9000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 9000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>

08 / 10 04 2022
Vanzator DICA SORIAN
Taria 40,32
Parcela 19,59
Suprafata 0,9310 Ha
Pret/Suprafata 5000.00 Lei
Pret/Ha 5370.57 Lei
<a href="#">Detalii</a>

05 / 03 05 2022
Vanzator NANGIU ION
Taria 2,2
Parcela 172,163
Suprafata 1,7390 Ha
Pret/Suprafata 10000.00 Lei
Pret/Ha 5750.43 Lei
<a href="#">Detalii</a>

04 / 21 02 2022
Vanzator NETOIU GICA
Taria 61
Parcela 71/1
Suprafata 2,5300 Ha
Pret/Suprafata 45000.00 Lei
Pret/Ha 17766.56 Lei
<a href="#">Detalii</a>

05 / 21 02 2022
Vanzator TACE GICA
Taria 213,66,70,7
Parcela 44,25,9,3
Suprafata 3,1900 Ha
Pret/Suprafata 15000.00 Lei
Pret/Ha 4702.19 Lei
<a href="#">Detalii</a>

03 / 21 02 2022
Vanzator MELCEA CONSTANTIN
Taria 127
Parcela 54
Suprafata 0,4800 Ha
Pret/Suprafata 4800.00 Lei
Pret/Ha 10000.00 Lei
<a href="#">Detalii</a>

07 / 11 03 2022
Vanzator DINESCU COSTINEL
Taria 155,133
Parcela 60,645
Suprafata 1,2700 Ha
Pret/Suprafata 21000.00 Lei
Pret/Ha 16535.43 Lei
<a href="#">Detalii</a>

06 / 11 05 2022
Vanzator TALINGA MARIA
Taria 82
Parcela 44
Suprafata 0,8000 Ha
Pret/Suprafata 3000.00 Lei
Pret/Ha 3750.00 Lei
<a href="#">Detalii</a>

2 / 21 02 2022
Vanzator CHIVA CONSTANTIN
Taria 30
Parcela 47
Suprafata 0,8000 Ha
Pret/Suprafata 25000.00 Lei
Pret/Ha 31250.00 Lei
<a href="#">Detalii</a>

01 / 17 02 2022
Vanzator NEACSU EMIL
Taria 104
Parcela 35
Suprafata 0,2520 Ha
Pret/Suprafata 5000.00 Lei
Pret/Ha 19841.27 Lei
<a href="#">Detalii</a>

COMPARABILA 1

Detalii oferta 19 / 13.12.2022

---

**Vanzator(i)**

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
MATEI ALEXANDRU

---

**Telefon:**  
**E-mail:**

**Date privind terenul**

**Comuna/Orasul/Municipiul :** CIUPERCENII NOI  
**Suprafata :** 1.4000 Ha  
**Nr Cadastral :** 38909  
**Nr Carte Funciara :** 38909  
**Nr Tarla / Lot :** 1  
**Nr Parcela :** 48  
**Categoria de folosinta :** ARABIL  
**Pret/Suprafata :** 37000.00 Lei  
**Conditii de Vanzare :**

**Lista Preemptori**

**Nume si prenume / Denumire PJ :** DIRMON EMIL  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** NATEA LIONICA  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** STATUL - ADS  
**Rang :** 7 - STATUL ROMAN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei



COMPARABILA 2

Detalii oferta 18 / 13.12.2022

**Vanzator(i)**

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
LICA GHEORGHE

**Telefon:**  
**E-mail:**

**Date privind terenul**

**Comuna/Orasul/Municipiul :** CIUPERCENII NOI  
**Suprafata :** 3.0012 Ha  
**Nr Cadastral :** 40914,35364,35620,40910,40912  
**Nr Carte Funciara :** 40914,35364,35620,40910,40912  
**Nr Tarla / Lot :** 81,86,83,77,158  
**Nr Parcela :** 59,114,35,82,168  
**Categoria de folosinta :** ARABIL  
**Pret/Suprafata :** 73700.00 Lei  
**Conditii de Vanzare :**

**Lista Preemptori**

**Nume si prenume / Denumire PJ :** GHEOCA LAURENTIU  
**Rang :** 2 - ARENDAS  
**Nr si data oferta de cumparare :** 18 / 08.02.2023  
**Pret oferit :** 73700.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** STATUL - ADS  
**Rang :** 7 - STATUL ROMAN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 2 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei

**Lista Potentiali Cumparatori**

**TOTAL :** 0 potentiali cumparatori

**Rezolutie procedura**

**AVIZ FINAL POZITIV - nr 243 / 21.02.2023**

COMPARABILA 3

Detalii oferta 17 / 13.12.2022

---

**Vanzator(1)**

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
NETOIU GICA

---

**Telefon:**

**E-mail:**

**Date privind terenul**

**Comuna/Orasul/Municipiul :** CIUPERCENII NOI

**Suprafata :** 1.2700 Ha

**Nr Cadastral :** 30805,30834

**Nr Carte Funciara :** 30805,30834

**Nr Tarla / Lot :** 60,61

**Nr Parcela :** 66,6

**Categoria de folosinta :** ARABIL

**Pret/Suprafata :** 25400.00 Lei

**Conditii de Vanzare :**

**Lista Preemptori**

**Nume si prenume / Denumire PJ :** GHEOCA LAURENTIU

**Rang :** 2 - ARENDAS

**Nr si data oferta de cumparare :** 17 / 08.09.2022

**Pret oferit :** 25400.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** STATUL - ADS

**Rang :** 7 - STATUL ROMAN

**Nr si data oferta de cumparare :** /

**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 2 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei

**Lista Potentiali Cumparatori**

**TOTAL :** 0 potentiali cumparatori

**Rezolutie procedura**

**AVIZ FINAL POZITIV - nr 242 / 21.02.2023**

COMPARABILA 4

Detalii oferta 12 / 04.08.2022

---

**Vanzator(i)**

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
GHETU ELENA

---

**Telefon:**  
**E-mail:**

**Date privind terenul**

**Comuna/Orasul/Municipiul :** CIUPERCENII NOI  
**Suprafata :** 1.5000 Ha  
**Nr Cadastral :** 36491;38205  
**Nr Carte Funciara :** 36491;38205  
**Nr Tarla / Lot :** 25;66  
**Nr Parcela :** 46;129  
**Categoria de folosinta :** ARABIL  
**Pret/Suprafata :** 40000.00 Lei  
**Conditii de Vanzare :**

**Lista Preemptori**

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC CEREALS AGROBUR SRL  
**Rang :** 2 - ARENDAS  
**Nr si data oferta de cumparare :** 12 / 04.10.2022  
**Pret oferit :** 40000.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** STATUL - ADS  
**Rang :** 7 - STATUL ROMAN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 2 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei

**Lista Potentiali Cumparatori**

**TOTAL :** 0 potentiali cumparatori

**Rezolutie procedura**

**AVIZ FINAL POZITIV - nr 1281 / 19.10.2022**

### 3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata specifica a terenului evaluat este medie, exista o piata a terenurilor extravilane – categoria de folosinta arabil/pasune, evaluatorul utilizand abordarea prin piata, comparabilele utilizate fiind din comuna CIUPERCENII NOI.

### 3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una redusă. Astfel de terenuri lipsesc de la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zonă .

### 3.3 Analiza cererii

Cererea pentru asemenea terenuri este în creștere ca interes în ultima perioadă, aceasta fiind localizat în zona rurală.

Intervine, însă, puterea de cumpărare mare necesară.

### 3.4 Echilibrul pietei

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta .

## CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 4.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU<sup>2</sup> a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

### *Încadrare conform URBANISM*

☉ Zona multifunctionala

### *Utilizări ADMISE*

☉ Unitati rezidențiale, industriale, depozite, comert, agricole

### **Limitări conform URBANISM**

Cele uzuale încadrărilor necuprinse la cele admise.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

### **Concluzii subiect**

Concluzie:

- ☉ Posibilitati multiple de dezvoltare la CMBU
- ☉ Se poate fructifica la maximum
- ☉ Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătăți.
- ☉ Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

### **Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată**

Concluzie:

- ☉ Terenul este în concordanță
- ☉ A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

## **4.2 EVALUAREA IMOBILULUI**

Valoarea unui imobil este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluării care la randul lor au influenta asupra valorii imobilului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Baza evaluării realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022* . Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiilor directe**.

### **ABORDAREA PRIN PIAȚĂ**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.

Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

#### **Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:**

##### **a) tehnicile cantitative:**

analiza pe perechi de date;  
analiza pe grupe de date  
analiza datelor secundare;  
analiza statistică;  
analiza costurilor;  
capitalizarea diferențelor de venit

##### **b) tehnicile calitative:**

analiza comparațiilor relative;  
analiza tendințelor;  
analiza clasamentului;  
interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de

finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate,  
numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,  
totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),  
totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),  
orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

## A. EVALUAREA TERENULUI

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

- **metoda comparației directe**-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- **analiza parcelării și dezvoltării** – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- **metoda alocării** – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății( când avem și construcții pe teren)
- **metoda extractiei de pe piață** – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de concesionare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală** – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea justă așa cum este definită în Standardele de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale

imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: **metoda comparației directe, utilizând comparabilele enunțate mai sus.**

