ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

HOTARAREA NR 35
din 30.05.2019
privind : aprobarea vanzarii prin licitatie publica deschisa a unei suprafete de teren neproductiv extravilan, inventariat in domeniul privat al orasului Marasesti

Consiliul local al orasului Marasesti, judetul Vrancea intrunit in sedinta ordinara;
Vazand:

- expunerea de motive a Primarului orasului Marasesti la proiectul de hotarare inregistrata la nr.9175 din 22.05.2019;
- raportul de specialitate al Arhitectului sef inregistrat la nr. 9176 din 27.05.2019 prin care se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a unei suprafete de teren neproductiv extravilan, inventariat in domeniul privat al orasului Marasesti;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator atestat ANEVAR -P.F . Seciu Nicolae inregistrat la nr. 9363 din 27.05.2019;

Analizand documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului "PLAN URBANISTIC GENERAL";

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite si taxe ,al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala, juridica, ordine publica, drepturile omului;

In conformitate cu prevederile :

- art.119-123 din Legea administraţiei publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,
- art.4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile de proprietate publică, modificată şi completată prin Legea nr.71/2011, pentru punerea în aplicare a legii nr.287/2009 privind Codul civil;
- art.859(2), 876, 1650, 1657, 1662 şi 1666 din Codul civil aprobat prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

In temeiul art. 36, al. (2), lit. "c", art. 45, al. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTARASTE:

Art. 1 – Se aproba vanzarea prin licitatie publica deschisa a unei suprafete de 45.759 mp., teren neproductiv extravilan, inventariat in domeniul privat al orasului Marasesti si identificat conform ***Anexelor nr. 1 –2***, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 – Vanzarea bunului imobil mentionat la art. 1 din prezenta hotarare se va face prin licitatie publica cu strigare, pretul de pornire la licitatie fiind stabilit potrivit Raportului de evaluare intocmit de PFA Seciu Nicolae , prevazut in ***Anexa nr. 3*** la prezenta hotarare , inregistrat in registratura generala a Primariei orasului Marasesti la nr. 9363 din 27.05.2019 ,care se insuseste in forma prezentata.

Art.3. –(1) Pretul pornire la licitatie pentru suprafata de teren identificata conform art.1 va fi de 43.566,05 lei , adica 9,50 lei/ mp .

(2) Pretul de vanzare adjudecat la licitatie va fi achitat de cumparator integral la data incheierii contractului de vanzare cumparare.

Art. 4– Aprobarea caietului de sarcini privind vanzarea bunului imobil prevazut la art. 1 din prezenta hotarare, conform ***Anexei nr.4***, care face parte integranta din prezenta hotarare;

Art.5. - Serviciul Arhitect sef din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orasului Marasesti va proceda la :

- publicarea anuntului privind organizarea licitatiei pentru vanzarea suprafetei de teren extravilan;
- primirea contestatiilor impotriva licitatiei si intreprinderea demersurilor necesare solutionarii acestora, in termenele prevazute de lege.

Art.6.– (1) Se împuternicește Primarul orasului Marasesti să semneze la notarul public contractul de vanzare cumparare in forma autentica, cu castigatorul licitatiei, in termen de 30 de zile calendaristice de la adjudecarea licitatiei.

(2) Cheltuielile pentru perfectarea contractului de vanzare cumparare vor fi suportate de cumparator.

Art. 7 - Suma incasata din vanzarea bunului imobil prevazut la art. 1 constituie integral venit al bugetului local și se cuprinde în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea ei.

Art.8– Hotararea va fi comunicata prin grija Compartimentului administratie publica locala, secretariat,relatii publice, autoritate tutelara, activitati agricole si arhiva.

Art.9. – Prezenta hotarare se comunica:

- Institutiei Prefectului , judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului buget – contabilitate ;
- Serviciului Arhitect sef ;
- pentru afisare pe site.

