

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

HOTARAREA NR.58
din 22.09.2021

privind : constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str.Emanoil Petrut ,nr.6, aferent imobilului -fundatie , în favoarea doamnei Mihalache Andreea

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

Vazand:

- cererea doamnei Mihalache Andreea inregistrata la nr. 15.504 din 08.09.2021 prin care solicita constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut ,nr.6, aferent imobilului -fundatie dobandit conform contractului de vanzare - cumparare autentificat sub nr. 896 din 29.04.2021 la Biroul Individual Notarial Croitoru Nicoleta ;
- referatul de initiere al Serviciului Arhitect sef , inregistrat la nr.15.900 din 15.09. 2021 ;
- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti si raportul Serviciului arhitect sef inregistrat la nr. 16.002 din 16.09.2021 prin care se propune constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut ,nr.6, aferent imobilului -fundatie , în favoarea doamnei Mihalache Andreea ;
- raportul de evaluare inregistrat la nr. 15.980 din 16.09.2021 intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae;
- incheierea de carte funciara nr.10129 din 5.05.2021 inregistrata la O.C.P.I. Panciu;
- pozitia nr.32 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr. nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti judetul Vrancea asa cum a fost modificata prin HCL nr. 71/2020;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniului ,administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite , taxe si agricultura, 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 , prin care se avizeaza favorabil proiectul de hotarare;

In conformitate cu prevederile:

- art. 695 și art.697 din Legea 287/2009 privind Codul Civil ;
- art.355 și art.361, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

In temeiul art.129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), art.139 alin. (1) și alin.(3) și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE :

Art. 1 - Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut , nr.6, înscris în CF nr.52801 Marasesti , cu nr.cadastral 52801 și suprafața de 410 mp, în favoarea proprietarului imobilului - fundatie situat/ă pe terenul respectiv, doamna Mihalache Andreea , precum și înscrierea dreptului de superficie cu titlu oneros în cartea funciara.

Art. 2 - Se însușește Raportul de evaluare inregistrat la nr.15.980 din 16.09.2021 întocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae și se stabilește taxa de superficie in cuantum de 20 lei/mp , raport ce constituie **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art. 3 - Contractul de constituire a dreptului de suprafață pentru terenul menționat la art.1 se încheie pe o durată de 49 de ani, modelul de contract constituind **Anexa nr.2** la prezenta hotărâre.

Art. 4.- Taxa de suprafață va fi plătită de doamna Mihalache Andreea în două rate pe an, ratele scadente fiind 31 martie și 30 septembrie a fiecărui an, inclusiv garanția pentru un an.

Art.5.- Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligației ce decurge din dreptul de suprafață cu titlu oneros, conform Codului de Procedură Fiscală se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata în termen a obligațiilor. În cazul în care se înregistrează neplata consecutivă a două rate anuale se va retrage dreptul de suprafață cu titlu oneros acordat și rezilierea de drept a contractului.

Art.6.- Cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de suprafață la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către suprafațiar .

Art. 7 – Primarul orașului Marasesti este mandatat să semneze contractul de suprafață.

Art.8. - Odată cu aplicarea prezentei hotărâri se modifică Hotărârea Consiliului local Marasesti nr. 46/20.05.2004 în sensul diminuării suprafeței ce va fi atribuită conform Legii nr. 15/2003 de la 15.000 mp la 14.590 mp.

Art.9. – Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către Serviciul Arhitect șef.

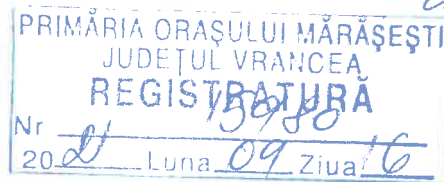
Art. 10 - Prezenta hotărâre va fi comunicată de secretarul general al UAT Marasesti prin grija Compartimentului juridic , monitorizare proceduri administrative , după cum urmează :

- Institutiei Prefectului –Judetul Vrancea;
- Primarului orașului Marasesti;
- Serviciului Arhitect șef ;
- Serviciului Buget-Contabilitate;
- pentru afișare pe site-ul institutiei.