**Evaluarea terenului EXTRAVILAN prin metoda comparațiilor directe**

Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		5372	4991	4065	5420
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro /ha), marja de negociere		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru cond. de piață (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		3,8%	3,0%	5,1%	3,7%
		203,3	150,0	207,7	200,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5574,99	5141,19	4272,71	5620,05
ajustare pentru		0%	0%	0%	0%



utilitati (Euro / ha)					
Preț ajustat (Euro / ha)		5574,99	5141,19	4272,71	5620,05
Raport laturi		0,00	0,00	0,00	0,00
ajustare pentru raport laturi (Euro / ha)		-25%	-25%	-25%	-25%
		-1393,7	-1285,3	-1068,2	-1405,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4181,25	3855,89	3204,53	4215,04
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4181,25	3855,89	3204,53	4215,04
ajustare pentru acces teren (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4181,25	3855,89	3204,53	4215,04
ajustare pentru conditii de vanzare (%)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4.181,25		3.204,53	4.215,04
ajustare totală netă		-1190,42		-860,51	-1205,01
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-22,16%		-21,17%	-22,23%
ajustare totală brută		1597,08		1275,84	1605,01
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		29,73%		31,39%	29,61%
Preț ajustat (Euro / ha)		4.181,25		3.204,53	4.215,04
<b>Ajustarea comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Nu au fost necesare ajustari deoarece acestea sunt tranzactii de pe DADR.</b>					
Explicatii ajustari :					
Localizare		0%	0%	0%	0%
<b>Localizare:</b> Au au fost necesare ajustari pozitive proprietatile comparabile fiind amplasate in unitate administrativ teritoriala apropiata cu un potential agricol superior fata de subiectul evaluat					
Caracteristici fizice (suprafata)		3,8%	3,0%	5,1%	3,7%
<b>Caracteristici fizice (suprafata):</b> este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe metrul patrat de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 100 euro la o unitate de 3 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o					

descrestere de circa 100 euro la o diferenta de circa 3 ha teren.					
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari pentru nici una din comparabile, acestea neavand utilitati, la fel ca proprietatea subiect.					
Zonare / Destinatie / Utilizare		-25%	-25%	-25%	-25%
Zonare / Destinatie / Utilizare: u fost necesare ajustari negative aplicate preturilor proprietatilor comparabile avand o destinatie superioara, categoria de folosinta arabil si nu pasune, cu interes tranzactional superior prin prisma veniturilor aduse de terenurile agricole si subventiile primite pentru cultivarea acestora; ofertele de terenuri pasune sunt foarte rare, aproape inexistente; Ajustarea aplicata este echivalentul aproximativ al costurilor necesare aducerii unui teren pasune la stadiul de teren cultivabil incluzand schimbarea categoriei de folosinta si amenajari teren;					
Stare teren		0%	0%	0%	0%
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari pentru nici una din comparabile.					
Acces teren / Vizibilitate		0%	0%	0%	0%
Acces teren / Vizibilitate: nu s-au aplicat ajustari pentru nici una din comparabile, acestea avand acces la drumuri de exploatare, la fel ca proprietatea subiect.					
Conditii de vanzare		0%	0%	0%	0%
Conditii de vanzare: Nu au fost necesare ajustari negative aplicate comparabilelor caree sunt intabulate si detin cadastru la fel ca subiectul evaluat					
suprafata (mp)	75.000 mp	14.000 mp	30.012 mp	12.700 mp	15.000 mp
pret (oferta) / (euro/ha)		5.372 €/mp	4.991 €/mp	4.065 €/mp	5.420 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / pășune/fânează	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber	liber
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare
Conditii de vanzare	LA CF	la CF	la CF	la CF	la CF

### Evaluarea terenului EXTRAVILAN prin metoda comparatiilor directe

Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		5372	4991	4065	5420
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /ha), marja de negociere		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5371,66	4991,23	4065,04	5420,05
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		0,7%	-0,3%	1,0%	0,6%
		36,7	-16,7	41,0	33,3
Preț ajustat (Euro / ha)		5408,33	4974,52	4106,04	5453,39
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		5408,33	4974,52	4106,04	5453,39
Raport laturi		0,00	0,00	0,00	0,00

ajustare pentru raport laturi (Euro / ha)		-25%	-25%	-25%	-25%
		-1352,1	-1243,6	-1026,5	-1363,3
Preț ajustat (Euro / ha)		4056,25	3730,89	3079,53	4090,04
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4056,25	3730,89	3079,53	4090,04
ajustare pentru acces teren (Euro / ha)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4056,25	3730,89	3079,53	4090,04
ajustare pentru conditii de vanzare (%)		0%	0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4.056,25		3.079,53	4.090,04
ajustare totală netă		-1315,42		-985,51	-1330,01
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-24,49%		-24,24%	-24,54%
ajustare totală brută		1388,75		1067,51	1396,68
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		25,85%		26,26%	25,77%
Preț ajustat (Euro / ha)		4.056,25		3.079,53	4.090,04
<b>Ajustarea comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Nu au fost necesare ajustari deoarece acestea sunt tranzactii de pe DADR.</b>					
Explicatii ajustari :					
Localizare		0%	0%	0%	0%
<b>Localizare:</b> Au au fost necesare ajustari pozitive proprietatile comparabile fiind amplasate in unitate administrativ teritoriala apropiata cu un potential agricol superior fata de subiectul evaluat					
Caracteristici fizice (suprafata)		0,7%	-0,3%	1,0%	0,6%
<b>Caracteristici fizice (suprafata):</b> este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe metrul patrat de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 100 euro la o unitate de 3 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 100 euro la o diferenta de circa 3 ha teren.					
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Utilitati:</b> nu s-au aplicat ajustari pentru nici una din comparabile, acestea neavand utilitati, la fel ca proprietatea subiect.					

Zonare / Destinatie / Utilizare		-25%	-25%	-25%	-25%
<b>Zonare / Destinatie / Utilizare:</b> u fost necesare ajustari negative aplicate preturilor proprietatilor comparabile avand o destinatie superioara, categoria de folosinta arabil si nu pasune, cu interes tranzactional superior prin prisma veniturilor aduse de terenurile agricole si subventiile primite pentru cultivarea acestora; ofertele de terenuri pasune sunt foarte rare, aproape inexistente; Ajustarea aplicata este echivalentul aproximativ al costurilor necesare aducerii unui teren pasune la stadiul de teren cultivabil incluzand schimbarea categoriei de folosinta si amenajari teren;					
Stare teren		0%	0%	0%	0%
<b>Stare teren:</b> nu au fost aplicate ajustari pentru nici una din comparabile.					
Acces teren / Vizibilitate		0%	0%	0%	0%
<b>Acces teren / Vizibilitate:</b> nu s-au aplicat ajustari pentru nici una din comparabile, acestea avand acces la drumuri de exploatare, la fel ca proprietatea subiect.					
Conditii de vanzare		0%	0%	0%	0%
<b>Conditii de vanzare:</b> Nu au fost necesare ajustari negative aplicate comparabilelor caree sunt intabulate si detin cadastru la fel ca subiectul evaluat					
suprafata (mp)	25.000 mp	14.000 mp	30.012 mp	12.700 mp	15.000 mp
pret (oferta) / (euro/ha)		5.372 €/mp	4.991 €/mp	4.065 €/mp	5.420 €/mp
Utilitatile tehnico- edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / pășune/fâneață	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber	liber
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare
Conditii de vanzare	LA CF	la CF	la CF	la CF	la CF

## **CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare au fost utilizate două abordări – prin piață și prin cost.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

**Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

**Adecvarea: tehnica comparației vânzărilor, analiza statistică și tehnica interviului la care exista oferte suficiente pentru terenurile supuse evaluării;**

**Precizia: la tehnica comparației vânzărilor au fost utilizate informații din piață pentru terenurile extravilane din comuna CIUPERCENII NOI .**

**Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzărilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această metodă.**

**Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea sa fie completată înainte de a fi utilizată.**

### **5.1 CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Raționamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată în urma utilizării abordărilor în evaluare - prin cost – metoda comparațiilor unitare/costurilor segregate - și a tehnicii/metodei comparația de piață, reprezintă valoarea justă a proprietății supuse evaluării, și anume:

Calculul redevenței rezultată din valoarea de piață a terenului utilizând abordarea prin piață-metoda comparației directe:

CALCULUL REDEVENȚEI LUNARE SI ANUALE- TEREN EXTRAVILAN 10 HA-PĂȘUNE-COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ										
1	TEREN EXTRAVIL AN PĂȘUNE - NR. CAD. 42609 - 7,5 HA	75.000,00	T 204	P 1752, 1753, 1754	18.971, 52		30	12	395,24	4.742,88
2	TEREN EXTRAVIL AN PĂȘUNE - NR. CAD. 42602 - 2,5 HA	25.000,00	T 201	1735	18.356, 52		30	12	127,48	1.529,71

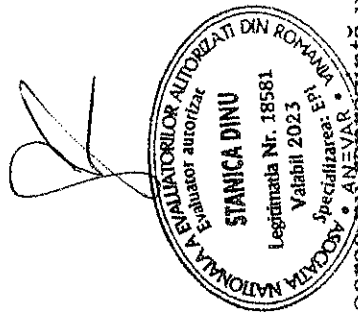
Valoarea nu contine TVA



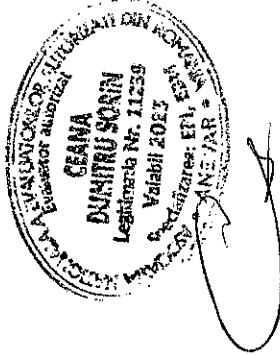
- Estimarea redevenței s-a făcut în lei și echivalentul în moneda euro.
  - prețul de tranzacționare al terenului evaluat este la cursul BNR de 4,9200 lei/ 1 EURO din data de 20.03.2023 .
- ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE** se va face pe o perioadă de 30 ani, cu posibilitatea prelungirii.