Presedinte de sedinta,
CONSILIER LOCAL,
Cupascu Emilian

Contrasemneaza,
Secretarul or.Marasesti,
Dumitru Vasilica-Violeta

Total conslieri	*17*
Prezenti	*16*
Pentru	*12*
Impotriva	*4*
Abtineri	*-*

Romania
Judetul Vrancea
Consiliul Local Marasesti

Anexa nr. 1
La HCL nr. 35 din 30.05.2019

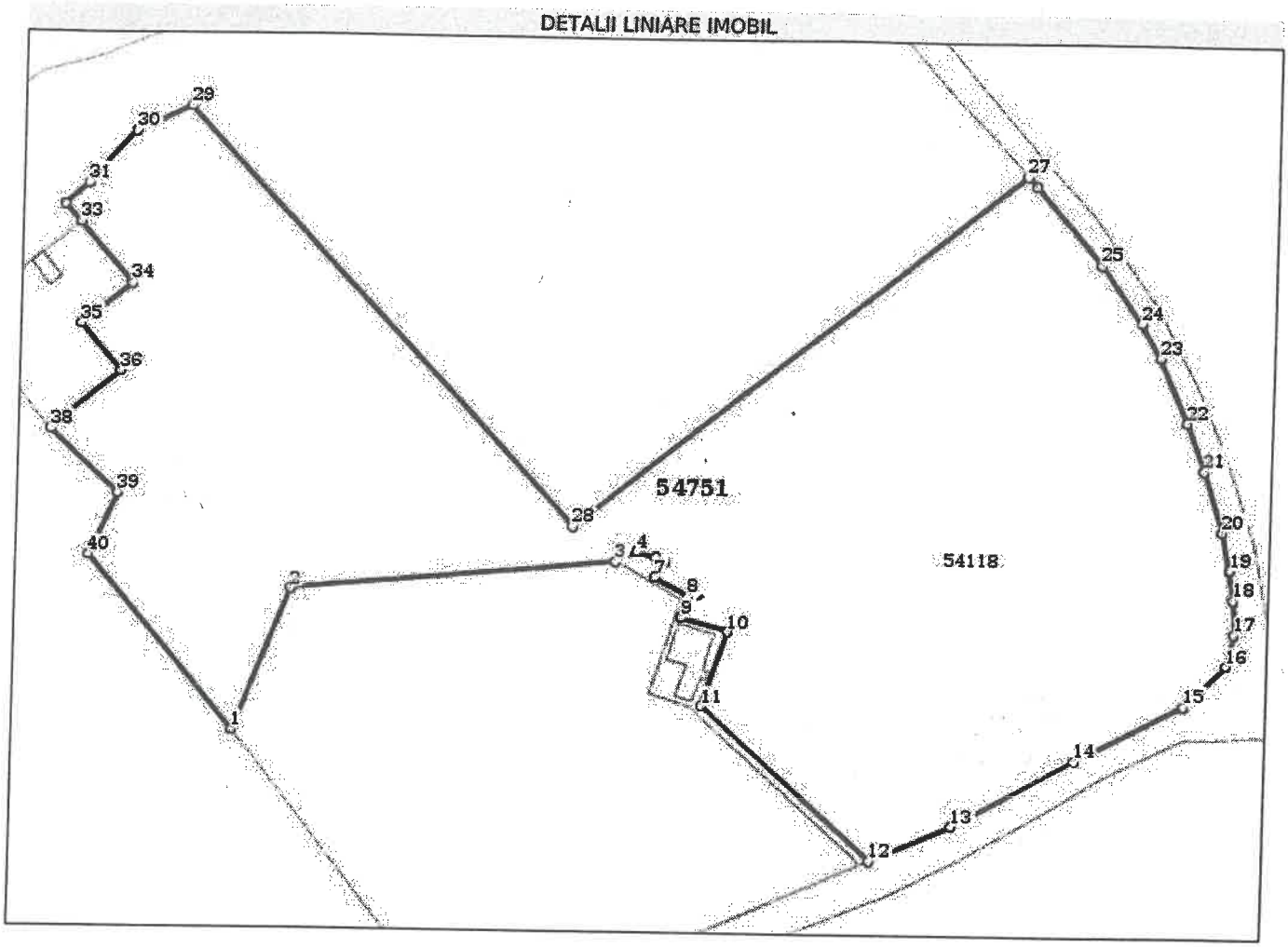
PLAN DE SITUATIE

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54751	45.859	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	45.859	27	118	-	

