



ROMÂNIA  
JUDETUL BRAILA  
COMUNA TRAIAN  
PRIMAR



Primaria Comunei Traian str.Principala , nr.13 localitatea Traian , județul Braila  
Tel/Fax: 0239/613239 e-mail: primaritraianbr@yahoo.com

PROIECT DE HOTARARE *NB. 32/04.05.2026*

privind Aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin aplicarea procedurii licitatiei publice, pentru terenul in suprafata de 619 metri patrati teren intravilan apartinand domeniului privat al comunei Traian, sat Traian judetul Braila.

Primarul comunei Traian, judetul Braila ,

Avand in vedere :

- Raportul secretarului general al comunei Traian, judetul Braila inregistrat la numarul 2313/04.05.2026

- Raportul de evaluare intocmit de catre doamna Dinu Valerica – expert evaluator ANEVAR ,

- Prevederile Cartii a III-a , Titlul I, Capitolul II, art. 551 pct 2 Titlul III, capitolul I , art. 693-702 , Titlul VII capitolul II, art. 888, art. 1244 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil cu modificarile si completarile ulterioare,

-Prevederile, Legii nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind executarea lucrarilor de constructii ,

Prevederile art. 108 lit "c" ,art. 129 alin (2) lit "c" , alin. 6 lit " b" art. 354, art. 355 si art. 362 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,, ale art. 463 alin (2), art. 466 alin. (8) art. 467 alin (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

Tinand cont de regulamentul privind inchirierea/constituirea dreptului de superficie aprobat prin HCL Traian nr. 39/31.05.2017

In temeiul art. 139 alin (1) si alin 3 lit "g" , art. 196 alin. (1) lit "a" din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ – cu modificarile si completarile ulterioare,

**PROPUN:**

**Art.1** Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros prin aplicarea procedurii licitatiei publice deschise cu prezentarea de oferte scrise in plicuri sigilate pentru terenul in suprafata de 619 m.p, situat in intravilanul localitatii Traian, comuna Traian, judetul Braila

Art. 2 Dreptul de superficie se constituie in vederea edificarii de anexe gospodaresti si constructii destinate activitatilor agricole .

**Art.2** Se aproba in forma prezentata raportul de evaluare intocmit de catre d-na Dinu VALERICA – expert ANEVAR si caietul de sarcini pentru desfasurarea licitatiei conform anexei I si II la prezentul proiect de hotarare.

**Art. 3** Se stabilesc elementele licitatiei :

- Pretul minim de pornire al licitatiei este de 693 lei/an
- Garantia de participare este de 10% din pretul de pornire
- Garantia de contestatie este de 5 % din pretul de pornire
- Pretul documentatiei de desfasurare al licitatiei este de 10 lei

e) Pretul taxei de participare la licitatie este de 100 lei

**Art.4** (1) Comisia de evaluare a ofertelor depuse la licitatie va fi compusa din :

1. Recuciu Serban – viceprimar – PRESEDINTE
2. Giugiuc Daniela Nicoletta – secretar general – MEMBRU
3. Simion Mariana – inspector urbanism – MEMBRU

(2) Comisia de solutionare a contestatiilor va fi compusa din :

1. Sterpu Dorel Alexandru– inspector taxe si impozite - PRESEDINTE
2. Surdu Florica inspector registru agricol - MEMBRU
3. Iordache Paraschiva inspector resurse umane –MEMBRU

(3) Adjudecatorul licitatiei are obligatia ca pana la data semnarii contractului de superficie sa constituie in favoarea comunei Traian echivalentul pretului superficiei platibil pentru un an. Dupa constituirea acestei garantii , semnarea contractului de superficie si a procesului verbal de punere in posesie, garantia de participare depusa de castigatorul licitatiei cu care s-a incheiat contractul de superficie se constituie drept plata in avans din pretul superficiei pe care o are de achitat .

**Art.5** Dreptul de superficie se constituie pentru o perioada de 49 de ani prin incheierea unui contract in forma autentica .

**Art.7** Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie vor fi suportate de catre beneficiarul dreptului.

**Art.6** Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza comisia de evaluare a ofertelor, primarul comunei Traian si compartimentul de specialitate, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Traian, judetul Braila .

Art. 7 Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta celor interesati prin grija secretarului general al comunei Traian .

Initiator proiect,

Primar,

Nicusor ABASEAC



Avizat,

Secretar general,

Daniela-Nicoletta GIUGIUC

ANEXA 1 la HCL.....

| Nr.crt. | Nr. cadastral | Cvartal | Parcela       | Suprafata |
|---------|---------------|---------|---------------|-----------|
| 1.      | 84577         | 14      | 147/1 LOT 2/5 | 619 mp    |



**ROMÂNIA  
JUDETUL BRAILA  
COMUNA TRAIAN  
PRIMAR**



Primaria Comunei Traian str.Principala , nr.13 localitatea Traian , județul Braila  
Tel/Fax: 0239/613239 e-mail: primaritraianbr@yahoo.com

Nr. 2312/04.05.2026

**RAPORT DE APROBARE**

**Privind Aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin aplicarea procedurii licitatiei publice, pentru terenul in suprafata de 619 metri patrati teren intravilan apartinand domeniului privat al comunei Traian, sat Traian judetul Braila.**

Prin cererea inregistrata la Primaria comunei Traian cu numarul 1057/04.03.2026 se solicita concesiunea unui teren apartinand domeniului privat al comunei Traian in vederea edificarii de anexe gospodaresti si constructii destinate activitatilor agricole.

Terenul solicitat se identifica in cvartal 14 , parcela 147/1 lot 2/5 , in domeniul privat al comunei Traian si este in suprafata de 619 mp.

In conformitate cu prevederile art. 108 lit e , art. 129 alin.(2) lit c, alin 6 lit b art. 139 alin.(3) lit.g, art. 354 si 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare autoritatile administratiei publice locale administreaza bunurile proprietate publica si privata a comunelor care sunt titulare ale drepturilor si obligatiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care apartin domeniului public si privat in care acestea sunt parte precum si din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice in conditiile legii.

Potrivit art. 693 alin (1) si (2) din Codul civil “Superficia este dreptul unei persoane de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia , deasupra ori in subsolul aceluia teren , asupra caruia superficialarul dobandeste un drept de folosinta .



Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul unui act juridic , precum si prin uzucapiune sau prin alt mod prevazut de lege. Dispozitiile in materie de carte funciara raman aplicabile”

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realizeaza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului ce urmează a se încheia între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficiar.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Față de cele prezentate, am initiat proiectul de hotarare privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin aplicarea procedurii licitatiei publice, pentru terenul în suprafata de 619 metri patrati teren intravilan apartinand domeniului privat al comunei Traian, sat Traian judetul Braila pe care il supun spre aprobare consiliului local Traian .

**Primar,**  
**Nicusor ABASEAC**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAILA  
COMUNA TRAIAN  
PRIMAR



Primaria Comunei Traian str.Principala , nr.13 localitatea Traian , județul Braila  
Tel/Fax: 0239/613239 e-mail: primaritraianbr@yahoo.com

Nr. 2313/04.05.2026

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind Aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin aplicarea procedurii licitației publice, pentru terenul în suprafața de 619 metri patrati teren intravilan aparținând domeniului privat al comunei Traian, sat Traian județul Braila.**

În conformitate cu prevederile art. 108 lit e , art. 129 alin.(2) lit c, alin 6 lit b art. 139 alin.(3) lit.g, art. 354 și 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare autoritățile administrației publice locale administrează bunurile proprietate publică și privată a comunelor care sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice în condițiile legii.

Potrivit art. 693 alin (1) și (2) din Codul civil “Superficia este dreptul unei persoane de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia , deasupra ori în subsolul acelui teren , asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință .

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

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului ce urmează a se încheia între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcției, numit superficialar.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în

folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Față de cele prezentate, în conformitate cu dispozițiile art. 693-702 din Codul Civil, cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea 50/1991 R privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art. 362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art.129 alin.2 lit.c), coroborat cu alin.6 lit.b), art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ propun spre aprobare Consiliului Local al comunei Traian aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros prin aplicarea procedurii licitației publice, pentru terenul în suprafață de 619 metri patrati teren intravilan aparținând domeniului privat al comunei Traian, sat Traian județul Braila.