**EXPERT EVALUATOR EPI**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**  
**EC. STĂNICĂ DINU**

**EXPERT EVALUATOR EPI, EBM**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**  
**ING. CEANĂ DUMITRU SORIN**



**SC EXCELLENT RATING SRL**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**  
**Autorizatia 0484/2022**



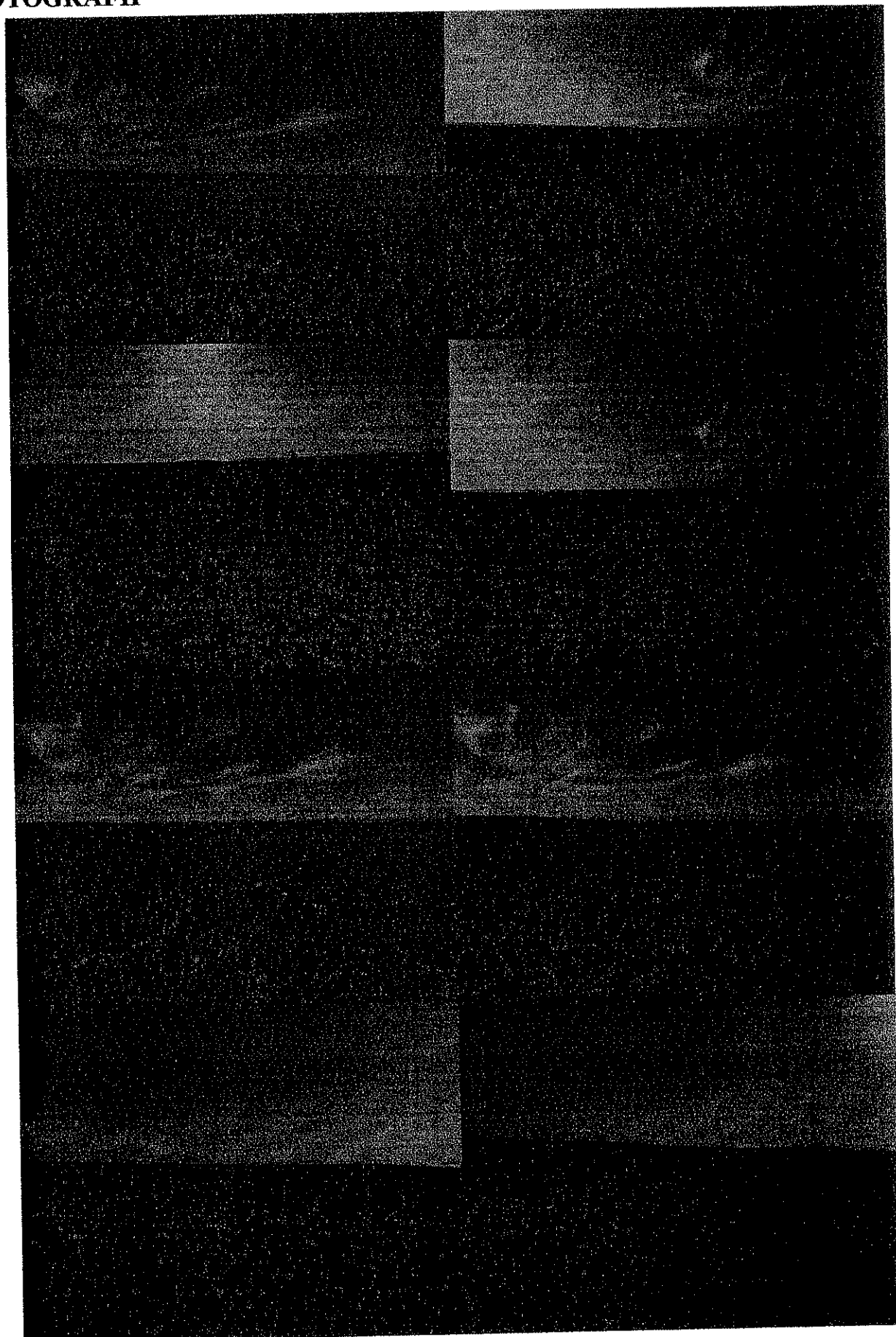
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzația unei proprietăți.

**FOTOGRAFII**



## **DOCUMENTAȚIE**

Amxa 2

PLANUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI PUBLICE:

Calculul redevenței rezultată din valoarea de piață a terenului utilizând abordarea prin piață-metoda comparației directe:

CALCULUL REDEVENȚEI LUNARE SI ANUALE- TEREN EXTRAVILAN 10 HA-PĂȘUNE-COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ											
Nr. crt	Denumirea mijlocului fix	Suprafata mp	TARL A	PARCEL A	Valoare LEI/HA	Valoare Justa (lei)	Valoare Justa (euro)	PERIOADA RECUPERA RE INVESTITIE - ANI	PERIOADA RECUPERA RE INVESTITIE - LUNI	REDEVENT A LUNARA lei	REDEVENT A ANUALA lei
1	TEREN EXTRAVILA N PĂȘUNE - NR. CAD. 42609 - 7,5 HA	75.000,00	T 204	P 1752, 1753, 1754	18.971,52	142.286,40	28.920,00	30	12	395,24	4.742,88
2	TEREN EXTRAVILA N PĂȘUNE - NR. CAD. 42602 - 2,5 HA	25.000,00	T 201	1735	18.356,52	45.891,30	9.327,50	30	12	127,48	1.529,71
<b>TOTAL</b>		100.000,00				188.177,70	38.247,50			522,72	6.272,59

Valoarea nu contine TVA



PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONSILIER,

*Rodica Marin*

ANEXA 3

Anexa 1.35 la regulament

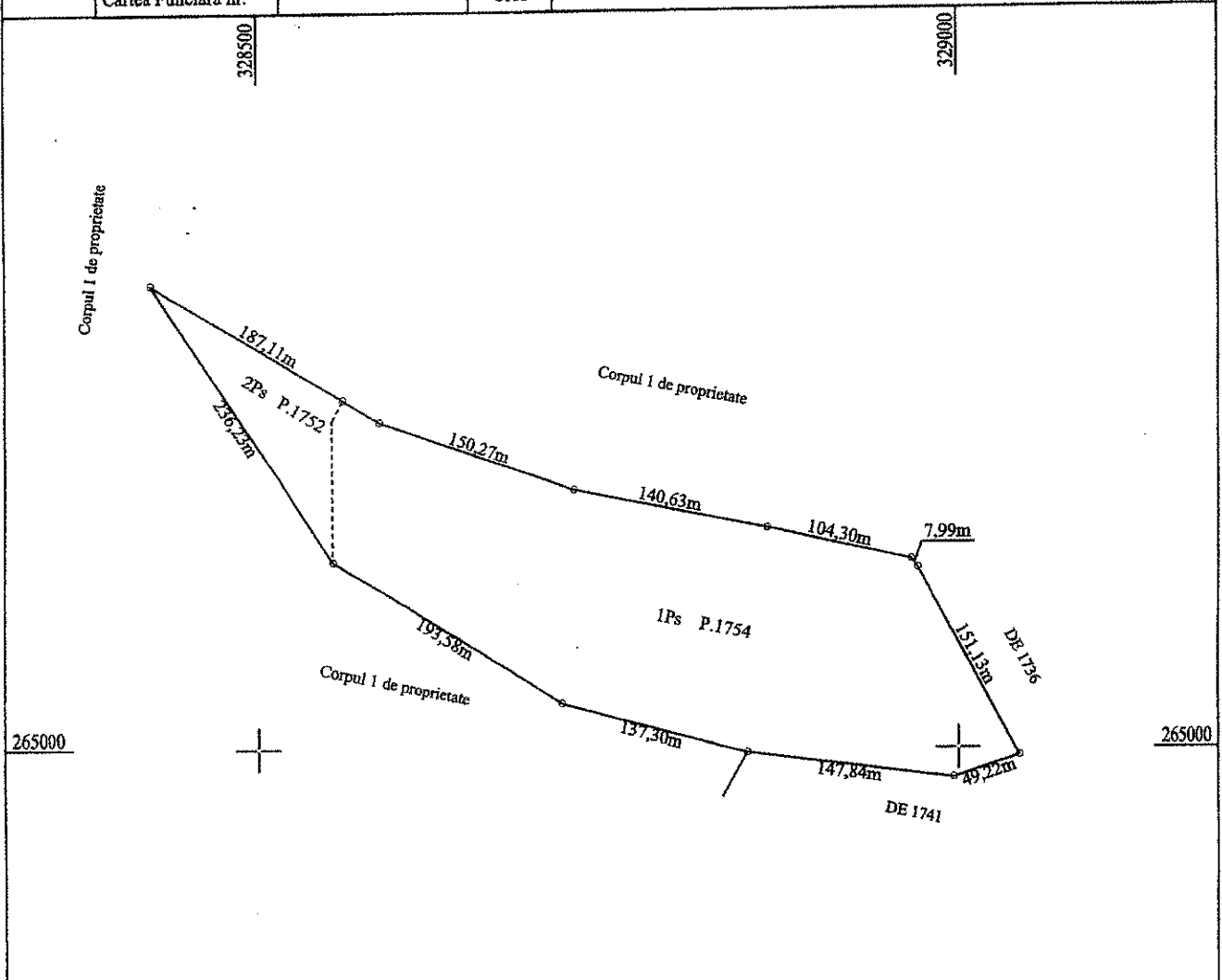
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

- CORP 2 -

Scara: 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului -INTRAVILAN
42609	75000	Comuna Ciuperceni Noi, T204, P1752, 1754 - Jud. Dolj-extravilan

Cartea Funciara nr.	UAT	CIUPERCENI NOI
---------------------	-----	----------------



Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	Ps	7605-P 1752	Teren neimprejmuit pe limita de nord intre pct.1-5 cu vecin Corp 1 de proprietate, pe limita de est neimprejmuit intre pct.10-11-1 cu vecin DE 1736, pe latura de sud intre pct. 10-8 neimprejmuit cu vecin DE 1741, intre pct.8-6 vecin corpul 1 de proprietate si la vest neimprejmuit intre pct.6-5 vecin corpul 1 de proprietate
2	Ps	67395-P 1754	
Total		75000	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
-	-	-	
Total		-	

Suprafata totala masurata a imobilului= 75000mp

Executant: GIURCA IULIAN NICUSOR  
 Certificat de autorizare  
 Seria RO-DJ-F Numar 0161/2015  
 Categoria B

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila:

**IULIAN-NICUSOR GIURCA**  
 Semnat digital de IULIAN-NICUSOR GIURCA  
 Data: 2023.03.14 13:21:48 +02'00'

Data: 12.01.2023

Inspector: 70627/2023

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

**Gabriela Bondei**  
 Semnat digital de Gabriela Bondei  
 Data: 2023.03.17 08:30:09 +02'00'

Semnatura si parafa:  
 Data: .....

Stampila BCPI

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
- CORP 2 -  
Scara: 1:2000

Nr. cadastral:	Suprafata masurata	Adresa imobilului - INTRAVILAN
42602	25000mp	Comuna Chirpoceni Noi, T201, P1735- Jvd. Doj-estavilan
Cartea Funciara nr.	UAT	CIUPERKENCII NOI

329600

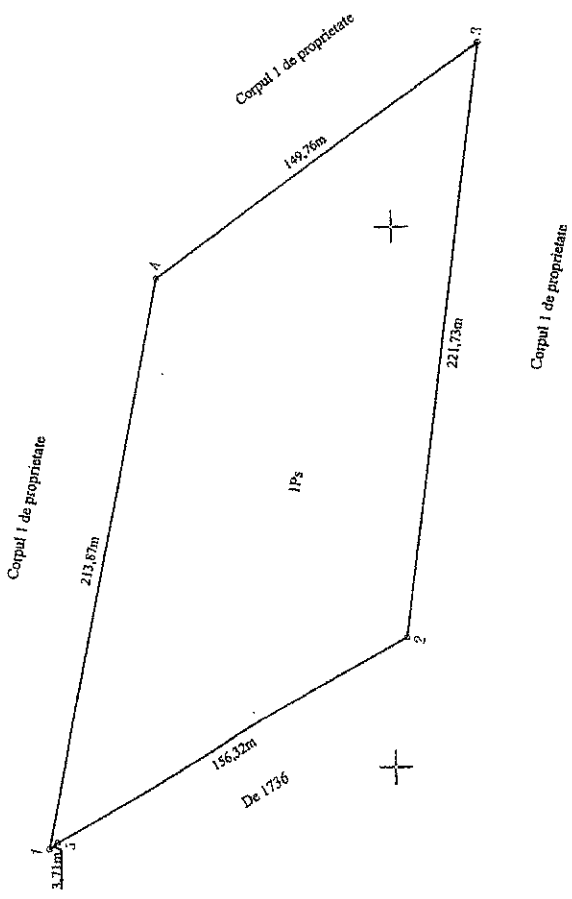
329400

265200

265200

265900

265900



ANEXA 3

A. Date referitoare la teren

Nr. parohia	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiri
1	Ps	25000	
Total		25000	
B. Date referitoare la constructii			
Destinatia	Suprafata construita [mp]		Mentiri
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 25000mp