Presedinte de Ședința

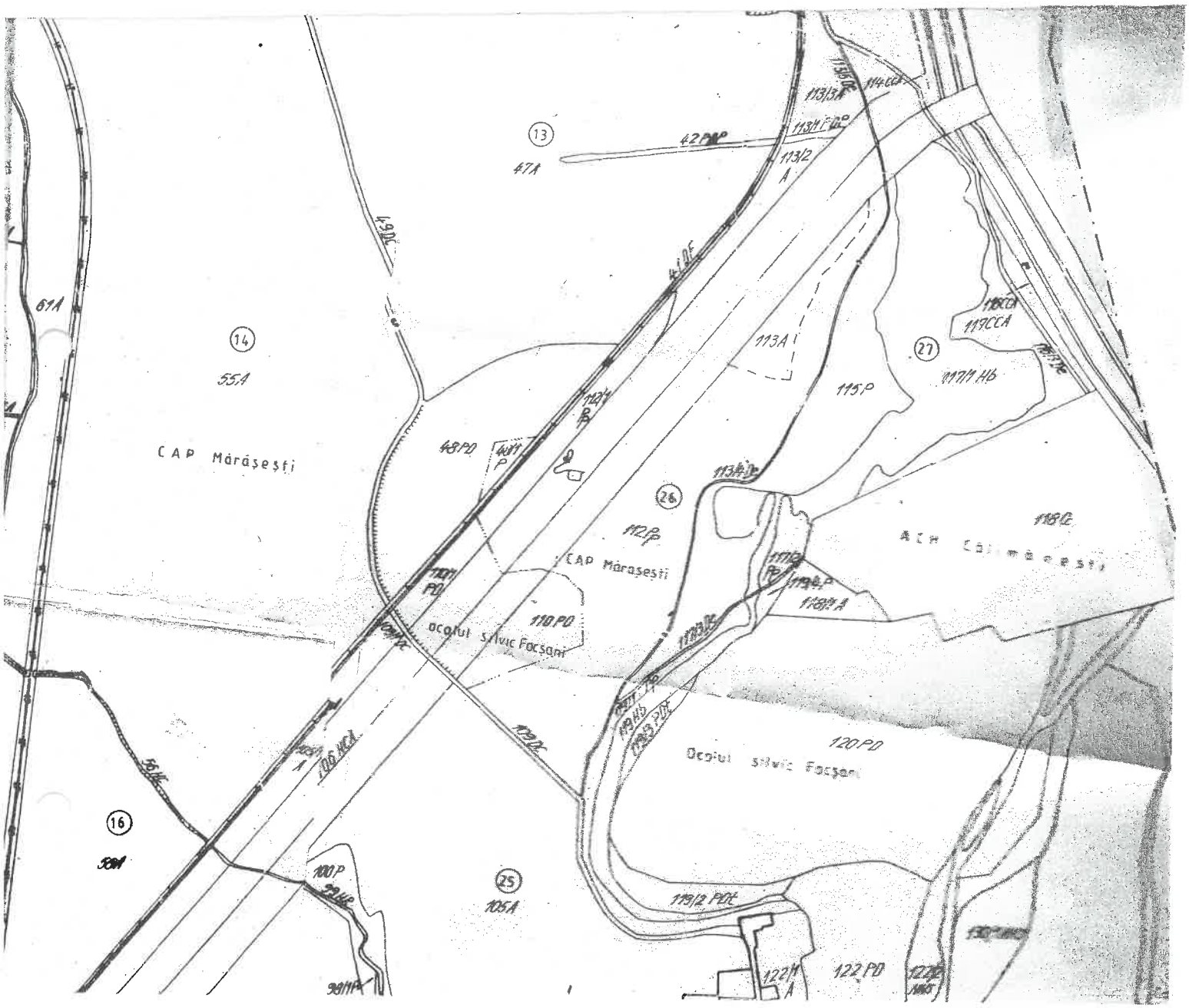
Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica

Intocmit,
Ing.Pascaru Felician

Romania
Judetul Vrancea
Consiliul Local Marasesti

Anexa nr. 2
La HCL nr. 35 din 30-05-2019

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Presedinte de Sedinta

Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta Vasilica

Intocmit,
Ing.Pascaru Felician

Anexa nr. 3
la HCL nr. 35/30.05.2019

RAPORT DE EVALUARE

"Teren extravilan"

PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂRĂȘEȘTI
JUDEȚUL VRANCEA
REGISTRATURĂ
Nr. 9363
20 19 Luna 05 Ziua 27

Adresa proprietății : **Loc. Mărășești,jud. Vrancea**
Proprietar : **Primăria Mărășești**
Beneficiar : **Primăria Mărășești**
Evaluator : Ing. Seciu Nicolae
- Expert tehnic judiciar – evaluări bunuri imobile,
- Practician în insolvență Lg. 1B2169
– Evaluator autorizatANEVAR,
legitimație nr. 16024

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport de evaluare, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi al clientului.

CĂTRE,

Primăria Mărășești,lud. Vrancea

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

"TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN "

Total suprafață teren extravilan ,T27, Pc 118, St = 4,5859 ha

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimarii valorii de piaţă adecvate pentru uzul şi cunostinţa beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 14 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, astăzi 27.05.2019, indică **valoarea de piaţă**:

Preț pe unitatea de suprafață(ha) teren extravilan,loc. Mărășești,Tarla 27,Parcela 118 este de **43.566,05 lei** – teren neproductiv.

Valoarea de piață este dată de jocul cererei și al ofertei în zonă.

2.000,00euro/ha sau 9.500,00 **lei/ha**

Cursul valutar mediu luna mai 2019 de schimb BNR este: 1 euro = 4,75 lei

4,5859ha x 2.000,00euro/ha x 4,75lei/euro = 43.566,05 lei

Valoarea de piaţă este bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a bunurilor mobile. Inspecţia, analiza pieţei şi întocmirea raportului de evaluare au avut loc în 27.05.2019.

Cu stimă,

Evaluator ,
ing. Seciu Nicolae

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SECIU NICOLAE
Legitimația Nr. 16024
Valabil 2019
Specializarea: EP1
ANEVAR

CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Tipul proprietății:

Teren neproductiv extravilan;St = 4,5859 ha poate fi împărțit și valorificat prin vânzare la licitație.

Localizare: Teren extravilan, T27,Pc.118, loc. Mărășești,jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – Primăria Mărășești , jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren,**aflat în extravilanul localității Mărășești,oraș Mărășești,jud. Vrancea.

Beneficiar **:Primăria Mărășești.**

Scopul evaluarii**: estimarea valorii de piaţă adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul şi cunostinţa beneficiarului.**

Dreptul de proprietate evaluat : Teren neproductiv extravilan,St = 4,5859ha, d**rept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării :27.05.2019**;**

Inspectarea proprietății: a fost facută în data de – 24.05.2019 de evaluator în prezența beneficiarului;

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare :

folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:
2.000,00euro/ha sau 9.500lei/ha
folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(chiriei):
nu poate fi aplicată

Valoarea recomandată ca valoare de piață pentru proprietatea evaluată:

2.000,00euro/ha sau 9.500,00 **lei/ha**

1 euro BNR curs valutar mediu luna aprilie 2019 = 4,75lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piaţă nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate, de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condiţiile de plată cash, integral la data tranzacţiei;

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport de evaluare sunt adevărate şi corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general

Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare .

Suport curs '' Evaluarea proprietății imobiliare '' ANEVAR 2013,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,

La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistenţa semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezenţa şi cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile şi concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele şi condiţiile limitative prezentate.

Au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii bunului supus evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa evaluatorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

27.05.2019

Evaluator ANEVAR
Ing. Seciu Nicolae

CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Instrucţiunile evaluării. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

"Teren neproductiv extravilan,T27,Pc.118,nr cadast.54751 – loc. Mărășești"

Scopul prezentului raport de evaluare este**estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul şi cunostinţa beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii şi vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preţ care va fi plătit pentru bunuri şi servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a tipului valorii.

Conceptul economic ,,valoare" reflectă optica participanţilor pe piaţă, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată şi susţinută de interacţiunea a patru factori:

Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuinţă sau dorinţă;

Raritatea, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

Dorinţa (preferinţa), exprimată de intensitatea satisfacţiei pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

Puterea de cumpărare, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanţi pe piaţă, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definităastfel :

***Valoarea de piaţă* este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.**

„Valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere."