**Secretar general,**

**Daniela Nicoletta GIUGIUC**



**ROMANIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**COMUNA TRAIAN**

TRAIAN, Str. Principala, nr.13, jud Brăila,  
Tel: 0239/613239, Fax: 0239/613239, e-mail: primariatraianbr@yahoo.com  
[www.primaria-traian.ro](http://www.primaria-traian.ro)

Anexa la H.C.L. nr.....

**CAIET DE SARCINI**

privind: aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, prin aplicarea procedurii licitației publice, pentru terenul în suprafață de 619mp identificat cadastral prin nr. 84577, T 14, P 147/1 LOT 2/5 destinat obiectivului **"Edificare de anexe gospodaresti si constructii destinate activitatilor agricole"** aparținând domeniul privat al comunei Traian, sat Traian, judetul Braila .

În baza prevederilor Cod Civil — cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

se organizează licitația publică în data de .....

**1. INFORMAȚII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITAȚIE**

- 1.1. Denumire: Comuna Traian
- 1.2. Sediul: localitatea Traian str. Principala, nr.13, comuna Traian județul Brăila,
- 1.3. Date de contact: Tel: 0239/613239, Fax: 0239/613239, e-mail: primariatraianbr@yahoo.com, web: [www.uat-traian.ro](http://www.uat-traian.ro)
- 1.4. Cod identificare fiscală: 4342715;
- 1.5. Cont bancar: RO30TREZ1515006XXX003154- deschis la Trezoreria Brăila.

**2. INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CARE FACE OBIECTUL CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE**

**2.1** Obiectul contractului de suprafață:

Transmiterea de către proprietar pe o perioadă determinată suprafațiarului, care acționează pe riscul și răspunderea sa, a dreptului și obligațiilor de exploatare a unei suprafețe de teren pentru a realiza o investiție ce va avea destinația **"Edificare de anexe gospodaresti si constructii destinate activitatilor agricole"**

**2.2.** Descrierea și identificarea bunului care face obiectul procedurii:

Suprafața terenului disponibil ce face obiectul licitației pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros este cea prezentată în tabelul de mai jos:

| Nr. crt. | Nr. Carte Funciară | Tarla | Parcelă/lot   | Suprafata (mp) |
|----------|--------------------|-------|---------------|----------------|
| 1        | 84577              | 14    | 147/1 lot 2/5 | 619 mp         |

**2.3** Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii

Terenul aparține domeniului privat al comunei Traian, sat Traian, categoria de folosință a terenului fiind "arabil" și face parte din intravilanul comunei Traian .

**3. DURATA SUPERFICIEI**

3.1. Contractul de suprafață se încheie pentru o perioadă de 49 ani cu posibilitatea prelungirii acestuia la expirare prin acordul părților.



3.2 Durata contractului va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea superficiarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise Primăriei Traian de către superficiar cu minimum 5 luni înainte de expirarea Contractului și cu aprobarea Consiliului Local Traian

#### **4. PREȚUL DREPTULUI DE SUPERFICIE**

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru terenul în suprafața de 619 mp este în cuantum de 693 lei/an conform H.C.L. Traian nr.....

Prețul suprafeței se achită anual, până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se face plata.

Plata prețului suprafeței se va face în contul Comunei Traian

**Banca: Trezoreria Brăila**

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială TRAIAN**

**Cont: RO30TREZ1515006XXX003154**

**C.I.F.: 4342715**

#### **5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

5.1. Licitația va fi cu plic închis iar criteriul de atribuire al contractului de suprafață este prețul cel mai mare.

5.2. În cazul în care ofertele financiare de pe prima poziție au preturi egale se va solicita din partea celor care au depus oferta financiară cu preț egal o nouă ofertă financiară.

5.3. În cazul în care niciun ofertant dintre cei aflați la egalitate nu depune altă ofertă financiară în termenul solicitat procedura se va anula cu stabilirea unei noi date și publicarea unui nou anunț.

#### **6. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**

6.1 Superficiarul are obligația de a obține avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de suprafață.

6.2 Superficiarul este obligat, pe toată durata contractului, să nu utilizeze bunul din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar – veterinar sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

6.3. Nerespectarea clauzelor anterioare duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de proprietar. În acest sens, încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuielile superficiarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială, în care a fost redat.

#### **7. DESTINAȚIA ȘI CONDIȚIILE IMPUSE PRIVIND EDIFICAREA OBIECTIVULUI**

7.1. Titularul dreptului de suprafață trebuie să realizeze investiția **”Construire anexe gospodărești și construcții destinate activităților agricole”** în conformitate cu reglementările de urbanism în vigoare.

7.2 Titularul dreptului de suprafață își va desfășura activitatea cu respectarea normelor legale privind protecția mediului, PSI, sănătate publică și a celorlalte prevederi legale specifice activității și este obligat să obțină autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității.

7.3 Calitatea de titular al dreptului de suprafață o poate avea orice persoană juridică cu capacitate deplină de exercițiu.

7.4 Desființarea, pe cheltuielile proprii, a tuturor lucrărilor existente pe terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini;

7.5 Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

7.6 Împrejmuirea terenului/terenurilor și accesul la acesta cad în sarcina exclusivă a adjudecatarului, răspunzând pentru starea tehnică și de securitate a împrejurimilor astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat pe suprafața adjudecată.

7.7 Adjudecatarul are obligația să încheie contract de ridicare a deșeurilor cu operatorul de salubritate din



zonă

7.8 Adjudecatarul are obligația ca, *în termen de maximum 36 luni de la data semnării contractului de suprafață*, să depună la Primăria comunei Traian toate avizele, acordurile și documentele necesare care să permită eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivul economic propus, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, în vederea eliberării acesteia.

7.9 Adjudecatarul are obligația să finalizeze lucrările de execuție ale proiectului, în termen de 72 de luni de la data semnării contractului. În caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

## **8. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ**

8.1. Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor juridice române și din țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitație, în termenele prevăzute în Documentația de Licitație;
- c) au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

8.2 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

## **9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE**

9.1 Ofertele se redactează în limba română.

9.2 Pentru ofertanții persoane juridice străine documentele se prezintă în limba română, fiind acceptate doar traduceri legalizate ale documentelor întocmite într-o limbă străină.

9.3 Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la Registratura din cadrul Primăriei Comunei Traian fiind precizată data și ora depunerii.

9.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) scrisoare de înaintare (formular anexa nr.1);
- b) declarație privind eligibilitatea (formular anexa nr. 2);
- c) informații ofertant (formular anexa 3);
- d) declarație privind asumările legate de proiect (formular anexa 4);
- e) declarație a participantului ca a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic al obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
- f) formularul de contract însoțit prin semnătura și stampila pe fiecare pagină (model anexa 7);
- g) dovada achitării garanției de participare la licitație, care este în suma de..... lei, reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire la licitație;
- h) dovada achitării taxei de participare, care este în suma *de 100 lei (copie)*
- i) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C sau echivalent pentru societățile din afara țării;
- j) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- k) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox) sau echivalent pentru societățile din afara țării;
- l) împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de suprafață. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate al persoanei împuternicite buletin de identitate, carte de identitate, pașaport.
- m) certificat fiscal din luna în curs din care să reiasă că firma nu are datorii la bugetul local (original sau copie legalizată) sau echivalent pentru societățile din afara țării.
- n) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, valabil la data licitației (original sau copie legalizată) sau echivalent pentru societățile din afara țării;



- o) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- p) dovadă achitare taxa caiet de sarcini, care este în suma *de 10 lei ( copie)*

## **IMPORTANT**

**Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.**

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus conduce la descalificarea ofertanților.

*Împreună cu documentele obligatorii, în plic se va introduce un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.*

9.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă oferta financiară (formular 6), se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, conform formularului pus la dispoziție de organizator.

9.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

## **10. ORGANIZAREA și DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

10.1 Anunțurile de licitație se publică în mod obligatoriu la sediul Primăriei Comunei Traian pe site-ul autorității: [www.primaria](http://www.primaria), într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională, cu minimum 30 zile calendaristice înainte de data licitației, pentru prima licitație. În situația în care se organizează a doua licitație, se procedează la publicarea anunțului cu 20 zile calendaristice înainte de data licitației.

10.2. Anunțurile de licitație se întocmesc în baza Hotărârii Consiliul Local prin care s-a aprobat licitația și caietul de sarcini și va cuprinde cel puțin informații referitoare la suprafața terenului ce urmează a fi scos la licitație, locația și destinația acestuia.