Executant: GIURCA IULIAN NICUSOR  
Certificat de autorizare Seria RC-DJ-F Numar 0161/2015  
Categorie B  
Conținutul prezentei planșe este în concordanță cu planșele cadastrale și corespunde acesteia cu rezultatele din teren.  
Semnatura și ștampila:

SEMNAT DIGITAL DE  
**IULIAN-NICUSOR GIURCA**  
090555+0200

Inspector:  
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrate și atribuirea numărului cadastral.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Doj  
Doc. 45577 / 15.02.2023  
Adrian Ilic Iosif 11:23:38 +0200

Stampila BCPI

Semnatura și paza:

Data: 12.01.2023

329800

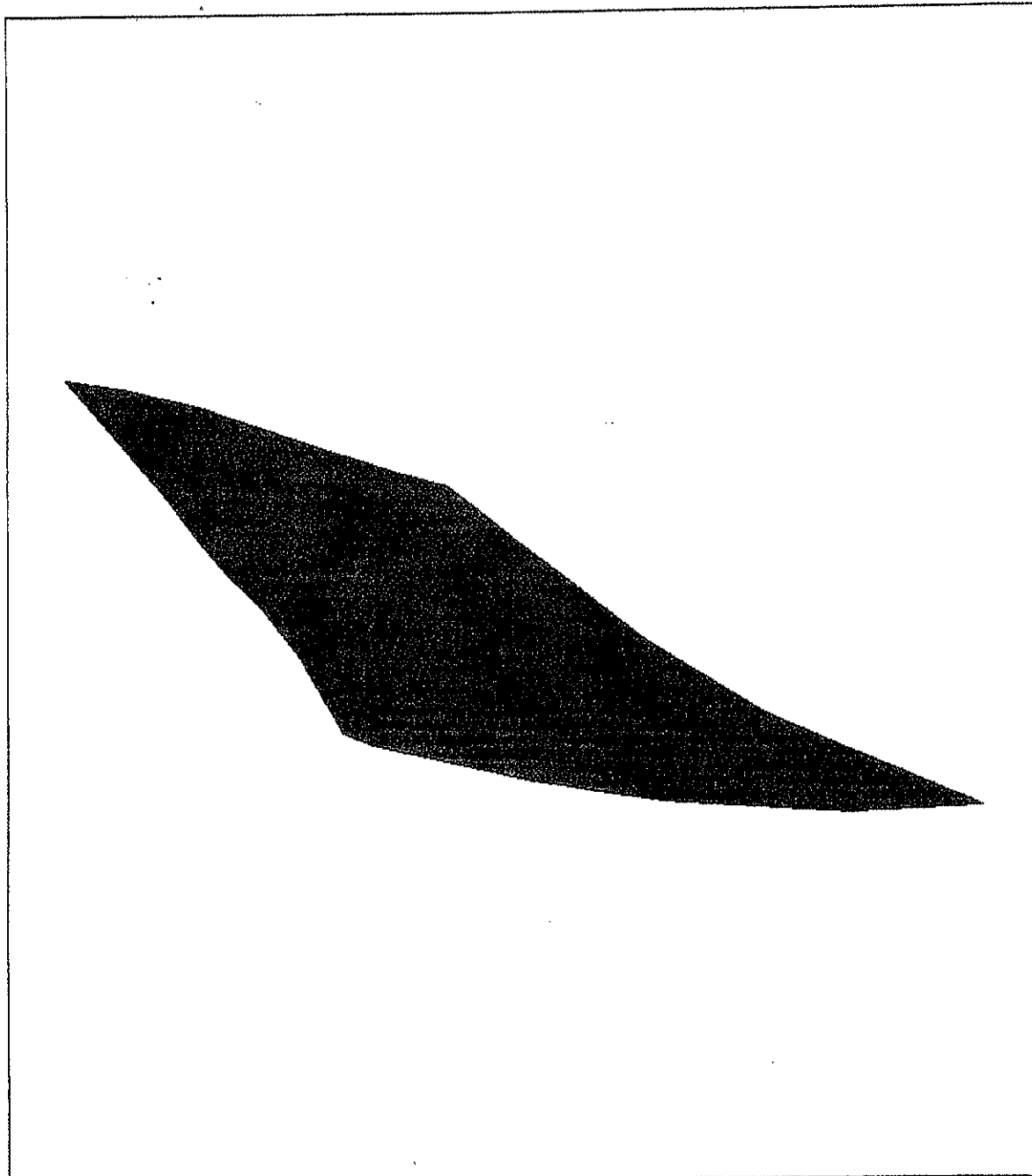
329000

329200

ANEXA 4

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 30067 / UAT Ciuperceii Noi

Incadrare in zonă  
scara 1:10000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 30069 / UAT Ciuperceii Noi

Incadrare in zonă  
scara 1:10000





## REGULAMENT

### Privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Ciupercenii Noi, judetul Dolj

#### CAPITOLUL I- Dispozitii generale

**Art.1** – Prezentul regulament stabileste reguli minimale si procedurile de constituire a dreptului de superficie asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Ciupercenii Noi.

**Art.2-** In situatia terenurilor libere solicitate in vederea constituirii dreptului de superficie pentru construire, persoanele interesate, vor depune o cerere prin care manifesta intentia de a construi, cu precizarea datelor de identificare a terenului in cauza, anexand urmatoarele documente in copie:

- a) B.I/C.I pentru persoanele fizice/certificat de inmatriculare/statutul societatii pentru persoanele juridice,
- b) Certificat de urbanism referitor la incadrarea in prevederile PUG/PUZ /Regulament de urbanism al comunei Ciupercenii Noi.
- c) Documentatie cadastrala intocmita de catre o persoana autorizata de catre A.N.C.P.I. privitoare la terenul solicitat.

#### CAPITOLUL II – Procedura licitatiei publice

**Art.3-** Terenurile libere apartinand domeniului privat al comunei Ciupercenii Noi, solicitate in vederea constituirii dreptului de superficie pentru construire, se vor atribui prin aplicarea procedurii licitatiei publice, in conditiile impuse de Consiliul local, cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii.

Procedura de licitatie publica poate fi organizata si de o firma specializata in acest sens

**Art.4** – Consiliul local Ciupercenii Noi aproba pretul minim de pornire, respectiv caietul de sarcini al licitatiei publice .

##### **Sectiunea I –Comisiile de evaluare**

**Art.5** – Comisiile de evaluare, respectiv de solutionare a contestatiilor depuse in legatura cu licitatia sunt constituite prin dispozitia primarului, avand un numar de 5 membri.

**Art.6-** Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot, hotararile comisiei de evaluare fiind adoptate cu votul majoritatii membrilor in functie.

**Art.7-** Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare /evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de atribuire .

**Art.8** – Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare /evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

- a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu oferatantul, persoana

primariei comunei Ciuperceii Noi, fiind precizata data si ora depunerii.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina :

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de acesta, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor conform solicitarilor oraganizatorului licitatiei.

c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

(4) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz .

**Art.17-** (1) Ofertele se depun la compartimentul relatii cu publicul din cadrul primariei comunei Ciuperceii Noi in doua plicuri inchise si sigilate, unul exterior si unul interior, care vor contine documentele prevazute de prezentul regulament.

(2) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

**Art.18** –(1) Oferta va fi depusa in doua exemplare .

(2) Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

#### ***Sectiunea IV- Licitatia***

**Art.19** –(1) Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti.

(2)Plicurile, inchise si sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie sau in anuntul negocierii directe, dupa caz .

(3) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute de prezentul regulament.

(4) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin 2 oferte sa intruneasca conditiile prevazute de prezentul regulament.

**Art.20** – Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal in care se va mentiona rezultatul analizei.

**Art.21-** Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti. Procesul-verbal va mentiona ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate, precum si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

**Art.22-** Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini aprobat.

**Art.23-**(1) In baza procesului-verbal, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport ce se depune la dosarul licitatiei.

(2) In termen de trei zile lucratoare de la intocmirea raportului, comisia de evaluare informeaza, in scris, cu confirmare de primire, atat ofertantul declarat castigator despre alegerea sa dar si pe ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor, indicand totodata motivele care au stat la baza respingerii.

**Art.24** – Pe parcursul procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate solicita ofertantilor orice clarificari si completari necesare . Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea comisiei de evaluare in termen de trei zile lucratoare de la primirea acesteia .

### ***Sectiunea VI- Determinarea ofertei castigatoare***

**Art.25** –Pentru determinarea ofertei castigatoare comisia de evaluare aplica criteriile de atribuire prevazute in documentatia de atribuire.

**Art.26** –(1) In cazul in care in documentatia de atribuire sunt prevazute, pe langa cel mai mare nivel al redeventei si alt/alte criteriu/criterii de atribuire prevazute in caietul de sarcini

**Art.27** –(1) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile aprobate prin documentatia de atribuire .

(2) Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul celei mai mari prestatii financiare.

**Art.32**-(1) Pe baza evaluarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei. In baza procesului verbal, comisia de evaluare intocmeste un raport pe care il transmite primarului comunei Ciupercenii Noi.

(2) In termen de trei zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa cat si pe ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor, indicand motivele care au stat la baza respingerii.

**Art.32** – Anuntul de atribuire se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei comunei Ciupercenii Noi, cat si pe site-ul propriu.

### ***Sectiunea VII- Procedura de contestare***

**Art.32**- (1) Dupa desfasurarea procedurii de licitatie publica / negociere directa, participantii pot formula contestatii cu privire la organizarea si desfaurarea licitatiei/negocierii directe, care se depun la registratura Primariei comunei Ciupercenii Noi, in termen de 24 de ore, de la data comunicarii de catre comisia de evaluare a ofertantului declarat castigator, respectiv a celor declarati necastigatori.

(2) Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza in termen de 2 zile lucratoare toate documentele intocmite de comisia de evaluare si va verifica respectarea dispozitiilor care reglementeaza procedura de constituire a superficiei.

(3) Comisia de solutionare a contestatiilor propune admiterea/ respingerea contestatiei prin referat, care va fi comunicat primarului. Comisia va proceda ulterior la comunicarea catre contestatar a solutiei data contestatiei.

(4) In cazul in care contestatarul este nemultumi de decizia luata de comisia de solutionare a contestatiilor, acesta se va putea adresa instantelor de judecata competente.