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii pe piaţă,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită la data de 27.05.2019 data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referinta utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la data 15.04.2019, cursul valutar mediu luna aprilie 2019- B.N.R. / 1 euro = 4,75 lei.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real şi reprezintă "dreptul pe care îl are cineva când se bucură şi dispune de un lucru în mod exclusiv şi absolut, însa în limitele determinate de lege". Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituţie cât şi în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv şi proprietar.

Folosinţa- de al folosi şi de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuinţa bunul în interesul său şi de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanţa, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziţia- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanţa)

Dreptul de proprietate are trei caractere esenţiale: absolut, exclusiv şi perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înţeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparaţie cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrămintele acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricarei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv şi pentru faptul că titularul este singurul îndreptăţit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Proprietatea de evaluat este proprietatea –Primăria Mărășești.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc.Mărășești oraș Mărășești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de catre evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general

Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Suport curs '' Evaluarea proprietății imobiliare '' ANEVAR 2014,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informatiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logicăși peun raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: 27.05.2019.

Inspecţia proprietății imobiliarea fost făcută de evaluator în data de 24.05.2019 în prezența beneficiarului Primăria Mărășești.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică aproprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea funcţională şi de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se doreşte a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare si modalitati de plata

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) şi va ţine cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi platită cash şi integral la data tranzacţiei, fără a lua în calcul alte condiţii de plată sau finanţări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze şi condiţii limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiţii limitative:

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra autenticităţii actelor puse la dipozitie de proprietari ; presupunem o administrare competentă a proprietăţii imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziţie de beneficiar le considerăm corecte şi autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-şi formeze o imagine corectă asupra proprietaţii imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situaţie sau pentru obţinerea studiilor tehnice;

Afirmaţiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o exprtiza, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi descrise şi luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanţe periculoase în solul proprietăţii imobiliare (nu avem calitatea de a determina existenţa acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepţia neconcordanţelor ce sunt descrise, expuse şi luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele şi prognozele se bazeaza pe condiţiile actuale ale pieţii. Schimbări semnificative în evoluţia pieţii pot modifica valoarea estimată;

Alte condiţii limitative:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual şi identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitaţi să depunem mărturie în instanţă pentru actele şi judecăţile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parţial sau în referinţe nu poate fi inclus în nici un document public şi nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speţa la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate.

2.7. Riscul evaluării

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părţi ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ceafectează valoareaproprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că exista o contaminare asupra mediului înconjurator sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanţă cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanţe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecţia proprietății imobiliare poate să asigure potenţialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcţionale, economice ale proprietății imobiliare şi a analizat cu acurateţe, corectitudine şi profesionalism informaţiile puse la dispoziţie de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecţiei proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piaţă propusă de evaluator reprezintă un câştig justificat atât de vânzător cât şi de cumpărător.

2.8. Clauza de nepublicare

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

Acest raport este confidenţial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât şi pentru consultanţii acestuia şi este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în extravilan loc. Mărășești,jud. Vrancea, T27, Pc.118.

Proprietatea de evaluat este proprietatea Primăria Mărășești,jud. Vrancea, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale .

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut .**

3.3 Analiza de piață

Baze teoretice

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu . În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai dupa ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzatoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existenta unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existenta unui numar mare de cumparatori si vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzatorilor să intre pe piață rapid

O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Natura zonei: teren extravilan,domeniul privat, loc. Mărășești,jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități complete.

Oferta competitivă

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe .

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare,** piața se definește, în cazul proprietății în discuție,ca fiind **piața terenurilor arabile.**

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonăbună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai micăfață de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legatură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional deoarece foarte multe familia

au câte un membru plecat la muncă în Italia sau Spania. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători.În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

Proprietăți asemănătoare oferite în piață:

A - http://www.tocmai.ro –Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

C - mercador.ro - Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii şi a ofertei de fiecare dată duce la variaţii ale preţurilor: dacă costurile nu se modifică proporţional cu preţurile, reproducţia proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puţin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va creşte sau descreşte corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producţie a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporţie adecvată pentru a se obţine sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficienţă în această proporţie duce la o pierdere în valoare faţă de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întalnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie,**la data evaluării, piaţa este mai puţin activă faţă de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.**

3.4 Aspecte economico-sociale

Industria: În anii de dupa revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începand cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lâna și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

Agricultura: Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizatăîn creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii:Comerțul și prestarile de servicii dețin o pondere însemnatăîn activitatea municipiului. În ultimii ani au pătruns în zonă mai multe supermarketuri: Carrefour, Lidl, Kaufland, Profi, Peny, etc.

Activități bugetare – învățământ, sănătate, tribunal, judecatorie, primarie, administrațiile financiare, etc.

3.5 Taxe și impozite

Impozitul/taxa pe teren se stabileşte luând în calcul numărul de metri pătraţi de teren, rangul localităţii în care este amplasat terenul şi zona şi/sau categoria de folosinţă a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în extravilan loc. Mărășești,sat Padureni, jud. Vrancea.

Urbanism:Nu au fost facute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltarile ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a facut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropiere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice - Terenul are o suprafață totală de 4,5859 ha,T27,Pc.-118.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor şi concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare**este esential pentru procesul de evaluare al unei proprietati, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluari este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizari identifică cea mai profitabilăutilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie :

Posibilă fizic
Permisibilă legal
Realizabilă financiar
Maxim productivă

Posibilă fizic - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizarile unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influenteazăși costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Permisă legal - Evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementarile privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

Realizabilă financiar - Utilizarile care au îndeplinit criteriile de permisivitate legalăși posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă - Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare .

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din urmatoarele situații :

Cea mai buna utilizare a terenului liber
Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe langă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate

Evaluarea unui teren liber(neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltarii

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului

4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului,ca marime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată cand fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă , precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajarile și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele aratate mai sus :**comparatia directăși capitalizarea direct a rentei funciare(chiriei)**.

4.2.1. Metoda comparației directe

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzari de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturisimilare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.Înprocesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi.Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivatăîn principal de caracteristicile sale, vecinatate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Terenul evaluat are o suprafață de 6,5513ha.Nu se cunosc restricții. Fiind o zona extravilană, există oferte de vâzare pentru terenuri din aceasta zona sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități –nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la urmatoarea valoare pentru terenul de analizat:

Valoare minima de vînzare unitate de suprafață prin vânzare la licitație publică este:

Vunitate teren = 2.000,00euro/ha sau 9500,00 lei/ha

4,5859ha x 2.000,00euro/ha x 4,75lei/euro = 43.566,05 lei

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct devedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliarede evaluat pedurata unui ande zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

Pentru terenuri agricole extravilane chiria este mică și nu reflectă o valoare corectă de piață.

4.3. Reconcilierea valorilor

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

"Teren neproductiv extravilan"

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate, în vederea vânzării ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul caruia s-au parcurs mai multe etape :

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;

determinarea celei mai bune utilizari a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode.În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate urmatoarele principii :

Valoarea este o predicție

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o comparare

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare reprezentând **"Teren extravilan"** proprietatea Primăria Mărășești este:

- **folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:**
  - **V unitate teren = 2.000,00euro/mp sau 9.500,00lei/ha**

- evaluatorul a stabilit cu certitudine costul de înlocuire al uneiproprietăți similare.
- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

În urma aplicarii metodologiei de evaluare expuse, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren 4,5859 ha situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea, în opinia evaluatorului, este:

Vunitate teren = 2.000,00euro/ha sau 9.500,00lei/ha

4,5859 ha x 2.000,00euro/ha x 4,75 lei/ **= 43.566,05 lei**

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt :

Valoarea a fost exprimată tinând cont exclusiv de conditiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea datăeste o opinie asupra unei valori.