AVIZAT,
Secretar general UAT,
Dumitru Vasilica-Violeta

Evaluator autorizat
Ing. SECIU NICOLAE
Legitimația Nr. 16024
Focșani, str. Mare a Unirii, nr. 24A
mail: seciunicolae@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan St= 410,00mp pentru suprafață
Adresa proprietății : Loc. Mărășești, str. Emanoil Petruț, nr.6, T.40, Pc.3567, jud. Vrancea (Anexă)
Proprietar : - U.A.T. Mărășeștinr. Cadast.52801, CF 52801,

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CĂTRE,
UAT Mărășești

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :
Teren intravilan Stcc = 410,00mp, T.40, Pc.3567
Estimare preț/unitatea de suprafață (mp) - Suprafață către persoane juridice, fizice
Concluzii:

Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 15,0lei/mp- (maxim) 25,0leilei/mp

Valoarea de piață pentru suprafață la data evaluării este:
 $410,00\text{mp} \times 20,00\text{lei/mp} = 8.200,00\text{lei}$

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunoștința 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, septembrie 2021, indică valoarea estimativă - de piață (suprafață):

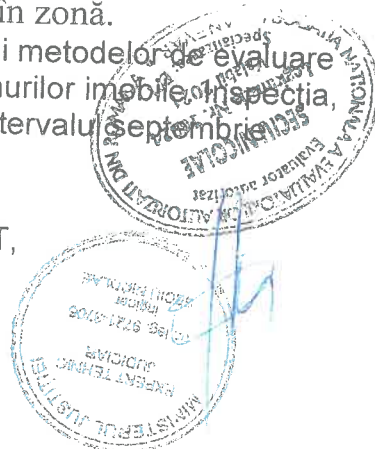
Preț pe unitatea de suprafață- mp - teren arabil intravilan - loc. Mărășești, T.40, Pc.3567, jud. Vrancea este cuprins între 15,00 lei/mp – 25lei/mp - , funcție de zonă, mărime, formă, vecinătăți etc.

Valoarea de suprafață la data evaluării este:
Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 15,0lei/mp- (maxim) 25,0leilei/mp

Valoarea de piață pentru suprafață la data evaluării este:
 $410,00\text{mp} \times 20,00\text{lei/mp} = 8.200,00\text{lei}$

Valoarea de piață este dată de jocul cererii și al ofertei în zonă. Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor imobiliare inspectate, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul septembrie 2021.

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE



CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Tipul proprietății:

Localizare: Teren intravilan, T.40, Pc.3567, loc. Mărășești, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – UAT Mărășești, jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat în intravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață (superficie) adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului, în vederea- superficie, vânzării prin licitație publică, concesionare sau închiriere.**

Dreptul de proprietate evaluat : U.A.T. Mărășești, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : septembrie 2021;

Inspekția proprietății: a fost făcută în septembrie 2021.

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

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 15,0lei/mp- (maxim) 25,0leilei/mp

**Valoarea de piață pentru superficie la data evalării este:
410,00mp x 20,00lei/mp = 8.200,00lei**

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte. Valoarea de piață este cuprinsă între 15,00 lei/mp și 25,00 lei/mp.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația



Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
- Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,
- SEV 400–Verificarea evaluării
- Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

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

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

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

2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Estimarea valorii de suprafață, vânzare, închiriere pe unitatea de suprafață –mp - de UAT Mărășești către societăți comerciale sau persoane fizice.

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

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

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

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

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

Dorința (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției 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 - participanți pe piață, 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 de Evaluare SEV 100 - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel:

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

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și 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 piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul 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 participanții pe piață,

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

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

Aceasta lucrare a fost întocmită septembrie 2021, data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, înșa în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și 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 și proprietar.

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

Dispoziția- 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 substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: **absolut**, **exclusiv** și **perpetuu**.

Caracterul de **drept absolut** al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație 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 și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea U.A.T. Mărășești, jud. Vrancea.

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 întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,
SEV 400–Verificarea evaluării
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 informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: septembrie 2021.

Inspectia proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în septembrie în prezența UAT Mărășești, ocazie cu care s-au efectuat o serie de măsurători.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține 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 plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții speciale

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții speciale:

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari ; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

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

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

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

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții speciale:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își 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 părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător 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 concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și 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 publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultantii acestuia și 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 intravilan, T.40, Pc.3567, loc. Mărășești, str. Emanoil Petruț, nr.6, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea UAT Mărășești **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 după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și 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 vânzătorilor 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 intravilan, 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.
Zonile preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități minime.

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**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional. 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.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față 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 întâlnește 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, piața este mai puțin activă față 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 după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând 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 lână 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 concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii: Comerțul și prestările de servicii dețin ponderea în activitatea localității.