### **CAPITOLUL III- Evaluarea prestatiei beneficiarului dreptului de supraficie**

**Art.34** –Se stabilesc prestatiile datorate de beneficiarii dreptului de supraficie asupra terenurilor proprietatea privata a comunei Ciupercenii Noi, dupa cum urmeaza :

- o suma egala cu nivelul redeventei stabilite si actualizate conform contractului de supraficie (ipoteza prevazuta la art.3 din prezentul regulament)
- o suma egala cu nivelul redeventei stabilite si actualizate conform contractului de supraficie in valabilitate incheiat dupa intrarea in vigoare a Noului cod civil (ipoteza

prevazuta la art.4 din prezentul regulament)

- o suma egala cu cea mai mare valoare a redeventei stabilite pentru terenurile din zona sau valoarea stabilita in vederea constituirii dreptului de superficiei conform raportului de evaluare intocmit de un evaluator autorizat pentru terenurile aflate in domeniul privat al localitatii (ipoteza prevazuta la art.5 din prezentul regulament)

- o suma cel putin egala cu valoarea stabilita in vederea constituirii dreptului de superficiei conform raportului de evaluare intocmit de un evaluator autorizat pentru terenurile aflate in domeniul privat al localitatii (ipoteza prevazuta la art.6 din prezentul regulament).

**Art.35** –(1) Beneficiarul dreptului de superficiei va plati suma datorata in doua transe egale, pana la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului in curs.

(2) Pretul superficiei va fi indexat anual cu rata inflatiei, comunicata de organele abilitate in acest sens, conform legii.

(3) Neplata la termen a sumelor datorate de superficial atrage majorari/penalitati calculate in conditiile legii sau incetarea contractului de superficiei.

#### **CAPITOLUL IV- Durata constituirii dreptului de superficiei**

**Art.36-** Dreptul de superficiei se constituie pe o perioada de 30 de ani, cu posibilitatea reinnoirii la implinirea termenului. Pe cale de exceptie, in situatia instituirii dreptului de superficiei pe terenuri care au facut obiectul contractelor de superficiei, durata este egala cu perioada ramasa pana la expirarea contractului de superficiei, cu posibilitate de prelungire.

#### **CAPITOLUL V- Incheierea contractului de constituire a dreptului de superficiei.**

##### **Alte clauze.**

**Art.36** – Se mandateaza Primarul comunei Ciupercenii Noi sa semneze contractele in forma autentica ce decurg din aplicarea prezentei hotarari.

**Art.37-** Taxele aferente constituirii prin act autentic a superficiei, respectiv inscrierii in evidentele de publicitate imobiliara sunt in sarcina beneficiarilor dreptului de superficiei.

**Art.38** – Dreptul de superficiei se stinge prin radierea din cartea funciara, pentru una din urmatoarele cauze:

- a) la expirarea termenului stabilit in contract
- b) prin pierderea constructiei
- c) prin reziliere de catre proprietarul terenului, in cazul neindeplinirii culpabile a obligatiei de plata asumate prin contract de catre superficial, respectiv la termenul limita stabilit prin notificarea de punere in intarziere. Declaratia de reziliere a proprietarului terenului atrage obligatia superficialului de a aduce terenul la starea initiala, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusiva a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcina in termen de 30 de zile de la aducerea la cunostinta a declaratiei de reziliere atrage plata de daune interese .
- d) prin consolidare, daca terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane.
- e) in alte situatii prevazute de lege
- f) in cazul in care se interzice pasunatul animalelor pe teren (ovine, caprine, bovine, cabaline)

ANEXA NR. 6 la HCL nr. 68.....din 28.03.2023  
CONSILIUL LOCAL  
COMUNA CIUPERCENII NOI

### CAIET DE SARCINI

cu elementele propuse pentru acordarea unui drept de superfcie pe o perioadă de 30 ani, prin licitație publică a:

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA),  
NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD.  
42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT  
pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul  
local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

#### I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

### PRIMĂRIA CIUPERCENII NOI

Adresa: Dunării, nr. 2, Județ: Dolj, Romania

☎ Telefon: 0251-321002

📠 Fax: 0251-321072

🌐 <http://primariaciuperceniinoi.ro/>

CIF: 5001880

#### II.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Acordarea unui drept de superfcie pe o perioadă de 30 ani prin licitație publică a:

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA),  
NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD.  
42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT  
pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul  
local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

Imobilul aparține **domeniului privat al comunei CUPERCENI NOI**, conform HCL nr. .... si nu face obiectul vreunei solicitări conform Legii 10/2001, republicată și modificată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 sau a altor acte normative privind retrocedarea și niciunui litigiu.

## **II.2. FORMA DE LICITAȚIE**

### **Principii pentru atribuirea contractului de superficiei de bunuri proprietate publică/privată**

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de superficiei de bunuri proprietate publică/privată sunt:

- a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de superficiei de bunuri proprietate publică/privată;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de superficiei de bunuri proprietate publică/privată;
- c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de superficiei de bunuri proprietate publică/privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni superficiar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Acordarea unui drept de superficiei pe o perioadă de 30 ani se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al României și Noului Cod Civil.

### II.3. ELEMENTE DE PREȚ

Calculul redevenței rezultată din valoarea de piață a terenului utilizând abordarea prin piață-metoda comparativei directe:

CALCULUL REDEVENȚEI LUNARE ȘI ANUALE- TEREN EXTRAVILAN 10 HA-PĂȘUNE-COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TEREN EXTRAVILA N PĂȘUNE - NR. CAD. 42609 - 7,5 HA	75.000,00	T 204	P 1752, 1753, 1754	18.971,52	30	12	28.920,00	395,24	4.742,88
TEREN EXTRAVILA N PĂȘUNE - NR. CAD. 42602 - 2,5 HA	25.000,00	T 201	1735	18.356,52	30	12	9.327,50	127,48	1.529,71
(000000000)									

Valoarea nu conține TVA

## II.4. TERMENE

### Licitația

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar într-un cotidian de circulație națională \_\_\_\_\_ și într-unul de circulație locală \_\_\_\_\_, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, proprietarul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de suprafață de bunuri proprietate publică/privată și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele contractului de suprafață, perioada stabilită de proprietar pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Proprietarul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către proprietar și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

**a)** informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

**b)** informații generale privind obiectul contractului de suprafață, în special descrierea și identificarea bunului;

**c)** informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul proprietarului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

**d)** informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

**e)** data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

**f)** instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

**g)** data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(5) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(7) În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o



perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către proprietar a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(10) Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(11) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(14) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. (**Articolul 314**)

(1) Licitația va avea loc în data și ora stabilită de proprietar prin: Dispoziția Primarului comunei CIUPERCENII NOI

Datele privind organizarea licitației și anunțul procedurii, se afișează la sediul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI

(2) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16, la sediul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI, Registratura.

(3) Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de suprafață numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(4) Predarea – primirea imobilului se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului adjudecat de către vânzător.

## II.5. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

- (1) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din valoarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.
- (2) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Direcția Impozite și Taxe locale a comunei CIUPERCENII NOI sau prin Ordin de plată bancară depus în contul Comunei CIUPERCENII NOI, cod fiscal ..... cont nr. .... deschis la **Trezoreria CRAIOVA**, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA),  
NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD.  
42602, T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT  
pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul  
local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

## II.6. OFERTA

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
- (3) Oferta se depune la sediul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI și conține **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

## II.7. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

- (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:
- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
  - b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
  - b) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
  - c) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

(2) Nu are dreptul sa participe la licitație persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitație publică anterioara privind bunurile Comunei CIUPERCENII NOI , in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitație .

(3) Cetatenii straini si apatrizi pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenului numai in conditiile rezultate din aderarea Romaniei la Uniunea Europeana si din alte tratate internationale la care Romania este parte, pe baza de reciprocitate, in conditiile prevazute de Legea 312/2005 art 4 si art. 5.

**II.8. CRITERII DE ATRIBUIRE** privind evaluarea ofertelor pentru acordarea unui drept de supraficie pe o perioada de 30 ani

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA),  
NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD.  
42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT  
pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul  
local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

Criteriile de atribuire a contractelor de supraficie :

(1) Criteriile de atribuire a contractului de supraficie de bunuri proprietate publică/privată sunt următoarele:

**a)** cel mai mare nivel al redevenței - 50 PUNCTE

**b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30 PUNCTE

*b1. 0-100.000.000 euro – 10 puncte*

*b2. 100.000.000 euro – 200.000.000 euro – 20 puncte*

*b3. 200.000.000 euro – 300.000.000 euro – 30 puncte*

**c)** protecția mediului înconjurător – 10 PUNCTE

**d)** condiții specifice impuse de natura bunului – 5 PUNCTE

**e)** alte beneficii aduse – 5 PUNCTE

### III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

#### III.1. INFORMAȚII GENERALE

(1)În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului comunei CIUPERCENII NOI privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat în presă (ziar local- \_\_\_\_\_, ziar national- \_\_\_\_\_) și pe site-ul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI \_\_\_\_\_, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

(2)Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor contractului de suprafață, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3)Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin **două oferte valabile**.

(4)Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație

(5)Comisia de licitație stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6)Începerea procedurii de licitație se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria comunei CIUPERCENII NOI \_\_\_\_\_, pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7)În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație .

(8)Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație , iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(9)În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație .

#### III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

### PRIMĂRIA CIUPERCENII NOI

Adresa: Dunării, nr. 2, Județ: Dolj, România

☎ Telefon: 0251-321002

📠 Fax: 0251-321072

🌐 <http://primariaciuperceniinoi.ro/>

CIF: 5001880

### **III.2. CALENDARUL LICITAȚIEI**

(1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI .

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor este prezis la data de licitație ora 16, la sediul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI , Registratura, termen stabilit prin: Dispoziția Primarului privind organizarea licitației și anunțul procedurii.

(4) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin: Dispoziția Primarului comunei CIUPERCENII NOI privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei comunei CIUPERCENII NOI .

### **III.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR**

Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt:  
Un număr de două plicuri, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- Plicul interior cu oferta proprie – zisa.

### **III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE**

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de proprietar, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul contractului de suprafață pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către proprietar și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora; proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

### **III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR**

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capacitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu – zisa, pe care se va specifica: **LICITAȚIA PENTRU ACORDAREA UNUI DREPT DE SUPERFICIE PE O PERIOADĂ DE 30 ANI**

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

- pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_.

(2) Plicul se va depune la registratura Primăriei comunei CIUPERCENII NOI .

(3) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru

depunere , stabilita prin Dispozitia Primarului comunei CIUPERCENII NOI si anuntul procedurii.