10.3. Ofertanții vor depune la registratura instituției, până la data și ora limită stabilită în anunțul publicitar, oferta într-un plic sigilat care va conține documentele prevăzute la secțiunea instrucțiuni pentru ofertanți.

10.4. Plicurile se desfac în ordinea înregistrării acestora, fiind verificate pe rând documentele de eligibilitate și ofertele financiare.

10.5. Criteriul de atribuire al contractului de suprafață este prețul cel mai mare.

10.6. Procedura de licitație se considera valabilă dacă vor exista cel puțin două oferte conforme la finalul licitației, în caz contrar procedura se va relua.

## **11. LICITAȚIA**

### **Etapă I**

11.1 Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

11.2 Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

11.3 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor.

11.4 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile de calificare.

11.5 Se considera ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

11.6 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare, întocmește procesul-verbal de deschidere a ofertelor în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși. Procesul verbal va fi semnat inclusiv de toți ofertanții prezenți.

11.7 Ulterior etapei de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare se va întruni pentru analiza documentelor depuse în plicul exterior. În urma acestei etape de evaluare va rezulta un proces verbal semnat de comisia de evaluare. Eventualele neclarități vor fi soluționate prin solicitare de clarificări. Comisia de evaluare poate solicita clarificări doar în cadrul documentelor existente și nu pentru depunerea unor eventuale documente lipsă. Răspunsurile la clarificări nu vor depăși 3 zile din momentul luării la cunoștință de către ofertanți. Ziua 1 fiind ziua lucrătoare următoare zilei luării la cunoștință iar ziua 3 fiind ziua în care autoritatea contractantă primește răspunsul din partea ofertantului.

11.8 Deschiderea plicurilor interioare se face în etapa a II -a a licitației. În urma evaluării financiare va fi întocmit un proces verbal semnat de comisia de evaluare.



11.9 Licitatia se va desfasura prin aplicarea procedurii licitației publice cu oferta în plic închis cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

11.10 Dupa deschiderea plicurilor interioare Președintele comisiei de licitație anunța adjudecatorul ( cel mai mare pret oferit), declara închisa ședința de licitație si întocmește cu ajutorul secretarului comisiei Procesul verbal de adjudecare care va fi semnat de către comisia de licitație;

11.11 În termen de 3 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de licitație va întocmi un Raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite. Ulterior se va proceda la informarea ofertanților interesați prin transmiterea scrisorilor de adjudecare.

11.12 Dupa primirea scrisorilor de adjudecare, ofertantii au dreptul de a contesta procesul de evaluare, procesul verbal de adjudecare în termen de maxim 5 zile calendaristice de la data luarii de cunostinta. În urma contestatiei, comisia de evaluare se va întruni si va analiza continutul si solicitarile contestatarului. Contestatia precum si raspunsul comisiei va fi transmis tuturor ofertantilor iar procedura de semnare a contractului va fi suspendata pe toata perioada de desfasurare a contestatiei. Daca ofertantul nu va considera corect raspunsul comisiei de evaluare, are dreptul de a se adresa sectiei de contencios administrativ a Tribunalului Braila, cu obligatia de a instiinta de indata Primaria Traian în acest sens.

Comisia de evaluare poate aplica masuri de remediere, inclusiv revenirea în diferite faze de evaluare, daca sunt identificate erori în procesul de evaluare.

Comisia de evaluare poate anula întreaga procedura daca erorile identificate nu mai pot fi remediate fara a încalca principiile generale ale achizitiilor publice.

11.13 Contractul privind constituirea dreptului de suprafață se va semna în termen de 10 de zile calendaristice de la transmiterea scrisorilor de adjudecare.

11.14 Sunt considerate oferte conforme ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini aprobat.

11.15 Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita ofertanților orice clarificări necesare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Comisiei de evaluare în termenul impus de aceasta ce nu poate depasi 3 zile lucratoare.

## **12. Procedura pentru semnarea contractului, nu poate depăși termenul de 30 de zile calendaristice de la data luării la cunoștință a acestei situații și conține următoarele etape:**

- a. după desemnarea definitivă a adjudecatorului, suprafațiarul are obligația ca în termen de maximum 5 zile calendaristice să se prezinta la sediul autoritatii contractante pentru a i se comunica biroul notarial unde urmeaza a se perfecta contractul în forma autentica.
- b. În termen de maximum 7 zile calendaristice de la comunicarea biroului notarial unde urmează a se perfecta contractul, Comuna Traian prin reprezentanții săi, va proceda la transmiterea către notarul ales a contractului de suprafață și a hotărârii Consiliului Local al comunei, pentru obținerea documentelor necesare în vederea autentificării acestuia;
- c. Înainte de perfectarea contractului de suprafață, adjudecatorul va face dovada depunerii garanției de bună execuție reprezentând echivalentul prețului suprafeței plătitibil pentru un an, în contul Comunei deschis la Trezorerie;
- d. După întocmirea formalităților, dacă adjudecatorul nu se prezintă în termenul stabilit de 30 de zile calendaristice de la data semnării Procesului Verbal de adjudecare, pentru semnarea contractului de suprafață sau solicită modificarea acestuia drept motiv pentru refuzul de semnare, reprezentantul Comunei Traian va perfecta o încheiere de certificare la biroul notarului public cu situația respectivă. În baza încheierii de certificare, întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

După semnarea contractului de suprafață, acesta va fi înaintat către toate compartimentele ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local al comunei.

## **13. Amânarea și reluarea licitației**

13.1 Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazul în care:

- a. la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- b. la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;



c. la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

13.2 Licitatia va fi reluată, iar termenul minim pentru publicarea anunțului pentru reorganizarea licitației publice va fi de 20 de zile calendaristice, în cazul în care:

- a. în urma desfășurării etapei I a licitației, respectiv de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți nu sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți;
- b. nu este desemnat un adjudecatar;
- c. adjudecatarul refuză semnarea contractului de suprafață în forma aprobată prin hotărârea Consiliului Local al comunei sau în termenul stabilit;
- d. adjudecatarul nu se prezintă la notar pentru semnarea contractului de suprafață în termenul stabilit;

În cazurile menționate la lit. c și d., reprezentantul comunei Traian va perfectă o încheiere de certificare la biroul notarului public. În baza încheierii de certificare, întreaga procedură va fi considerată nulă de drept, iar licitația se va relua pentru valorificarea bunului respectiv.

Condițiile în care licitația va fi susținută vor fi similare cu cele de la prima licitație, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de licitație va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

#### 14. GARANȚIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE

14.1 În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare, în suma de 69,3 lei reprezentând 10% din valoarea prețului de pornire la licitație aprobat prin H.C.L. nr.....

*Garanția de participare în suma de 69,3 lei se achită prin ordin de plată în contul organizatorului*

Banca: Trezoreria Brăila

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Traian**

**RO30TREZ1515006XXX003154**

**C.I.F.: 4342715**

14.2 Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat câștigător;

2. adjudecatarul refuză semnarea contractului sau nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 30 de zile calendaristice de la data transmiterii scrisorii de adjudecare.

Participanților necâștigători ai licitației li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Comunei Traian

Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

14.3 În vederea recuperării costurilor cauzate de întocmirea raportului de evaluare a imobilului, ofertanții vor achita o *taxa de participare în cuantum de 100 lei, în* contul instituției sau la casieria Primăriei Traian .

14.4 Taxa de participare se returnează numai în cazul retragerii ofertelor până la termenul maxim de depunere a ofertelor. După depășirea acestui termen, taxa de participare nu se returnează.

#### 15. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca până la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros să constituie în favoarea Comunei Traian echivalentul prețului suprafeței plătit pentru un an în contul Comunei deschis la Trezorerie, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de suprafață, în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul de suprafață să fie semnat în termen de 30 de zile calendaristice, licitația se reia, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde de către acesta și se constituie venit la bugetul local.

După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de suprafață cu titlu oneros, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de suprafață, se constituie drept plată în avans din prețul suprafeței pe care o are de achitat.

În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului suprafeței în perioada de valabilitate a contractului de suprafață, Comuna Traian va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună execuție, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, suprafațiarul are obligația să întregască garanția, în caz contrar contractul de suprafață considerându-se reziliat de drept.