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

3.5 Taxe și impozite

Impozitul/taxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Urbanism: Nu au fost facute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale; În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice – Teren intravilan - proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

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

Posibilă fizic

Permisibilă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă

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

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

Fezabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și 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 utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare .

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele 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 dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, 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 mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când 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 amenajările 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 arătate mai sus : **comparația directă și 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 vânzări 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. În procesul 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 motivată în principal de caracteristicile sale, vecinatate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Nu se cunosc restricții. Fiind o zona intravilană- extravilană, există oferte de vânzare 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 următoarea valoare pentru terenul de analizat:

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

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

4.3. Reconcilierea valorilor – Valoare de suprafață

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren intravilan Stcc = 410,00mp, T.40, Pc.3567

Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) suprafață, închiriere, concesiune către persoane juridice, fizice

Concluzii:

Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 15,0lei/mp- (maxim) 25,0lei/mp

Valoarea de piață pentru suprafață la data evaluării este:

410,00mp x 20,00lei/mp = 8.200,00lei

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate, în vederea – superficiei,concesionării,închirierii 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 căruia 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 următoarele principii :

- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o comparare
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului
- evaluatorul a stabilit costul de înlocuire al unei proprietăți 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

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren intravilan Stcc = 410,00mp, T.40, Pc.3567

Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) superficiei,concesionare către persoane juridice,fizice

Concluzii:

Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 15,0lei/mp- (maxim) 25,0leilei/mp

**Valoarea de piață pentru superficie la data evaluării este:
410,00mp x 20,00lei/mp = 8.200,00lei**

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

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

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile 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 data este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

Concluzii:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren intravilan Stcc = 410,00mp, T.40, Pc.3567

Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) suprafață, închiriere, concesionare către persoane juridice, fizice

Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 15,0lei/mp- (maxim) 25,0leilei/mp

**Valoarea de piață pentru suprafață la data evaluării este:
410,00mp x 20,00lei/mp = 8.200,00lei**

Notă:

Pe terenul descris mai sus este edificată o fundație.cota +0,05m pentru casă de locuit în suprafață de – Sc = 56,00mp.

Septembrie 2021

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52801 Marasesti

Nr. cerere	10129
Ziua	05
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103961794



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
9792 / 28.04.2021	Croitoru Nicoleta	13.05.2021 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1233
Nr. cadastral vechi:1590 N

Adresa: Loc. Marasesti, Str Emanoil Petrut, Nr. 6, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52801	Din acte: 409 Masurata: 410	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52801-C1	Loc. Marasesti, Str Emanoil Petrut, Nr. 6, Jud. Vrancea	Nr. niveluri:1; S: construita la sol:56 mp; S: construita desfasurata:56 mp; FUNDATIE; construita in anul 2007

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1393 / 20/09/2004 Proces Verbal nr. 11349/2004 (HCL 46/2004);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MARASESTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1233)	A1
10129 / 05/05/2021 Act Notarial nr. 896, din 29/04/2021 emis de N.P. Croitoru Nicoleta;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MIHALACHE ANDREEA, necasatorita	A1.1