Valoarea este consideratăîn condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

4.5. Calificările evaluatorului

Evaluator Proprietăți imobiliare – membru titular ANEVAR;
Expert tehnic judiciar .
Practician în insolvenţă - membru UNPIR

ANEXE aferente raportului de evaluare

Oferte vânzare imobiliare.ro

27.05.2019

Evaluator
Ing.Seciu Nicolae

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

Dosarul nr. 9978 / 22-04-2019

INCHEIERE Nr. 9978

Registrator: IOAN DAMIAN **Asistent:** GHEORGHE VOINEA

Asupra cererii introduse de ORASUL MARASESTI domiciliat in Loc. Marasesti, Str Siret, Nr. 1, Jud. Vrancea privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1060/17-04-2019 emis de Nica Margareta;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.229465/17-04-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 54118, inscris in cartea funciara 54118 UAT Marasesti avand proprietarii: ORAS MARASESTI in cota de 1/1 de sub B.2, ;
- Se sisteaza cf. 54118 a imobilului cu nr. cad. 54118/Marasesti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~- nr.cad.54751\cf.54751;
~- nr.cad.54752\cf.54752;
asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 54118 UAT Marasesti;
- Se infiinteaza cartea funciara 54751 a imobilului cu numarul cadastral 54751/Marasesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54118 inscris in cartea funciara 54118; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 54751 UAT Marasesti;
- Se infiinteaza cartea funciara 54752 a imobilului cu numarul cadastral 54752/Marasesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54118 inscris in cartea funciara 54118; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 54752 UAT Marasesti;

Prezenta se va comunica părților:
SC CONSAL TRADE CARIERA SRL, prin notar public Nica Margareta
ORAS MARASESTI, prin notar public Nica Margareta
NICA MARGARETA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Panciu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
06-05-2019	IOAN DAMIAN	GHEORGHE VOINEA
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

VOINEA GHEORGHE
Asistent registrator

Damian Ioan
Registrator

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

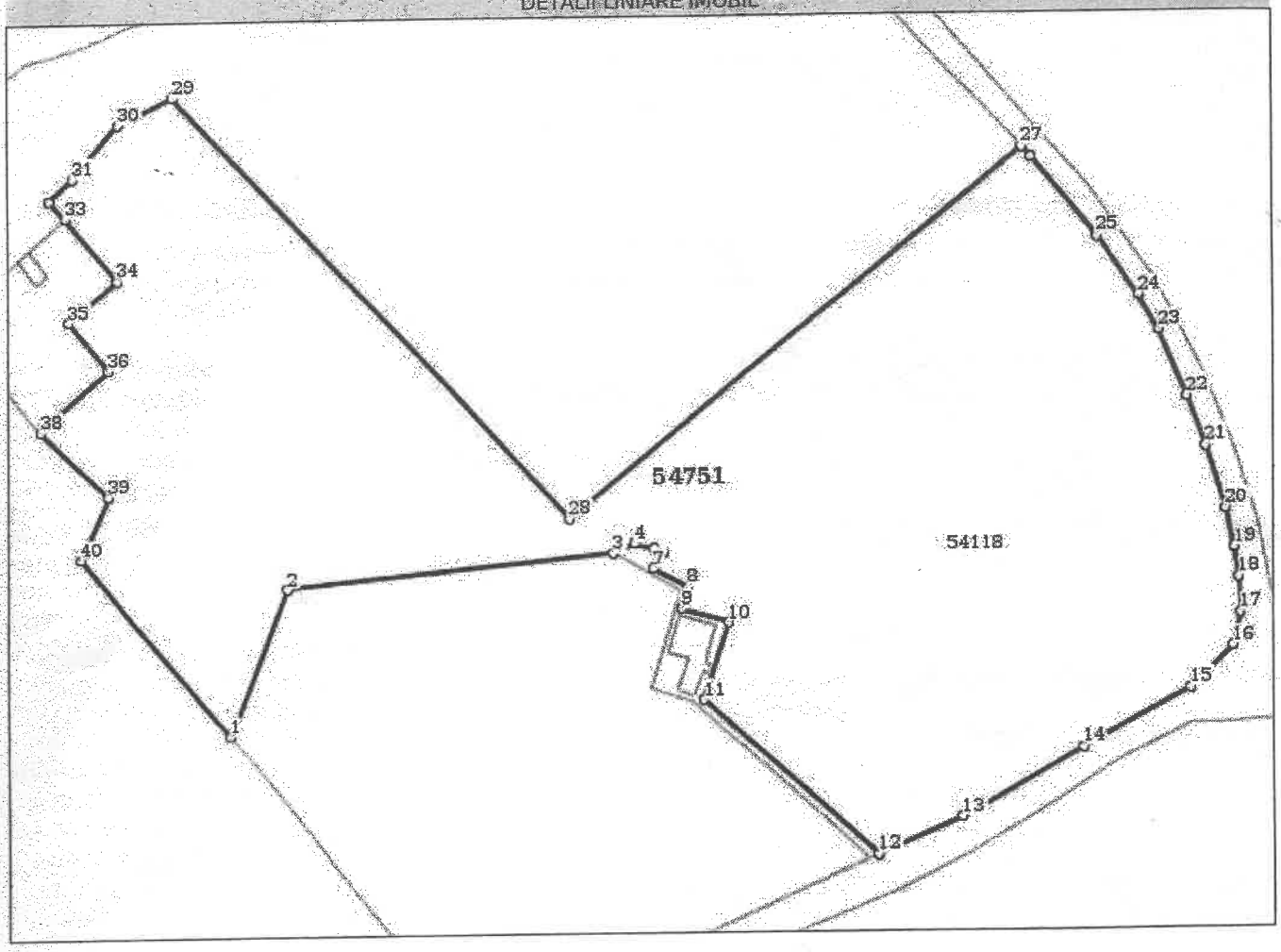
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54751	45.859	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	45.859	27	118	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	51.164
3	4	7.817
5	6	3.247
7	8	12.75
9	10	16.395
11	12	75.859