Garanția de bună execuție se depune prin Ordin de plată în contul organizatorului:

**Banca: Trezoreria Brăila**

**Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Traian**

**RO30TREZ1515006XXX003154**

**C.I.F.: 4342715**

## **16. EVALUAREA OFERTELOR**

### **COMISIA DE EVALUARE**

16.1 La nivelul autorității oblice contractante se organizează o comisie de evaluare, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

16.2 Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, numită prin dispoziția primarului comunei Traian.

16.3 Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

16.4 Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

16.5 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

16.6 Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

16.7 Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

16.8 Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## **17. CLAUZELE CONTRACTUALE**

17.1 Contractul de suprafață cuprinde clauze care să asigure folosința bunului, potrivit specificului acestuia.

17.2 Suprafațiarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a bunului care face obiectul contractului.

17.3 Suprafațiarul este obligat să exploateze pe riscul și pe răspunderea sa în mod direct bunul care face obiectul contractului.

17.4 Suprafațiarul are drept de folosință a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia și scopului stabilit de proprietar prin documentația de atribuire și contract, respectiv pentru investiția **”Construire anexe gospodărești și construcții destinate activităților agricole”**

17.5 Este interzisă subînchirierea sau darea în folosință gratuită a bunului care face obiectul contractului sau unei părți din acesta unor terțe persoane fără acordul scris al proprietarului.

17.6. Modificarea destinației terenului se poate realiza la solicitarea motivată a Suprafațiarului prin acordul scris al proprietarului.

17.7 Suprafațiarul este obligat să achite suprafața la preț și în termenul stabilit prin contractul de suprafață.

17.8 Suprafațiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață și contravaloarea taxei pe teren așa cum este reglementată de Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal precum și pentru construcțiile realizate pe acesta așa cum sunt ele stabilite conform legislației în vigoare.



17.9 Superficiarul este obligat sa realizeze, sa recepționeze, sa finalizeze construcția prevăzută în contract în termen de 72 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale în domeniul urbanismului și autorizării lucrărilor de construcții. În caz contrar contractul de suprafață se reziliază.

17.10 Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar cu notificarea scrisă prealabilă a Superficiarului.

17.11 Proprietarul are obligația sa nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

17.12 Dreptul de suprafață încetează pentru una din următoarele cauze:

a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;  
b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) prin pierderea construcției.

d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către superficiar în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora, situație în care fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală are dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuielile exclusivă a superficiarului, în ipoteza în care acesta nu își îndeplinește această obligație care îi incumbă. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese în valoare de 1% pe zi din prețul folosinței terenului, chiar și în cazul dezafectării terenului de către proprietar pe cheltuielile superficiarului.

e) neplata până la sfârșitul anului calendaristic a prețului folosinței terenului și/sau a taxei pe teren datorate pe un an, duce la încetarea contractului și recuperarea sumelor;

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

g) prin acordul părților;

h) în cazul needificării construcțiilor în termen de 72 luni de la data încheierii contractului,

i) în caz de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;

j) în alte situații prevăzute de lege.

17.13 Contractul se încheie în formă autentică la un notar public, toate cheltuielile legate de întocmirea și autentificarea acestuia căzând exclusiv în sarcina superficiarului.

## **18. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI**

Modelul contractului de suprafață cu titlu oneros este prevăzut în anexa la prezentul Caiet de sarcini.

Contractul privind constituirea dreptului de suprafață se va semna în termen de 30 de zile calendaristice de la transmiterii scrisorii de adjudecare.

Adjudecatorul are obligația să se prezinte la Primăria Traian în vederea perfectării și semnării contractului de suprafață, în formă autentică, în condițiile respectării procedurii de la pct. 12 din prezentul Caiet de sarcini.

Toate cheltuielile legate de semnarea în formă autentică a contractului de suprafață cad în sarcina adjudecatorului.

În cazul în care acesta nu se conformează, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație, în condițiile respectării procedurii de la pct. 13.2 din prezentul Caiet de sarcini.

În termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de suprafață, un reprezentant al Primăriei Traian, din cadrul compartimentului Urbanism împreună cu adjudecatorul va proceda la predarea-primirea pe baza de Proces Verbal a terenului adjudecat.

Procesul Verbal de predare-primire face parte integrantă din contract.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 — Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 2 — Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 3 — Informații generale
- Anexa nr. 4 — Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 — Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 — Oferta financiară
- Anexa nr. 7 — Model contract suprafață

Anexa 1 la caietul de sarcini

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Către UAT Traian

Subscrisa \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul in \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, reprezentata legal prin \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, posesor al B.I./C.I., seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_ prin prezenta depun oferta pentru licitația organizata pentru terenurilor in suprafata de \_\_\_\_\_ mp, amplasate in \_\_\_\_\_, aflat in domeniul privat al UAT \_\_\_\_\_.

Solicit aceasta in vederea realizării investiției \_\_\_\_\_ si mă angajez sa respect clauzele prevăzute in Caietul de Sarcini.

Pentru licitație an depus garanția de participare prin O.P. ....

Declar că:

- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pomiere la licitație în sumă de ..... lei pe an;
- declar că an luat la cunoștință de prevederile Contractul de Superficie la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

\_\_\_\_\_  
( denumirea persoanei juridice

Nume si prenume reprezentant, semnătura)

Data \_\_\_\_\_



OFERTANTUL

(DENUMIREA PERSOANEI JURIDICE)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., CNP .....,  
posesor al BI/CI, seria ....., nr. ...., eliberat de.....,  
reprezentant al ..... cu sediul în localitatea, jud  
....., CUI ....., telefon ....., în calitate de ofertant  
la licitația publică deschisă din data de.....în vederea constituirii dreptului de  
superficie asupra terenului din Brăila, declar pe proprie răspundere  
că:

- a) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit.
- b) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională

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 aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

---

(denumirea persoanei juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)

OFERTANTUL

(DENUMIREA PERSOANEI JURIDICE)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare  
CUI .....

3. Numele și prenumele administratorului.

4. Sediul ....

5. Telefon.....

Fax .....

E-mail.....

---

(denumirea persoanei juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)



OFERTA TEHNICA  
DECLARATIE PRIVIND ASUMARILE LEGATE DE PROIECT

1. Subsemnatul \_\_\_\_\_,  
domiciliat în \_\_\_\_\_,  
reprezentant legal/ împuternicit al ofertantului \_\_\_\_\_  
( denumirea/ numele ofertantului)

2. Mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire având  
ca obiect licitația publică asupra terenurilor extravilane în suprafața de \_\_\_\_\_  
amplasat în \_\_\_\_\_,  
să realizăm următoarea investiție:

- A. Titlul proiectului \_\_\_\_\_
- B. Termen de realizare/ Calendar orientativ \_\_\_\_\_
- C. Costul estimat al proiectului \_\_\_\_\_
- D. Suprafața construită \_\_\_\_\_
- E. Alte informații \_\_\_\_\_

Data întocmirii

\_\_\_\_\_

Nume, renume \_\_\_\_\_  
Semnătura \_\_\_\_\_  
Funcție \_\_\_\_\_

Anexa 6 la caietul de sarcini

DECLARATIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, posesor al CI/BI, Funcție \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_, reprezentant al \_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, Star \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de \_\_\_\_\_, în vederea constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafața de \_\_\_\_\_, de pe raza comunei Traian, declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință de stadiul fizic și tehnic al terenurilor ce fac obiectul Caietului de sarcini și îmi asum participarea la licitație.

---

(denumirea persoanei juridice  
nume și prenume reprezentant, semnătură)



Anexa 6 la Caietul de sarcini

OFERTA FINANCIARA

Către \_\_\_\_\_

După examinarea anunțului publicitar din anunțului data de \_\_\_\_\_, a documentației de licitație, pus la dispoziția noastră de către dvs., noi subsemnații \_\_\_\_\_ oferim în speranța adjudecării a terenurilor cu S= ..... ha, din extravilanul comunei Traian suma de \_\_\_\_\_ lei/an/ întreaga suprafața.

Datata întreaga \_\_\_\_\_.