C. Partea III. SARCINI

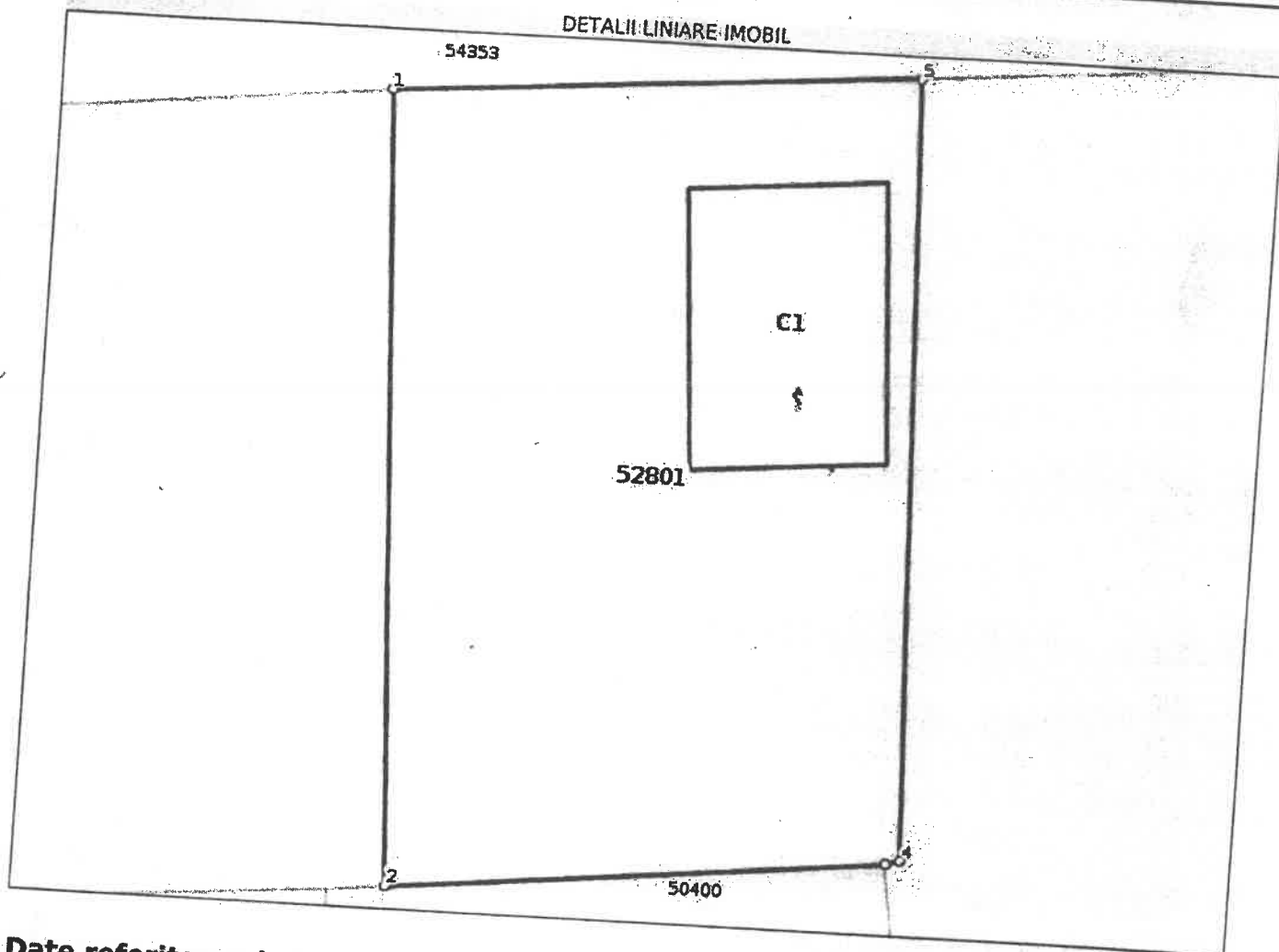
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1394 / 20/09/2004 Proces Verbal nr. 11349/2004 (HCL 46/94);	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) DRAGOS TUDOREL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1233)	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52801	Din acte: 409 Masurata: 410	

600

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	410	40	3567		

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52801-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte	S. construita la sol: 56 mp; S. construita desfasurata: 56 mp; FUNDATIE construita in anul 2007.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.115
2	3	15.836
3	4	0.459

Suprafață

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Prezentul contract se încheie între:

Art 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

UATO Marasesti, cu sediul in orasul Marasesti, strada Siret, nr.1, judetul Vrancea, avand cod fiscal 4410623 , un calitate de proprietar , denumit în continuare **PROPRIETARUL**, pe de o parte,

și

....., cu domiciliul/sediul în localitatea.....,
Jud..... str.....nr....., bl....., sc....., ap....., B.I./C.I./pasaport/
seria..... ,nr.....,eliberat de..... la data de
....., CNP/CUI/CIF....., in calitate de beneficiar al dreptului de
superficie, denumit in continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693-702 si art.1170-1179 din Codul Civil si a HCL nr...../.....
privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor suprafețe de
teren aflate în domeniul privat al orasului Marasesti în favoarea proprietarilor de
construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului
de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele
condiții:

Art 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de catre PROPRIETAR în favoarea
SUPERFICIARULUI a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în
suprafață de 410 mp, din terenul proprietatea privată a orasului Marasesti (denumit în
continuare Terenul) în suprafață totală de 15000 mp, proprietatea privată a orasului
Marasesti (denumit în continuare Terenul) situat în orasului Marasesti, înscris în Cartea
Funciara. nr. 52801 a orasului Marasesti, cu numar cadastral 1590N, Tarla 40, Parcela
3567.