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	107.007
4	5	6.68
6	7	5.965
8	9	7.411
10	11	26.362
12	13	29.476

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ★ OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ★ BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ★ PANCIU

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA OR. MARASESTI

Anexa nr.4
la H.C.L. nr. 35 din 30.05.2019

CAIET DE SARCINI

privind : aprobarea vanzarii prin licitatie publica deschisa a unei suprafete de teren in extravilanul orasului si domeniul privat al acestuia.

I. Obiectul vanzarii .

- terenul situat în T27,Pc 118, zona Padureni, Mărăşeşti, fosta balastiera Padureni.

Suprafaţa terenului este de 45859 mp, inscris in cartea funciara nr.54751, conform incheierii de carte funciara nr. 9987 din 22.04.2019.

II. *Elemente de pret.*

- Preţul de vânzare a fost stabilit in baza raportului de evaluare, intocmit de evaluator Ing. Seciu Nicolae, expert tehnic judiciar- evaluari bunuri immobile, evaluator autorizat ANEVAR, posesor al legitimatiei nr.16024.

Pretul stabilit in urma raportului de evaluare este de 9500,00 lei/ha, adica 43.566,05 lei pentru intreaga suprafata.

Taxa de participare la licitatie va fi de 150 lei, din care se vor asigura cheltuielile de organizare si protocol.

Garantia de participare la licitatie va fi in cuantum de 5%, din pretul de pornire al licitatiei, adica 2178,00 lei.

Caietul de sarcini se va ridica de la compartimentul UATFLI contra sumei de 50 lei.

III. *Modalitati de plata.*

Plata integrala a terenului solicitat se va face pana la data semnarii contractului de vanzare cumparare.

IV. Solutionarea litigiilor.

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante, in cursul derularii contractului de vanzare - cumparare, sunt de competenta instanţelor judecătoreşti.

V. ***Dispozitii finale***

- Pasul dintre doua strigari consecutive va fi de 2,5% din pretul de pornire al licitatiei, adica 237,5 lei/ha.
- Nu pot participa la licitaţie persoanele care au debite restante către Primăria Mărăşeşti
- Drepturile şi indatoririle parţilor se stabilesc prin contractul de vanzare - cumparare.
- Dupa vanzarea terenului, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată in temeiul Legii nr. 453/2001.

Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare si obtinerea acordurilor de la detinatorii acestora privesc pe cumparator.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Mărăşeşti - Jud. Vrancea

Preşedinte de sedinta,

Contrasemneaza Secretar,
Dumitru Vasilica-Violeta

Intocmit,
Arhitect Şef,
Ing. Pascaru Felician