Denumirea ofertantului \_\_\_\_\_, reprezentata prin \_\_\_\_\_, având funcția de \_\_\_\_\_

funcția

Sediul ofertantului \_\_\_\_\_

## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Încheiat la data de \_\_\_\_\_

### Art. I. Părțile contractante

Între,

1. **Unitatea Administrativ – Traian**, cu sediul în localitatea Traian, str. Principala nr.13, județul Brăila; CUI 4342715, tel./fax 0239/613239, e-mail:primariatraianbr@yahoo.com, cont de virament nr. RO30TREZ1515006XXX003154- deschis la Trezoreria Brăila, reprezentată la încheierea prezentului contract de **Primarul comunei Traian** domnul Abaseaca Nicusor, în **calitate de proprietar și constitutor al dreptului de superficie**

și

2. \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, legitimat cu \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ în calitate de superficialiar, cu drept de folosință a terenului,

În temeiul Cărții a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 ( Superficia ) și Cartea a V- a Titlul II Cap. I ( Izvoarele obligațiilor- Contractul ) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.12 alin.(3) din Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție, și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, prevederile art.463 alin. (2) , art. 466 alin. (8), art. 467 alin. (5) din Legea 227/2015- Codul fiscal, prevederile Legii nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale și a HCL \_\_\_\_\_

s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, în următoarele condiții:

### Art. II. Obiectul contractului

2.1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului intravilan în suprafața de 619 mp situat în localitatea Traian, tarla 14, parcela 147/1 lot2/5 , CF 88577 , proprietate privată a comunei. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu oneros.

2.2. Dreptul de superficie se constituie în scopul desfășurării de către Superficiar a investiției ” **Edificare de anexe gospodaresti si constructii destinate activitatilor agricole**”

2.3. Superficiarul va deveni proprietarul eventualelor construcții care se vor edifica pe terenul care face obiectul prezentului contract.

### Art. III. Durata contractului

3.1. Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de \_\_\_\_\_ ani și produce efecte de la data semnării de către părți.

3.2. Părțile sunt de acord că după expirarea perioadei menționate în art.3.1., durata contractului va putea fi prelungită prin act adițional, la cererea superficialiarului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, în condițiile unei notificări scrise, transmise comunei Traian de către superficialiar cu minimum 5 luni înainte de expirarea Contractului și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Traian

### Art. IV. Drepturile părților

4.1. Drepturile superficialiarului:

4.1.1. Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

4.1.2. Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art.2 precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute .

4.1.3. Superficiarul poate dispune în mod liber de dreptul său, cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu acordul Consiliului Local dat prin hotărâre.

4.1.4. Superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente,



să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

#### 4.2. Drepturile proprietarului terenului:

4.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

4.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către superficiar.

4.2.3. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art.6 la termenele prevăzute în contract.

4.2.4. Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local sau alte acte normative.

### **Art. V. Obligațiile părților**

#### 5.1. Obligațiile superficiarului

5.1.1. Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață precum și taxa pe teren prevăzută în contract, respectiv în Codul fiscal în cuantumul prevăzut expres la art. 6, iar în situația de întârziere să achite și majorările calculate conform art. 6 alin. (6).

5.1.2. Superficiarul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului terenului orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

5.1.3. Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Compartimentul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plată a taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a acestuia, în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Codul fiscal.

5.1.4. Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

5.1.5. Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

5.1.6. Să respecte normele de protecție a mediului.

5.1.7. Să predea terenul, la încetarea contractului, în mod gratuit și liber de sarcini, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

5.1.8. Adjudecatarul are obligația obținerii tuturor avizelor și acordul privind gestionarea deșeurilor, prevenirea și stingerea incendiilor, racordarea la utilități, și a accesului auto către și dinspre amplasament

5.1.9. Desființarea, pe cheltuiala proprie, a tuturor lucrărilor existente pe terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.

5.1.10. Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul, decât cu acordul expres al instituțiilor abilitate.

5.1.11. Împrejmuirea terenului și accesul la acesta cad în sarcina exclusivă a adjudecatarului, răspunderea pentru starea tehnică și de securitate a împrejurimilor astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat pe suprafața adjudecată;

5.1.12. Măsurile pentru prevenirea și stingerea incendiilor și obținerea avizului I.S.U. Brăila sunt în sarcina exclusivă;

5.1.13. Adjudecatarul are obligația să încheie contract de ridicare a deșeurilor cu operatorul de salubritate din zonă;

5.1.14. Adjudecatarul are obligația ca, în termen de maximum 36 luni de la data semnării contractului de suprafață, să depună la Primăria comunei Traian toate avizele, acordurile și documentele necesare care să permită eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivul economic propus, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, în vederea eliberării acesteia.

5.1.15 Adjudecatarul are obligația să finalizeze lucrările de execuție ale proiectului, în termen de 72 de luni de la data semnării contractului. În caz contrar, contractul de suprafață se reziliază.

#### 5.2. Obligațiile proprietarului terenului

5.2.1. Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

5.2.2. Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror împrejurări de



natura sa aducă atingere drepturilor superficiarului precum si în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

#### **Art.VI Prețul contractului. Modalitate de plată.**

6.1. Valoarea prețului superficiei este de .....lei/an și se achită până cel târziu la data de 31 ianuarie a anului pentru care se datorează plata, la care se adaugă taxa pe teren conform prevederilor Legii Codului fiscal.

6.2. Prețul superficiei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de superficie, proporțional cu durata rămasă până la sfârșitul anului.

6.3. Garanția de bună execuție în sumă de.....lei a fost constituită prin chitanța nr. ....

6.4. Suma datorată se va actualiza prin aplicarea indicelui inflației comunicat de Institutul național de Statistică la prețul din anul precedent.

6.6. Neplata prețului superficiei conduce la plata de către superficiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

6.7. În cazul în care vor exista restanțe la plata prețului superficiei în perioada de valabilitate a contractului de superficie, Primăria Traian va reține din suma constituită cu titlu de garanție de bună execuție, sumele necesare pentru acoperirea acestora.

6.8. În termen de 60 de zile de la momentul diminuării acestei garanții, superficiarul are obligația să întregască garanția, în caz contrar contractul de superficie considerându-se reziliat de drept.

6.9. Neplata până la sfârșitul anului calendaristic a prețului folosinței terenului si/sau a taxei pe teren datorate pe un an, duce la încetarea contractului si recuperarea sumelor.

#### **Art. VII. Încetarea contractului de superficie. Efectele încetării superficiei.**

7.1. Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie si va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pieirea construcției, dacă în termen de 36 luni nu se obține o Autorizație de Construire;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale de către superficiar în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora, situație în care fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală are dreptul sa dezafecteze terenul si să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficiarului, în ipoteza în care acesta nu își îndeplinește aceasta obligație care îi incumbă. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese în valoare de 1% pe zi din prețul folosinței terenului, chiar si în cazul dezafectării terenului de către proprietar pe cheltuiala superficiarului.
- e) neplata până la sfârșitul anului calendaristic a prețului folosinței terenului si/sau a taxei pe teren datorate pe un an, duce la încetarea contractului si recuperarea sumelor;
- f) prin consolidare, dacă terenul si construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- g) prin acordul părților;
- h) în cazul needificații construcțiilor în termen de 72 luni de la data încheierii contractului;
- i) în caz de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;
- j) în alte situații prevăzute de lege.

7.2. În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieire construcției drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

7.3. La încetarea, din orice cauza, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit, liber de orice sarcini si de orice construcții proprietarului terenului.

#### **Art. VIII. Forja majoră cazul fortuit**

8.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.



8.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fâs, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constată în condițiile de mai sus, niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

8.3. Dacă în termen de 10 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune – interese.

#### **Art. IX. Notificările între părți**

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul menționată/a în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. Dacă notificarea se trimite prin poșta, ea se considera primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedit.

9.3. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se considera primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

#### **Art. X. Litigii**

10.1. Prevederile prezentului contract sunt gurate în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

#### **Art. XI. Clauze finale**

11.1. Părțile prin reprezentanți, declara cunoscând dispozițiile Codului Penal referitor la falsul în declarații ca au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și nu există nici un fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în măsura să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract.

11.2. În situația în care la un moment dat oricare din dispozițiile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în nici un fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract și dacă este necesar în acest scop pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

11.3. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

11.4. Primăria Traian nu poate fi trasă la răspundere de către beneficiarul dreptului de suprafață pentru schimbarea situației juridice a terenului, ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauza de utilitate publică

11.5. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

11.6. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

11.7 Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea sediului, să înștiințeze proprietarul, în caz contrar comunicările, făcute la sediu, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte.

Prezentul contract a fost încheiat azi ....., în 2 (două) exemplare originale, din care unul pentru suprafațiar și unul pentru proprietarul terenului.