(5)Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(6)Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante dacat cea stabilita sau dupa expirarea datei–limita se returneaza nedeschisa.

### **III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

(1)Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care adjudecă imobilul.

(2)Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3)Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4)Valoarea garanției de participare este de ..... lei. *(10 % DIN PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI )*

(5)Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației .

(6)Pentru persoanele fizice sau juridice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisa, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

### **III.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE**

(1)Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

(2)Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

dupa analizarea continutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei intocmeste procesul – verbal

Etapa I – deschidere plicuri exterioare, in care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre toti ofertantii ;

□ in cazul in care indeplinesc conditia de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;

□ Etapa II – deschidere plicuri interioare: după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare comunica fiecare pret ofertat, rezultat care va fi consemnat într-un proces – verbal și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;

□ În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

### **III.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI**

(1) Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

(2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

### **III.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR**

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

### **III.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI**

**III.10.1.** Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

(1) Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) (COD ADMINISTRATIV), proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de suprafață de bunuri proprietate publică/privată, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:



a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 (COD ADMINISTRATIV);

b) proprietarul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(3) proprietarul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

### **III.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR**

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### **III.12. DISPOZITII FINALE**

(1) Costul documentației de licitației este de \_\_\_\_\_ lei.

**Costurile aferente cu întocmirea Studiului de oportunitate, Raportului de evaluare și a Caietului de sarcini este suportat de către câștigătorul licitației.**

**ANEXA nr.1 la CAIETUL DE SARCINI**

**PENTRU ACORDAREA UNUI DREPT DE SUPERFICIE PE O PERIOADĂ DE  
30 ANI PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A:**

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA),  
NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD.  
42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT  
pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul  
local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

OFERTANT PERSOANA JURIDICA

---

FISA INFORMATII GENERALE

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul social sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon /fax/ e-mail \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Functia \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Inregistrare la Registrul Comertului \_\_\_\_\_
- 8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_
- 9) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 10) Banca \_\_\_\_\_
- 11) Capital social \_\_\_\_\_
- 12) Cifra de afaceri \_\_\_\_\_

Numele, functia, semnatura  
reprezentantului legal

Data intocmirii

OFERTANT PERSOANA FIZICA

FISA INFORMATII GENERALE

- 1)Ofertant: \_\_\_\_\_  
2)Domiciliul ofertant: \_\_\_\_\_  
3)Telefon: \_\_\_\_\_  
4)Stare civila: \_\_\_\_\_  
5)Profesia/Ocupatia: \_\_\_\_\_

6)Bunuri detinute in proprietate:

-imobile: \_\_\_\_\_

-terenuri: \_\_\_\_\_

-mijloace de transport: \_\_\_\_\_

7)Venituri :

- din salarii: \_\_\_\_\_

- din alte activitati: \_\_\_\_\_

- din cedare de bunuri: \_\_\_\_\_

- alte venituri: \_\_\_\_\_

Data intocmirii:

Numele si prenumele, semnatura

**ANEXA nr.2 la CAIETUL DE SARCINI**

**PENTRU ACORDAREA UNUI DREPT DE SUPERFICIE PE O PERIOADĂ DE  
30 ANI PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A**

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA),  
NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD.  
42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA  
CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT  
pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul  
local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

## OFERTANT

### DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) ....., reprezentant

al ....., în calitate de ofertant

la licitația publică privind..... ,

sub sancțiunea excluderii din

procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;  
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;

- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.

- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.

- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

**Numele, funcția, semnatura  
reprezentantului legal**

**Data întocmirii**

**ANEXA Nr. 3 la CAIETUL DE SARCINI**

**RO M A N I A**  
**JUDEȚUL DOLJ**  
**PRIMĂRIA COMUNEI CIUPERCENII NOI**

**ACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022

Încheiat între:

**1. UAT comuna CIUPERCENII NOI** , cu sediul în..... CUI....., în calitate de proprietar al terenului situat în ..... înscris în cartea funciară nr ..... a localității .....cu număr cadastral ....., denumit în continuare **PROPRIETARUL** și

**2. ....** domiciliat în..... CNP....., în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare **SUPERFICIARUL**

am convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în următoarele condiții:

**UAT comuna CIUPERCENII NOI** constituie cu titlu oneros un drept de suprafață asupra : **TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735- 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ – DOMENIUL PRIVAT**

**pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

proprietatea mea situat în ..... înscris în Cartea Funciară nr ..... a localității .....cu număr cadastral ..... în favoarea **SUPERFICIARULUI**.

**Dreptul de suprafață se constituie în scopul în scopul construirii de parc fotovoltaic în sistem dual .**

**UAT comuna CIUPERCENII NOI** am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în baza ..... , înscris în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt. .... conform încheierii nr. .... din.....

Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de suprafață este liber de sarcini, așa cum rezulta din.....

### ***Condițiile constituirii superficiei:***

*- termenul constituirii superficiei, (art. 694 Cod civil)*

Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

*- întinderea dreptului, limite (art. 695 Cod civil)*

(1) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de suprafață nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-695-intinderea-si-exercitarea-dreptului-de-superficie-superficia>

*- în cazul constituirii cu titlu oneros se va menționa cuantumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată, (art. 697 Cod civil)*

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-697-evaluarea-prestatiei-superficiarului-superficia>

*- efectele nerespectării obligației de plată*

*- modalitatea de stingere a superficiei (art 698 Cod civil)*



Dreptul de superficție se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

*- efectele stingerii superficției cu privire la dreptul de proprietate asupra construcției și terenului ( art. 699 C civ, art. 700 Cod civil)*

#### **Art. 699**

##### **Efectele încetării superficției prin expirarea termenului**

(1) În cazul prevăzut la art. 698 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficție, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficție. Ipotecile care grevează dreptul de superficție se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficției nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficție în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-699-efectele-inctarii-superficiei-prin-expirarea-termenului-superficia>

#### **Art. 700**

##### **Efectele încetării superficției prin consolidare**

(1) În cazul în care dreptul de superficție s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficial se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficției.

(2) Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-700-efectele-incetarii-superficiei-prin-consolidare-superficia>

*- efectele pieirii construcției (art. 701 Cod civil)*

În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

*Noi, părțile contractante solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Partea a III – a C, a Cărții Funciare nr. ....a terenului.*

*Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de .....lei stabilită conform Ghidului privind prețurile orientative ale proprietăților imobiliare (localitatea) Ediția.....*

*Tehnoredactat la ....., în ..... exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, .... exemplare s-au eliberat părților.*

*PROPRIETAR,*

*SUPERFICIAR,*

[1]**Notă:** În lipsa unei stipulații contrare exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificată.

[2]**Notă:** Conform prevederilor art 702 cod civil dispozițiile privind constituirea dreptului de suprafață se aplică și pentru plantații sau lucrări autonome cu caracter durabil .

[3]**Notă:** În cazul în care terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață este grevat de sarcini se va avea în vedere ca drepturile terților să nu fie lezate și să nu fie instituite clauze de inalienabilitate sau insesizabilitate. În cazul în care asupra terenului este constituit un drept de ipotecă se vor pune în vedere părților prevederile art. 2382 C.civ.

[4]**Notă:** Constituie clauze generale ce urmează a fi inserate și detaliate în funcție de voința părților contractante.

[5]**Notă :** Ca regulă generală suprafața poate constitui obiectul unui contract de ipotecă (art. 2379 alin.1 lit. d Cod civil ).

[6]Notă:Așa cum rezultă din prevederile art. 94 din Regulamentul de organizare și funcționare al birourilor de cadastru și publicitate imobiliară aprobat prin Ordinul nr.633/2006 al directorului general al ANCPI cu modificările și completările ulterioare, dreptul de suprafață se va înscrie în partea C a cărții funciare a terenului, menționându-se totodată, cartea funciară în care este înscrisă suprafața ca un imobil de sine stătător.

În cartea funciară a imobilului în favoarea căruia s-a constituit un drept de suprafață (cartea funciară de suprafață) se va înscrie același număr cadastral al terenului însoțit de un indice („S” sau „C”), făcându-se mențiune în rubrica observații, a părții A despre numărul cărții funciare de proprietate a terenului și se va înscrie dreptul de suprafață în favoarea proprietarului construcției în Partea a II-a B.

În cazul în care dreptul de suprafață s-a constituit în vederea edificării unei construcții, la data finalizării construcției și deschiderea cărții funciare pentru aceasta se va înscrie dreptul de suprafață în favoarea proprietarului construcției în Partea a II-a B.

Detalii: <https://legeaz.net/modele/model-de-contract-de-constituire-a-dreptului-de-suprafata>

## Cap.II. Nivelul redevenței

Art.1. Valoarea redevenței este :

Calculul redevenței rezultată din valoarea de piață a terenului utilizând abordarea prin piață-metoda comparativei directe:

CALCULUL REDEVENȚEI LUNARE SI ANUALE- TEREN EXTRAVILAN 10 HA-PĂȘUNE-COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ											
NR. CATEGORIA	SURSA DE DATE	FAZA	VALOAREA DE PIATĂ	VALOAREA DE PIATĂ/HA	VALOAREA DE PIATĂ/HA	VALOAREA DE PIATĂ/HA	VALOAREA DE PIATĂ/HA	VALOAREA DE PIATĂ/HA	VALOAREA DE PIATĂ/HA	VALOAREA DE PIATĂ/HA	
1	TEREN EXTRAVILA N PĂȘUNE - NR. CAD. 42609 - 7,5 HA	T 204	P 1752, 1753, 1754	18.971,52	25000,00	75.000,00	28.920,00	30	12	395,24	4.742,88
2	TEREN EXTRAVILA N PĂȘUNE - NR. CAD. 42602 - 2,5 HA	T 201	1735	18.356,52	25.000,00	9.327,50	9.327,50	30	12	127,48	1.529,71
TOTAL											

### Cap.III. Modalități de plată

**Art.1.** Plata se face prin ordin de plată în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria CRAIOVA , cod fiscal \_\_\_\_\_ sau direct la Directia Taxe si Impozite Locale a comunei CIUPERCENII NOI .

### Cap.IV. Drepturile și obligațiile părților :

A se vedea art. 693- 702 Noul Cod Civil expuse mai sus.