(2) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru terenul înscris în CF nr.
52801 , în vederea administrării și folosirii adecvate a acestuia . Suprafața de teren ce

face obiectul acestui drept de superficie este de 410 mp.

Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de **01.10.2021**, cu posibilitatea de prelungire, cu acordul prealabil al proprietarului și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.

(2) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

Art 4. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-TAXA DE SUPERFICIE

(1) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului **-taxa de superficie-** este de 20 lei/mp așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al orasului Marasesti, indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața stabilită prin Hotărârea Consiliului Local a orasului Marasesti , pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, conform datelor furnizate de către Institutul National de Statistica.

(3) Pretul folosirii cu titlu oneros a terenului, neindexat, poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Marasesti.

(4) În cazul în care nu se plătește taxa de superficie la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, cu modificari și completari, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale.

(5) Pentru terenul folosit cu titlu oneros se stabilește taxa pe teren, care se datorează de beneficiarul dreptului de superficie, în condiții similare impozitului pe teren.

Art.5 MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

(1) **Plata taxei de superficie se efectuează în două rate anuale în contul proprietarului sau prin Biroul Impozite și taxe locale Marasesti.**

(2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) In situatia in care contractul urmeaza a se executa dupa data primei scadente, adica 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de implinirea acestuia, termenul de plata scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiași an.

(4) In situatia in care contractul urmeaza a se executa dupa data celei de a doua scadente, adica 30 septembrie sau cu cel mult 30 de zile înainte de implinirea acesteia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie al aceluiași an.

Art 6 . DREPTURILE SI OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens părțile sunt de acord cu notarea dreptului de superficie în Cartea Funciară a terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului conform contractului la termenele convenite .

(3) Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii.

Art. 7. DREPTURILE SI OBLIGATIILE SUPERFICIARULUI

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

(3) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare, potrivit prevederilor art. 10.

(4) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al orasului Marasesti, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul schimba destinația, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea***

caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

Art. 8 MODIFICAREA CONTRACTULUI

- (1) Orice modificare asupra clauzelor contractului se realizează prin act adițional.
- (2) În situația prelungirii contractului, se va realiza o redeterminare a prețului folosirii cu titlu oneros. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și noua valoare a taxei de suprafață.
- (3) În situația în care pe parcursul derulării contractului se modifică natura terenului și/sau destinația construcției, parametri ce au determinat fixarea cuantumului prestației, se va proceda la redeterminarea taxei de suprafață, încheindu-se un act adițional în acest sens. Acest proces de redeterminare poate fi inițiat de ambele părți contractuale prin notificări scrise comunicate între părți.
- (4) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(2) din Legea nr.10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului nu este posibilă.
- (6) În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, noul proprietar al construcțiilor este obligat să încheie un nou contract de suprafață cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren necesară. În lipsa acestei solicitări, orasul Marasesti poate solicita informații cu privire la noul proprietar înregistrat în evidențele fiscale ale Biroului Impozite și taxe locale în vederea notificării și încheierii unui nou contract de suprafață.

Art. 9 – INCETAREA CONTRACTULUI

Dreptul de suprafață cu titlu oneros încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- (2) Prin pierderea fortuită a construcției sau ca urmare a demolării acesteia, parțială sau totală, de către superficiar;
- (3) În alte cazuri prevăzute de lege. În cazul expirării termenului, proprietarul terenului nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar.
- (4) La înstrăinarea de către superficiar a construcțiilor – caz în care se va încheia un alt contract de suprafață cu noul proprietar al construcțiilor, ținând cont și de prevederile art.9 alin.(6) ale prezentului contract.

Art. 10. FORTA MAJORA SI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea contractului.

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,



AVIZAT,
Secretar general UAT,
Dumitru Vasilica-Violeta



Romania
Judetul Vrancea
Primaria or. Marasesti
Nr. 16002 din 16.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul, Pascaru Felician, Sef serviciu Arhitect Sef, vazand:

-Referatul de aprobare, inregistrat sub nr. 15976 din 16.09.2021 si proiectul de hotarare initiat de dl Primar Chitic Valerica Dorel privind constituirea dreptului de suprafacie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut, nr. 6, judetul Vrancea, aferent imobilului –fundatie, în favoarea doamnei Mihalache Andreea.