Proprietar,

U.A.T. Traian

Suprafațiar,

## RAPORT DE EVALUARE

Evaluare teren intravilan, categoria arabil, in suprafata de 619mp, amplasat in  
com. Traian, sat Traian, Cv14, P 147/1, Lot 2/5 , judetul Braila, apartinand  
comunei Traian

**Beneficiar:** Primaria comunei Traian

Evaluator: Dinu Valerica



## SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatii : Teren intravilan, categoria arabil, în suprafața 619mp;
2. Localizare : teren amplasat în intravilanul satului Traian, cvartal 14, parcela 147/1, LOT 2/5, com. Traian, jud.Braila, înscris în Cartea funciara nr.84577/Traian, cu nr. cadastral 84577
3. Proprietarul bunului: Comuna Traian Domeniul privat ;
4. Descrierea bunului: Teren intravilan , în suprafața de 619mp , liber de construcții.  
Terenul este situat în localitatea Traian, în zona mediana.
5. Situatia terenului: teren intravilan, categoria arabil.
6. Clientul : PRIMARIA COMUNEI TRAIAN, CUI 17378958, sat Traian, str.Principala nr.15;
7. Destinatarul : PRIMARIA COMUNEI TRAIAN
8. Scopul evaluarii: Estimarea redevenței de piață pentru dreptul de suprafață asupra terenului,
9. Baza evaluarii: Valoarea redevenței pentru dreptul de suprafață asupra terenului.
10. Dreptul evaluat: Intregul drept de proprietate asupra terenului și dreptul de suprafață asupra terenului.
11. Data evaluarii: 23.03.2026
12. Valori estimate: valoarea de piață a terenului și a dreptului de suprafață pentru teren.  
Abordarea prin comparații directe:  
Valoare teren:  $V = 3.800 \text{ Euro sau } 19.361 \text{ Lei}$   
  
Valoare redevența suprafață :  $V \text{ redevența} = 693 \text{ lei/an}$
13. Valoarea redevenței de piață:  $Rd = 693 \text{ lei/an}$  sau  $57,7 \text{ Lei/luna}$
14. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: 1Euro=5,0951 LEI



## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

|                  |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>EVALUATOR</i> |                                                                                                                                                                                                | DINU VALERICA                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.               | Legitimatie ANEVAR                                                                                                                                                                             | Nr. 12116 :                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                  | Parafa                                                                                                                                                                                         | Valabila 2026                                                                                                                                                                                                                                                |
|                  | Adresa evaluatorului                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: BRAILA</li> <li>▪ B-dul. Independentei nr. 18, bloc B6, scara 1, etaj 2, apartament 5</li> <li>▪ Tel. 0741265246;</li> <li>▪ E-mail: dinu_valerica@yahoo.com;</li> </ul>                                    |
| <i>CLIENT</i>    |                                                                                                                                                                                                | Primaria comunei Traian                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.               | Solicitantul raportului                                                                                                                                                                        | ▪ Primaria comunei Traian                                                                                                                                                                                                                                    |
|                  | Adresa                                                                                                                                                                                         | ▪ Traian, str.Principala, nr.15                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | <i>DESTINATARUL<br/>RAPORTULUI</i>                                                                                                                                                             | Primaria comunei Traian                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.               | <i>PROPRIETATEA<br/>EVALUATA<br/>(conform<br/>inspecției)</i>                                                                                                                                  | <p>Proprietate nerezidențială compusă din:</p> <p>TEREN – in suprafata de 619mp, categoria arabil, situat in intravilanul localitatii Traian , cvartal 14, parcela 147/1, LOT 2/5, com. Traian, jud.Braila .</p> <p>- Terenul este liber de constructii.</p> |
|                  | Proprietar                                                                                                                                                                                     | Comuna Traian - Domeniul privat                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | Adresa proprietății                                                                                                                                                                            | ▪ Judetul Braila, comuna Traian, sat Traian;                                                                                                                                                                                                                 |
|                  | Conditii limitative                                                                                                                                                                            | Neconcordante cu documente de proprietate si de cadastru -NU                                                                                                                                                                                                 |
| 4.               | <p><b>DECLARAREA VALORII</b></p> <p><i>VALOAREA DE PIATA si</i></p> <p><i>VALOAREA REDEVENTEI SUPERFICIEI</i></p> <p><i>ESTIMATA PENTRU TEREN</i></p> <p><b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | <p style="text-align: right;">V = 3.800 Euro sau 19.361 Lei</p> <p style="text-align: right;">si</p> <p style="text-align: right;"><u>Rd = 693 lei/an</u> sau <u>57,7 Lei/ luna</u></p>        |                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | BAZA DE EVALUARE                                             | Valoarea de piață                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | SCOPUL EVALUARII                                             | Valoarea de piață a terenului și valoarea redevenței de suprafață pentru teren;                                                                                                                                                                                                 |
|    | DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII                                 | Inspeția a fost efectuată de către Dinu Valerica la data de 18.03.2026                                                                                                                                                                                                          |
|    | DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE                       | 23.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | CURS DE SCHIMB BNR LA DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE | 1 EURO = 5.0951 LEI                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Descrierea proprietății:<br/>Teren intravilan, categoria arabil, liber de construcții, situat în comuna Traian, sat Traian, Cv14, P147/1, Lot 2/5, jud.Braila.</li> <li>▪ Proprietar:<br/>Comuna Traian - Domeniul privat;</li> </ul>  |
|    | MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară                 | ▪ Terenul are carte funciara nr. 84577/ Traian, cu nr. cadastral 84577.                                                                                                                                                                                                         |
| 7. | UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII                            | Teren liber, utilizat de proprietar.                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | ZONA DE AMPLASARE                                            | Zona mediană a localității Traian. Este o zonă mixtă, cu locuințe și construcții nerezidențiale.                                                                                                                                                                                |
|    | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drum comunal asfaltat.</li> </ul> Calitatea rețelilor de transport: drumuri asfaltate, cu două benzi de circulație pe sens în localitate și drumuri pietruite în zona periferică.                                                      |
|    | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                                 | Tipul zonei<br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rurală, zonă agricolă;</li> <li>În zonă se află:</li> <li>▪ locuințe;</li> <li>▪ terenuri intravilane;</li> </ul>                                                                                                       |
|    | UTILITAȚI EDILITARE                                          | În apropierea proprietății de evaluat se află: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea rurală de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea rurală de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Drum județean;</li> </ul> |



|                                 |                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV    | ▪ Absența poluării                                                                               |
| AMBIENT                         | ▪ Liniștit                                                                                       |
| CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL | Zona de referință, mediana. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare relativ redusă . |

|     |                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------|
| 9.  | DESCRIEREA TERENULUI                                          |
|     | Tipul (amplasare în cadrul localității)                       |
|     | ▪ Intravilanul satului Traian, comuna Traian;                 |
|     | Regim economic                                                |
|     | ▪ Categoria de folosință :intravilan, arabil.                 |
|     | Suprafața teren                                               |
|     | ▪ S =619mp;                                                   |
|     | Deschiderea la stradă                                         |
|     | ▪ Acces direct la drum comunal;                               |
|     | Tip drum de acces                                             |
|     | ▪ asfaltat                                                    |
|     | Regim juridic drum                                            |
|     | ▪ județean                                                    |
| 10. | CARACTERISTICILE TERENULUI                                    |
|     | Dimensiuni                                                    |
|     | ▪ 619 mp                                                      |
|     | Forma                                                         |
|     | ▪ dreptunghiular;                                             |
|     | Caracteristici certificate urbanism                           |
|     | -                                                             |
|     | Utilități existente pe proprietate                            |
|     | -                                                             |
|     | Utilități existente la limita proprietății                    |
|     | ▪ Energie electrică, apă;                                     |
|     | Vecinătăți                                                    |
|     | ▪ Terenurile se învecinează cu alte terenuri și drum comunal; |
|     | Inclinare                                                     |
|     | ▪ plat, fără denivelări                                       |
|     | Stare teren                                                   |
|     | ▪ bună                                                        |
|     | Alte situații                                                 |
|     | ▪ NU.                                                         |
|     | Restricții de construire                                      |
|     | -                                                             |