#### Drepturi și obligații ale Superficiarului

- **Superficiarul** are obligația de a folosi terenul și de a-și exercita orice drepturi prevăzute în prezentul contract, în condițiile prevăzute de acesta și cu respectarea Legilor aplicabile. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Contract, termenul **Legi** va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sau, după caz, obligatorii sau relevante(doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.
- **Superficiarul** are obligația de a achita redevența conform clauzelor contractuale
- **Până la data de \_\_\_\_\_ cel târziu, Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile de obținere a autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea construcțiilor, conform documentației de atribuire. Pentru evitarea oricărui dubiu, în calitate de contractant, **Superficiarul** va notifica **Proprietarul** referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare, respective Autorizația de construire.
- **Superficiarul** se obligă să demareze cel târziu până la data de \_\_\_\_\_ lucrările pentru realizarea construcțiilor. **Superficiarul** va notifica **Proprietarul** referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construire, anexând în acest sens documentele justificative.
- **Superficiarul** are dreptul de a solicita și de a obține, pe propria cheltuială, Autorizațiile de construire prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea construcțiilor precum și orice alte Autorizații, avize, licențe ori acorduri prevăzute de lege pentru edificarea și branșarea la utilități a construcțiilor și

pentru desfășurarea activității sale pe teren. În sensul prezentului Contract, termenul Autorizație va desemna orice act administrative sau alt document de orice natură emis de autoritate publică sau persoană juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de a realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.

- **Superficiarul** are obligația ca, până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract să nu ceseze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.
- **Superficiarul** are dreptul de a modifica în orice formă configurația construcțiilor și structura oricărei construcții edificate pe teren, oricând cu acordul **Proprietarului**, acord care trebuie eliberat în trei zile de la solicitare, cu respectarea reglementărilor urbanistice. **Proprietarul** nu va putea solicita încetarea suprafeței în baza prevederilor art. 695, alin. 4 Cod Civil pentru aceste motive.
- **Superficiarul** are dreptul, sub rezerva respectării prevederilor legale și contractuale aplicabile, să vândă în mod liber construcțiile către una sau mai multe terțe părți, cu respectarea dreptului de preempțiune al **Proprietarului**.

#### **Drepturi și obligații ale Proprietarului-UAT CIUPERCENII NOI**

- **Proprietarul** se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Contract.
- **Proprietarul** are dreptul de a încasa redevența conform clauzelor contractuale.
- Pe durata prezentului Contract, să-i asigure și să-i garanteze **Superficiarului** folosința utilă și netulburată a terenului, în acest sens, **Proprietarul** se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la teren și construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta **Proprietarului** și/sau din partea unor terți.
- **Proprietarul** se obligă să predea **Superficiarului** terenul, în termne de 5 (cinci zile) lucrătoare de la data autentificării prezentului Contract, pe bază de process verbal de predare-primire.

- **Proprietarul** va acorda **Superficiarului** , în cea mai mare măsură permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării construcțiilor și desfășurării de către **Superficiar** a activității sale pe teren; pentru evitarea oricăror dificultăți de interpretare, **Proprietarul** va acorda orice procură **Superficiarului** , chiar în formă autentică, în scopul obținerii Autorizațiilor pe care acesta o va putea solicita în mod rezonabil.
- **Proprietarul** se obligă să permită **Superficiarului** accesul la toate rețelele de utilități existente la limita de proprietate a terenului și necesare folosirii acestuia și utilizării în bune condiții a construcțiilor edificate pe teren.
- **Proprietarul** se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțial a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la teren și construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta **Proprietarului** și/sau din partea unor terți.
- Pentru întreaga durată a Contractului **Proprietarul** va beneficia de un drept de preempțiune la cumpărarea construcțiilor.

#### **Cap.V Declarații și garanții ale Proprietarului – UAT comuna CIUPERCENII NOI**

- **Proprietarul** deține cu titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de sarcini asupra terenului
- Terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.
- Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.
- Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice premergătoare exproprierii sau altui interes public care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.
- Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.

- Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea construcțiilor, incluzând, dar fără a se limita, la canale colectoare, canalizări, țevii guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- Terenul nu face obiectul vreunei acțiuni în revendicare, indiferent de temeiul acesteia, iar titlul **Proprietarului** asupra terenului nu este contestat la data prezentului Contract și nu există vreun temei, indiferent de natura acestuia, pentru ca acesta să fie contestat după data prezentului Contract.
- Nu există niciun litigiu, pretenție, nicio procedură administrativă sau vreoa altă acțiune în justiție, arbitraj sau urmărire penală sau de altă natură, în curs de desfășurare sau iminentă, cu privire la **Proprietar** în legătură cu terenul sau cu privire la orice aspect care ar aduce atingere titlului, suprafeței, amplasamentului sau delimitării acestuia.
- Terenul nu este supus regimului juridic privind zonele de patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, sit arheologic declarant zonă de importanță națională sau zonă cu patrimoniu arheologic recunoscut, astfel cum sunt definite în OG nr. 43/2000 și nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric, astfel cum este acesta definit în Legea nr. 422/2001.
- Terenul nu este situat într-o arie specială de conservare (ASC) sau într-o arie de protecție specială (APS), desemnate ca atare în baza legislației privind Natura 2000.
- Terenul nu face obiectul vreunei suprapunerii cadastrale cu privire la amplasamentul și poziționarea față de suprafețele de teren învecinate, nu face obiectul vreunei proceduri în curs de expropriere.
- **Proprietarul** și-a exercitat în mod neîntrerupt și liniștit dreptul de proprietate asupra terenului, acesta rămânând în mod continuu și neîntrerupt în stăpânirea acestuia în mod legal, de la data donândirii și până la data încheierii prezentului Contract și garantează posesia liniștită, utilă și neîntreruptă asupra terenului.
- Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.
- Regimul urbanistic al terenului este guvernat de P.U.G.-ul aprobat prin HCL, valabil în conformitate cu legile aplicabile.



- Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Proprietar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a acestuia, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- **Proprietarul** are capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin și nu vor încălca și nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care **Proprietarul** este parte sau de care acestea sunt legate.
- Orice informații și documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de suprafață sunt reale, exacte și complete.

## Cap.VI Declarații și garanții ale Superficiarului

- **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitate juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul și pentru a edifice construcțiile în vederea derulării activității sale.
- **Superficiarul** are capacitate juridică, economică și tehnică și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- **Superficiarul** declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.
- **Nu există** niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are

ca effect interzicerea sau împiedicarea desfășurării activității **Superficiarului**, inclusive interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de **Proprietar** prin prezentul Contract.

- Informațiile/ documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație derulate în legătură cu realizarea obiectului contractului sunt complete și reale.
- Activitățile pe care le va desfășura pe teren respect integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de lege.

Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Superficiar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a acestuia, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

## **Cap.VII Răspunderea contractuală**

- Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
- Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

## **Cap.VIII. Forta majoră**

**Art.1.** Forta majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**Art.2.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**Art.3.** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de superficie de bunuri proprietate publică/privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

**Art. 4.** În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi assimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și exercita sarcinile ce-I revin.

**Art. 5.** Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

## **Cap. IX Încetarea Contractului**

- **Proprietarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de **Proprietar Superficiarului** în baza art. 1552 alin. 1 Cod Civil, în situația în care aceasta din urmă nu plătește Redeventa în termen de șase (6) luni de la data scadenței facturii corespunzătoare emisă de **Proprietar** și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificării din partea **Proprietarului** în acest sens. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol IX.2., vor fi considerate încălcări ale Contractului, și situațiile în care:

**IX.1** Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garantiile oferite de **Superficiar** la Articolul VI de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;

**IX:1.1 Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Proprietarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

**IX.2.** Superficiarul va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte

formalități, prin simpla notificare adresată Proprietarului în baza art. 1552 alin. 1 Cod Civil în cazul în care acesta din urmă încalcă oricare din obligațiile esențiale prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificării din partea Superficiarului în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol X.2., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de Proprietar la Articolul V a fost falsă la data semnării prezentului Contract și Proprietarul nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

**IX.3.** În situația în care Superficiarul va cumpăra parte/părți din terenul obiect al prezentului contract, conform celor stipulate mai sus, între Proprietar și Superficiar se va încheia un Act adițional la prezentul Contract, prin care clauzele contractului vor fi adaptate la noua situație juridică.

**IX.4.** Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:

**IX.4.1 Superficiarul își încetează definitiv activitatea pe teren, refuzând astfel să demareze edificarea Construcțiilor în termen de 3 luni de la data autentificării prezentului Contract și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;**

**IX.4.2 Superficiarul dobândește titlul de proprietate asupra terenului;**

**IX.4.3 Proprietarul dobândește titlul de proprietate asupra Construcțiilor în urma exercitării dreptului de preempțiune;**

**IX.4.4 La data când Contractul expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional.**

**IX.5** În cazul în care **Proprietarul** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra construcțiile, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

**IX.6** În cazul în care prezentul Contract încetează ca urmare a ajungerii la termen, Superficiarul, poate dobândi dreptul de proprietate asupra terenului, conform înțelegerii dintre părți, la valoarea de circulație a acestuia de la data

încetării dacă nu ar fi existat construcțiile, determinată pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

**IX.7** În cazul în care prezentul Contract încetează din culpa exclusivă a **Superficiarului, Proprietarul** va dobândi dreptul de proprietate asupra Construcțiilor prin accesiune, în baza art. 577 și art. 699 (1) Cod Civil, cu obligația de a plăti **Superficiarului** valoarea de circulație a acestora de la data încetării, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți, din care va fi **ÎNDRETĂȚIT SĂ REȚINĂ DESPĂGUBIRI ÎN VALOARE DE \_\_\_\_\_ EURO.**

**IX.8** În cazul în care prezentul Contract urmează să înceteze din orice alte motive decât ajungerea la termen sau culpa exclusivă a **Superficiarului**, aceasta din urmă va avea dreptul de a solicita **Proprietarului** să-i vândă terenul, la valoarea de circulație a acestuia de la data încetării dacă nu ar fi existat Construcțiile, determinată pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți, diminuată cu despăgubiri în valoare de \_\_\_\_\_ Euro pentru cazul în care încetarea se produce din culpa exclusivă a **Proprietarului**. În cazul în care **Superficiarul** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra terenul, acesta va transmite **Proprietarului** o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra terenul. În urma acestei notificări, Părțile vor proceda la încheierea unui contract de vânzare cu privire la teren în termen de 30 (treizeci) de zile, sub sancțiunea achitării unor despăgubiri pentru întârziere de \_\_\_\_\_ EURO/ ZI până la îndeplinirea obligației.

**IX.9** În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut mai sus., **Proprietarul** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a construcțiilor, sub condiția ca **Proprietarul** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, anexat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

**IX.10** În situația prevăzută la Articolul IX.9. de mai sus, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Articolul IX.9. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința **Proprietarului** dacă:

**IX:10.1** dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;

**IX:10.2** dorește să cumpere terenul, dacă este cazul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor de mai sus., iar oferta de cumpărare a **Proprietarului** va rămâne fără obiect;

**IX:10.3** decide să vândă construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru cumpărarea terenului care a oferit un pret mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către **Proprietar**;

**IX:10.4** este de acord cu vânzarea construcțiilor către **Proprietar**.

**IX.11** În cazul în care **Superficiarul** notifică **Proprietarul** în sensul că acceptă să vândă construcțiile acestuia/acesteia, părți vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul pretului oferit de **Proprietar**.

**IX.12** În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, **acesta va fi radiat din Cartea Funciară**.

**IX.13** În toate cazurile, în situația încetării prezentului Contract cu consecința pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi terenul și în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiarului** un termen de 120 (unasutădouzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească terenul în schimbul Redevenței.

## Cap. X Soluționarea disputelor

X.1 Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.

X.2 Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

X.3 Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluționată de instanțele competente.

## Cap XI. Comunicări

- a. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
- b. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail cu condiția solicitării confirmării în scris a primirii comunicării.
- c. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele

specificate în preambulul prezentului Contract.

## Cap.XII. Dispoziții finale:

XII: 1 Părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.

XII: 2 În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, *cu excepția* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată este o condiție esențială pentru prezentul Contract. Părțile vor agreea cu bună credință asupra unor termeni și condițiilor valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic cu cele nule sau anulabile, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de elemente esențiale) oricare dintre părți va putea decide să înceteze prezentul Contract.

XII: 3 Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenele și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informație fără acordul prealabil expres al celeilalte părți. Informația care trebuie făcută publică sau furnizată oricărei autorități competente conform Legii este exclusă în mod expres de la aplicarea prezentului Articol XII.3.

XII: 4 Părțile vor lua, cu bună-credință în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract

XII: 5 Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**.

XII: 6 Fiecare Parte confirmă că a negociat fiecare dintre clauzele acestui Contract cu cealaltă Parte (în înțelesul prezentei clauze, „negociere” înseamnă cumulativ (i) acordul final al Părților cu privire la o anumită prevedere, urmată de schimbul între Părți a diferitelor comentarii sau modificări propuse cu privire la prevederea respectivă, precum și (ii) acceptarea acceptarea fără rezerve de către una dintre Părți a clauzei(lor) propuse de către cealaltă Parte.

Prezentul Contract nu conține clauze standard în înțelesul articolului 1202 din Codul Civil.

XII: 7 Fiecare dintre Părți înțelege și își asumă pe deplin riscul modificării circumstanțelor preconizate la momentul încheierii prezentului Contract, inclusiv, dar fără a se limita la aspectele privind condițiile pieșei imobiliare, costul îndeplinirii obligațiilor din prezentul Contract, evoluția pieței financiare sau schimbarea politicii corporatiste a Părții, prevederile articolului 1271 (2) din Codul Civil nefiind aplicabile prezentului Contract.

XII: 8 La semnarea prezentului Contract, Părțile am luat cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal în temeiul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor). Având cunoștință de prevederile legate cu privire la protecția datelor cu caracter personal, cuprinse în regulamentul sus-menționat, subsemnatele părți declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre cu caracter personal cuprinse în prezentul act în vederea întocmirii acestuia, precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la solicitarea acestora.

**PROPRIETAR ,**

**SUPERFICIAR,**

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ**

*Rosescu Mariana*

**CONSILIER,**





PRIMĂRIA COMUNEI CIUPERCENII NOI  
NR. 2528/21.03.2023

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
PRIVIND ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE**

Nr. nr	Denumirea mijlocului fix	TARL A	PARCELĂ	Suprafata mp
1	TEREN EXTRAVILAN PĂȘUNE - NR. CAD. 42609 - 7,5 HA	T 204	P 1752, 1753, 1754	75.000,00
	TEREN EXTRAVILAN PĂȘUNE - NR. CAD. 42602 - 2,5 HA	T 201	1735	25.000,00
<b>TOTAL</b>				100.000, 00

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735 - 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ - DOMENIUL PRIVAT**

**Obiectiv: TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735 - 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ - DOMENIUL PRIVAT**

**Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI CIUPERCENII NOI**

**Scopul: ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE**

**Destinația: ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE**

**Amplasament: COMUNA CIUPERCENII NOI , JUDEȚUL DOLJ**

## **1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie evaluată**

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al **COMUNEI CIUPERCENII NOI** , **JUDEȚUL DOLJ** :

**TEREN EXTRAVILAN-PĂȘUNE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 100.000,00 MP (10 HA), NUMĂR CADASTRAL 42609, T 204, P 1752, 1753, 1754- 7,5 HA ȘI NR. CAD. 42602 , T 201, P 1735 - 2,5 HA - 2 LOTURI, SITUAT ÎN COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ - DOMENIUL PRIVAT**

Utilități pe teren: fără utilități edilitare

## **1.2. Regimul juridic**

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află situată în **COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ** .

### **Art. 693 Noul cod civil**

#### **Noțiune**

(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-693-notiune-superficia>

### **Art. 694**

#### **Durata dreptului de superficie**

Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

## **Art. 695**

### **Întinderea și exercitarea dreptului de superficie**

(1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de superficie nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-695-intinderea-si-exercitarea-dreptului-de-superficie-superficia>

## **Art. 696**

### **Acțiunea confesorie de superficie**

(1) Acțiunea confesorie de superficie poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului.

(2) Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

## **Art. 697**

### **Evaluarea prestației superficiarului**

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-697-evaluarea-prestatiei-superficiarului-superficia>

#### **Art. 698**

##### **Cazurile de încetare a superficiei**

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-698-cazurile-de-inctetare-a-superfíciei-superficia>

#### **Art. 699**

##### **Efectele încetării superficiei prin expirarea termenului**

(1) În cazul prevăzut la art. 698 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficie în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-699-efectele-inctetării-superfíciei-prin-expirarea-termenului-superficia>

## **Art. 700**

### **Efectele încetării superficiei prin consolidare**

(1) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

(2) Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-700-efectele-inctarii-superficiei-prin-consolidare-superficia>

## **Art. 701**

### **Efectele încetării superficiei prin pieirea construcției**

(1) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

Detalii: <https://legeaz.net/noul-cod-civil/art-701-efectele-inctarii-superficiei-prin-pieirea-construcției-superficia>

## **Art. 702**

### **Alte dispoziții aplicabile**

Dispozițiile prezentului capitol sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil.

### **1.3. Regimul economic, tehnic și financiar**

**Acordarea contractului de superficie se face pentru desfășurarea de activități generatoare de taxe și impozite pentru bugetul local(panouri fotovoltaice în sistem dual).**

Acest contract aduce:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin incasarea redevenței pe perioada contractului de superficie, taxe si impozite, etc.;

- angajarea de personal auxiliar din comună
- îmbunătățirea valorificării terenului în conformitate cu potențialul acestuia precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în COMUNA CIUPERCENII NOI cât și în zonele limitrofe.
- îmbunătățirea infrastructurii locale prin extinderea rețelei stradale, înnoirea și îmbunătățirea instalațiilor de alimentare cu energie electrică, dar și crearea de noi locuri de muncă și stimularea unor proiecte ale comunității locale (grădinițe, școli).
- se va asigura la nivel local înlocuirea producției de current electric din materiale fosile cu producție de curent electric din surse regenerabile, acest lucru având drept consecință reducerea semnificativă a emisiunii de CO<sub>2</sub> sau alte gaze poluante pentru mediul înconjurător (oxizi de azot, particule de praf, etc)

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia - se justifică propunerea estimării dreptului de suprafață a terenului.

#### **Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.**

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă cu caracter rural.

Legislație:

- **Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare**
- **Noul Cod Civil actualizat 2023 - Legea 287/2009**
- **O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ**

**1.4. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al COMUNEI CIUPERCENII NOI, județul DOLJ pentru atragerea de venituri la bugetul local;**

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul superficiei.

Folosința se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Social justificarea evaluării dreptului de superficie are la baza imbunatatirea conditiilor de munca si viata asigurate populatiei, crearea de noi locuri de munca si a unei concurente loiale, respectiv si o diversificare a serviciilor catre populatie.

Beneficiarul are obligatia de a respecta legislatia privind protectia mediului pe toată durata derulării contractului.

## **2. Terenul este liber de sarcini.**

### **2.1. Prin ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE privind terenul supus evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.**

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării.

Utilizarea/folosința terenului se va face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Social, justificarea evaluării dreptului de superficie, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Inițiativa evaluării dreptului de superficie are ca obiectiv principal utilizarea terenului la potențialul său maxim atât din punct de vedere al **Consiliului Local al COMUNEI CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ** , cât și al beneficiarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de ESTIMAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE a terenului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social, explicate mai sus.

Întrucât terenul supus dreptului de superficie nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate, însă folosința acestora se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, beneficiarul având obligația de a obține acordul de mediu.

Din punct de vedere financiar, proiectul, va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferente terenului , ca preț al redevenței,

- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe salarii,
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat

Beneficiarul va achita redevența autorității locale, redevența anuală stabilită prin licitație.

#### **4. Investiții minime**

Având în vedere destinația se consideră ca lucrările de investiție vor fi făcute de către superficial.

#### **5. Nivelul minim al redevenței**

Stabilirea redevenței se va face în baza unui raport de evaluare a terenului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al COMUNEI CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ**.

Valoarea terenului din raportul de evaluare va reprezenta baza de calcul privind nivelul minim al redevenței care va reprezenta și prețul de pornire al licitației.

Nivelul minim al redevenței se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea **în 30 de ani a prețului de vânzare al terenului** în condiții de piață. Proprietarul va emite factura către beneficiar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului evaluat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul dintre părți.

Redevența se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

Redevența estimată (preț fără TVA) stabilit pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator ANEVAR, ec. **STĂNICĂ DINU** la data de **20.03.2023** este de :



**Calculul redevenței rezultată din valoarea de piață a terenului utilizând abordarea prin piață-metoda  
comparației directe:**

CALCULUL REDEVENȚEI LUNARE SI ANUALE- TEREN EXTRAVILAN 10 HA-PĂȘUNE-COMUNA CIUPERCENII NOI, JUDEȚUL DOLJ															
Destinația imobilului	Suprafața terenului (m <sup>2</sup> )	Pași A	Pași B	Pași C	Pași D	Pași E	Pași F	Pași G	Pași H						
1	75.000,00	T 204	P 1752, 1753, 1754	18.971, 52	0	0	0	0	28.920,00	30	12	24	395,	4.742,8 8	
2	25.000,00	T 201	1735	18.356, 52	0	0	0	0	9.327, 50	30	12	48	127,	1.529,7 1	
TOTAL										135.000,00	60	24	72	522,	6.272,5 8

Valoarea nu contine TVA