|    |                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------|
| II | ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE                                 |
| -  | DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI                             |
|    | ▪ Piața terenurilor intravilane ,categoria arabil;        |
|    | NATURA ZONEI                                              |
|    | ▪ Zonă agricolă;                                          |
|    | ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare          |
|    | ▪ Din punct de vedere economic: localitate în dezvoltare. |
|    | OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE                 |
|    | ▪ În stagnare                                             |
|    | CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE                           |
|    | ▪ În stagnare                                             |
|    | ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL                               |
|    | ▪ În echilibru                                            |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CERERE/ OFERTĂ)                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 4 EURO/mp</li> <li>▪ Maxim: 7 EURO/mp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Opțional: PREȚURI ÎN ZONĂ VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim : 4,5 Euro/mp</li> <li>▪ Maxim : 7 Euro/mp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 12. CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendința generală a fost de creștere a prețurilor și a numărului de tranzacții, în mod diferit pe tipuri de proprietăți și în primul trimestru al anului 2026.</li> <li>• În topul creșterilor ,pe tipuri de proprietati s-a remarcat creșterea prețurilor și a numărului de tranzacții pentru <i>terenuri extravilane</i>, într-un ritm liniar , pe tot parcursul anului.</li> <li>• Pe tipul de proprietati <i>rezidențiale</i> , pe segmentul de piața apartamente în blocuri de locuințe, s-a constatat o creștere într-un ritm continuu, ajungând la un procent de aprox .8-10%.</li> <li>• Referitor la segmentul -locuințele unifamiliale( case) , achiziția lor presupunând un efort financiar mai mare, s-a constatat tendința de creștere a numărului de tranzacții , dar și a prețurilor fata de anul precedent, dar mai puțin decât la apartamente.</li> <li>• În cazul <i>terenurilor intravilane</i> s-a constatat o creștere într-un ritm mai lent, dar în mod continuu pe toată perioada ,</li> </ul> <p>▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor.</p> |

### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 13.1 DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

#### 13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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



3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl vor dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

### 13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim fotografii de pe teren. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 13.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:



- **COMPARABILA A:** Teren intravilan în loc.Traian, posibilitate utilitati, suprafata de 7500mp, 8Euro/mp/ [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro);  
<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare-de-vanzare/terenuri-teren-intravilan-anunt-teren-intravilan-82bhf185621778b2181gg2157b486b32.html>
- **COMPARABILA B:** Teren liber intravilan în loc.Silistraru, com.Traian , suprafata de 1.800mp, utilitati la strada, 19.000 Euro; [www.anunturiweb.ro](http://www.anunturiweb.ro);  
<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare-de-vanzare/terenuri-teren-intravilan-anunt-teren-intravilan-82bhf185621778b2181gg2157b486b32.html>
- **COMPARABILA C:** Teren intravilan localitatea Silistraru, com.Traian, suprafata 6350mp, 22.000Euro; [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)  
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare-de-vanzare/terenuri-teren-intravilan-anunt-teren-intravilan-sat-silistraru-pub-braila-s-6350mp-7b01607079cd605f1.html>

#### 14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 15. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 11.09.2023.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesara îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 16.EVALUARE

Data evaluării proprietatii este 23.03.2026. Procesul de evaluare a utilizat informații referitoare la nivelul preturilor terenurilor din județul Braila, la nivelul lunii martie 2026 preluate de pe internet.

### **Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe**

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor terenuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora.

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

In tabelul nr.1 din Anexa sunt prezentate datele de piata si analiza pe perechi de date.

#### **Corectii efectuate:**

1) *Tip pret* - Pentru oferta negociabila, procentul de negociere pentru terenuri intravilane recunoscut de piata imobiliara este de 5- 15% din pretul de oferta. In cazul nostru procentul estimat este de 5%.

2) *Drept de proprietate* - dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat corectie;

3) *Conditii de finantare* - comparabilele sunt la valoarea de piata ca si proprietatea de evaluat , nu s-a aplicat corectie;

4) *Conditii de vanzare* - toate comparabilele sunt din luna iulie , nu am aplicat corectii.

5) *Localizare* - am aplicat corectia de 3% comparabilei C , pentru localizare mai putin favorabila decat proprietatea de evaluat ,

6) *Utilitati* - comparabilele au energie electrica si apa la limita proprietatii, la fel ca subiectul, nu am efectuat ajustari.

7) *Acces* - toate comparabilele au acces la drum comunal ,la fel ca proprietatea de evaluat, nu am aplicat corectii.

8) *Topografie* - toate comparabilele sunt terenuri, plate, fara denivelari, nu am aplicat corectii.

9) *Categoria terenului* - comparabilele , sunt libere de constructii, la fel ca proprietatea de evaluat , nu au fost ajustate.

10) *Marimea terenului* - am aplicat corectie de 10% pentru comparabila A , de -3% pentru comparabila B si de 8% pentru comparabila C, pentru diferenta de suprafata. In cazul terenurilor intravilane sunt mai valoroase terenurile care au suprafetele apropiate de suprafata optima.

Valoarea de piata pentru un teren in suprafata de 619 mp obtinuta prin metoda comparatiei directe este prezentata Tabelul 1 din Anexa 1 si este de:

$$V = 3.800 \text{ EURO sau } 19.361 \text{ LEI}$$

### **16.2. Estimarea valorii redeventei de piata in vederea concesiunii**

Limita minima de concesiune se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a valorii de piata a terenului la data evaluarii.

Pentru aceasta s-a estimat factorul de anuitate constanta ( valoarea actualizata a unei plati de 1 leu pe o perioada de timp) -  $a_n$ , factor ce se calculeaza avand la baza rata medie a dobanzii de piata interbancara ,  $i = 0,25\%$  , pentru  $n = 25$  ani , dupa cum urmeaza:

$$a_n = (1 - 1/S^n) / i$$

unde:

$i$  - rata medie a dobanzii pe piata interbancara;

$n$  - perioada de concesiune;

$1/S = 1/(1+i)^n$  - factor de actualizare;

Valoarea de piata este:

$$V = R \times f_a$$

unde :

$R$  - redeventa;

$f_a$  - factor de anuitate ;

Rezulta valoarea anuala a redeventei :

$$R = V / f_a$$

Valoarea redevenței obținute este prezentată în Tabelul nr.2 din Anexa 1 și este de :

693 lei/an echivalent 1,12 lei/mp/an.

**17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**  
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR  
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ  
VALOAREA DE PIAȚĂ ȘI A REDEVENȚEI DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>VALOAREA DE PIAȚĂ</i><br/><i>și</i><br/><i>VALOAREA REDEVENȚEI</i><br/><i>SUPERFICIEI ESTIMATA PENTRU</i><br/><i>TEREN</i></p> | <p><math>V = 3.800 \text{ Euro sau } 19.361 \text{ Lei}</math><br/><i>și</i><br/><math>Rd = 693 \text{ lei/an}</math> sau <math>57,7 \text{ Lei/ luna}</math></p> |
| <p>VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.</p>                                                                                           |                                                                                                                                                                   |

EVALUATOR:

Dinu Valerica



ANEXA 1: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață  
ANEXA 2: Comparabile



## EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE

|    | Elemente de comparație                          | UM      | De evaluat                   | COMPAR. A                  | COMPAR. B                                       | COMPAR. C                                          |
|----|-------------------------------------------------|---------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|    | Preț unitar de ofertă / tranzacție              | Euro/mp |                              | 8.00                       | 10.00                                           | 3.50                                               |
|    | Tip preț (ofertă / tranzacție)                  |         |                              | ofertă                     | ofertă                                          | ofertă                                             |
|    | Marja de negociere                              | %       |                              | 20%                        | 20%                                             | 20%                                                |
| 1  | Preț obținabil la vânzare                       | Euro/mp |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.80                                               |
|    | Drepturi de proprietate transmise               |         | deplin                       | deplin                     | deplin                                          | deplin                                             |
|    | Corecție pentru tipul tranzacției               |         |                              | 0                          | 0                                               | 0                                                  |
| 2  | Preț corectat                                   |         |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.80                                               |
|    | Condiții de finanțare                           |         | la piață                     | la piață                   | la piață                                        | la piață                                           |
|    | Corecție pentru condiții de finanțare           |         |                              | 0                          | 0                                               | 0                                                  |
| 3  | Preț corectat                                   |         |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.80                                               |
|    | Condiții de vânzare                             |         | obiective                    | obiective                  | obiective                                       | obiective                                          |
|    | Corecție pentru condiții de vânzare             |         |                              | 0                          | 0                                               | 0                                                  |
| 4  | Preț corectat                                   |         |                              | 6                          | 8                                               | 3                                                  |
|    | Condițiile pieței                               |         | martie 2026                  | martie 2026                | martie 2026                                     | martie 2026                                        |
|    | Corecție pentru condițiile pieței (procentual)  | %       |                              | 0%                         | 0%                                              | 0%                                                 |
|    | Corecție pentru condițiile pieței (valoric)     | lei     |                              | 0.00                       | 0.00                                            | 0.00                                               |
| 5  | Preț corectat                                   | Euro/mp |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.80                                               |
|    | Tip / Localizare / Zonare                       | -       | com. Traian,<br>zona mediana | com. Traian                | sat Silistraru,<br>zona mediana, com.<br>Traian | sat Silistraru,<br>com. Traian,<br>zona periferica |
|    | Corecție pentru localizare (procentual)         |         |                              | 0%                         | 0%                                              | 3%                                                 |
|    | Corecție pentru localizare (valoric)            | Euro/mp |                              | 0.00                       | 0.00                                            | 0.08                                               |
| 6  | Preț corectat                                   | Euro/mp |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.88                                               |
|    | Utilități                                       |         | la limita<br>proprietatii    | la limita<br>proprietatii  | la limita<br>proprietatii                       | la limita<br>proprietatii                          |
|    | Corecție pentru utilități (procentual)          | %       |                              | 0.00%                      | 0.00%                                           | 0.00%                                              |
|    | Corecție pentru utilități (valoric)             | Euro/mp |                              | 0.00                       | 0.00                                            | 0.00                                               |
| 7  | Preț corectat                                   | Euro/mp |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.88                                               |
|    | Acces (tip de drum)                             |         | drum comunal                 | drum comunal               | drum comunal                                    | drum comunal                                       |
|    | Corecție pentru acces (procentual)              | %       |                              | 0.00%                      | 0.00%                                           | 0.00%                                              |
|    | Corecție pentru acces (valoric)                 | Euro/mp |                              | 0.00                       | 0.00                                            | 0.00                                               |
| 8  | Preț corectat                                   | Euro/mp |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.88                                               |
|    | Topografie, formă, front stradal, raport laturi |         | teren plan,<br>poligonal     | teren<br>plan, poligonal   | teren plan,<br>poligonal                        | teren plan<br>poligonal                            |
|    | Corecție pentru formă (procentual)              | %       |                              | 0.00%                      | 0.00%                                           | 0.00%                                              |
|    | Corecție pentru formă (valoric)                 | Euro/mp |                              | 0.00                       | 0.00                                            | 0.00                                               |
| 9  | Preț corectat                                   | Euro/mp |                              | 6.40                       | 8.00                                            | 2.88                                               |
|    | Categoria terenului                             |         | intravilan c-c,<br>construit | intravilan , c-c,<br>liber | intravilan c-c,<br>liber                        | intrav., c-c, liber                                |
|    | Corecție pentru teren construit (procentual)    | %       |                              | -20%                       | -20%                                            | -20%                                               |
|    | Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)   | Euro/mp |                              | -1.28                      | -1.60                                           | -0.58                                              |
| 10 | Preț corectat                                   | Euro/mp |                              | 5.12                       | 6.40                                            | 2.31                                               |
|    | Mărimea terenului                               |         | 619.00                       | 7.500.00                   | 1.800.00                                        | 6.350.00                                           |

|                                                                                        |                                     |         |  |       |       |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|--|-------|-------|--------------|
|                                                                                        | Corecție pentru mărime (procentual) | %       |  | 10%   | -3%   | 8%           |
|                                                                                        | Corecție pentru mărime (valoric)    | Euro/mp |  | 0.51  | -0.19 | 0.18         |
| 11                                                                                     | Preț corectat                       | Euro/mp |  | 5.63  | 6.21  | 2.49         |
|                                                                                        | Corecție totală netă                | Euro/mp |  | -1    | -2    | 0            |
|                                                                                        | Corecție tot.netă (% preț vânzare)  | %       |  | -12.0 | -22.4 | -11.0        |
|                                                                                        | Corecție totală brută               | Euro/mp |  | 1.79  | 1.79  | 0.85         |
|                                                                                        | Corecție tot.brută (% preț vânzare) | %       |  | 28.6  | 22.4  | 30.2         |
| VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (Euro/mp) |                                     |         |  |       | 6.21  | 31.64 Lei/mp |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (Euro)     |                                     |         |  |       | 3,844 | 19,585 Lei   |

rotunjit :        3,800    Euro  
                      19,361    Lei

Tabel nr.2

| CALCUL REDEVENTEI                           |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Durata de concesiune (n)                    | 25     |
| Rata medie a dobanzii de piata monetara (i) | 0.25%  |
| Factorul de actualizare                     | 0.93   |
| Factorul de anuitate constanta              | 28     |
| Valoare teren (Lei)                         | 19,361 |
| Redeventa anuala(Lei/an)                    | 693    |
| Redeventa anual /mp (Lei/mp/an)             | 1.12   |

Comparabila A

[illegible]

<https://www.com-mo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/82hbf185621778h2181pg2157n486h32.html>



## Comparabila B



Sistem, Braila

W

Teren

Tip teren

Clasificare teren

Suprafata teren (m2)

## Teren intravilan 1800mp

19.000 EUR

Teren intravilan de constructii, Situat pe strada, platina nr.1800 mp, la cotele de constructii

1)Pentru constructii de constructii  
10 unitati de constructii de constructii  
1)Statut, teren

1)Statut, teren



<https://anunturiweb.ro/oferta/teren-intravilan-1800mp-silistraru-braila>



12162843



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Copyright © 2003 by John Wiley & Sons, Inc.

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN INFORMASI:

Adresa: Jud. Brada, UAT Trani, Loc. Trani, C. Postal 14 1147/1 Lot 275

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                   |
|----------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------|
| A1       | B4577                        | 619             | Teren neînregistrat, mat. înscris în LR sporadic nr. 939 |

## B. Partea II. Proprietari și acte

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|

82567 / 21/09/2021

Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Traian), Act Normativ Ig. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei

Se infanteaza i arta tuncara a mobilulu: 84577 ca urmare a finalizarii



B1. înregistrare sistematică: imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7078

Act Administrativ nr. 31, din 30/04/2015 emis de PRIMĂRIA COM. IBAIAN în baza de inventariere din 31.12.2014 - anexa la HCL nr. 31/2015)

B) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dotandit prin lege, tota actuala

11

1) COMUNA TRAIAN, domeniul privat

## C. Partea III, SARCINI .

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

NU SUNT



|               |                 |                                         |
|---------------|-----------------|-----------------------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafața (mpa) | Observații / Retenții                   |
| 84517         | 619             | probleme de acces, în apropierea școlii |

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intensitate | Suprafață (m <sup>2</sup> ) | Varia | Pondere | Nr. Puncte | Observații | Referințe |
|----------|---------------------|-------------|-----------------------------|-------|---------|------------|------------|-----------|
| 1.       | Grădini             | DA          | 6000                        | DA    | 100%    | 100        |            |           |

### Longine Segmente

| Punct<br>inceput | X / Y                     | Punct<br>stărilor | X / Y                     | lungime<br>segment<br>= (m) |
|------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1                | 714.176.14<br>117.051.541 | 2                 | 714.176.14<br>117.051.541 | 0.00                        |
| 2                | 714.176.14<br>117.051.541 | 3                 | 714.176.14<br>117.051.541 | 0.00                        |
| 3                | 714.176.14<br>117.051.541 | 4                 | 714.176.14<br>117.051.541 | 0.00                        |
| 4                | 714.176.14<br>117.051.541 | 5                 | 714.176.14<br>117.051.541 | 0.00                        |

| Punct<br>început | X / Y                      | Punct<br>sfârșit | X / Y                      | Lungime<br>segment<br>- (m) |
|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 5                | 714.366.144<br>413.041.144 | 6                | 714.298.977<br>413.049.651 | 7.322                       |
| 6                | 714.298.977<br>413.049.651 | 7                | 714.307.356<br>413.049.676 | 51.256                      |
| 7                | 714.307.356<br>413.049.676 | 8                | 714.307.346<br>413.041.261 | 4.069                       |
| 8                | 714.307.346<br>413.041.261 | 1                | 714.298.956<br>413.041.547 | 7.553                       |

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

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

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

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

Data și ora generării,

03.03/2026, 15:45

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