- Procesul verbal nr. 11349/07.09.2004 al Comisiei de aplicare a prevederilor legii nr. 15/2003 de punerea in posesie a d-lui Dragos Tudorel cu suprafata de 410 mp teren , lot nr. 33, cu destinatia constructie locuinta , atribuind in folosinta gratuita suprafata de teren susmentionata conform HCL nr. 46/26.08.2004, sub conditia inceperii executiei lucrarilor in termen de 1 an;

- Contractul de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 896 /29.04.2021, la Biroul Individual Notarial Croitoru Nicoleta, prin care dl Dragos Tudorel instraineaza imobilului–fundatie doamnei Mihalache Andreea ;

- Cererea doamnei Mihalache Andreea, inregistrata la nr. 15504/08.09.2021, prin care solicita constituirea dreptului de suprafacie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut, nr. 6, judetul Vrancea, aferent imobilului–fundatie dobandit conform contractului de vanzare – cumparare susmentionat;

- Incheierea de carte funciara a terenului înscris în cartea funciara nr. 52801 a orasului Marasesti, cu numar cadastral 1590N, Tarla 40, Parcela 3567, inregistrata la O.C.P.I. Panciu si pozitia nr. 32 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr. 71/2020 de modificare si completare a HCL nr.125/20.12.2018, privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea;

- Raportul de evaluare intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae, inregistrat sub nr. 15980/16.09.2021;

Consider legala si oportuna initeria proiectului de hotarare mai susmentionat in temeiul prevederilor art. 695 , art.697 din Legea 287/2009 privind Codul Civil si ale art. 355 și art.361, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Intocmit,
Arhitect sef,
Pascaru Felician



Vizat,
Consilier Juridic,
Filip Marius Florentiu



Romania
Judetul Vrancea
Primaria or. Marasesti
Nr. 15976 din 16.09.2021

Referat de aprobare

Subsemnatul, Chitic Valerica Dorel, Primarul orasului Marasesti ;

Vazand referatul de initiere al serviciului Arhitect Sef, inregistrat la nr. 15900 din 15.09.2021 prin care se aduce la cunostinta ca prin procesul verbal nr. 11349/07.09.2004 Comisia de aplicare a prevederilor legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, a procedat la punerea in posesie a d-lui Dragos Tudorel cu suprafata de 410 mp teren , lot nr. 33, cu destinatia constructie locuinta , atribuind in folosinta gratuita suprafata de teren susmentionata conform HCL nr. 46/26.08.2004, sub conditia inceperii executiei lucrarilor in termen de 1 an.

Imobilului–fundatie a fost instrainat d-nei Mihalache Andreea, conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 896 /29.04.2021, la Biroul Individual Notarial Croitoru Nicoleta.

Luand act de cererea doamnei Mihalache Andreea, inregistrata la nr. 15504/08.09.2021, prin care solicita constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut, nr. 6, judetul Vrancea, aferent imobilului–fundatie dobandit conform contractului de vanzare – cumparare susmentionat;

Vazand incheierea de carte funciara a terenului înscris în cartea funciara nr. 52801 a orasului Marasesti, cu numar cadastral 1590N, Tarla 40, Parcela 3567 inregistrata la O.C.P.I. Panciu si pozitia nr. 32 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr. 71/2020 de modificare si completare a HCL nr.125/20.12.2018, privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti , judetul Vrancea, procedez la initierea proiectului de hotarare privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut, nr. 6, judetul Vrancea, aferent imobilului –fundatie , în favoarea doamnei Mihalache Andreea.

Primar,

Chitic Valerica Dorel



Romania
Judetul Vrancea
Primaria or. Marasesti
Nr. 15900 din 15.09.2021

REFERAT DE INITIERE

Subsemnatul, Pascaru Felician, Sef serviciu Arhitect Sef, prin prezentul va aduc la cunostinta ca prin procesul verbal nr. 11349/07.09.2004 Comisia de aplicare a prevederilor legii nr. 15/2003 a procedat la punerea in posesie a d-lui Dragos Tudorel cu suprafata de 410 mp teren , lot nr. 33, cu destinatia constructie locuinta , atribuind in folosinta gratuita suprafata de teren susmentionata conform HCL nr. 46/26.08.2004, sub conditia inceperii executiei lucrarilor in termen de 1 an.

Imobilului-fundatie a fost instrainat d-nei Mihalache Andreea, conform contractului de vanzare - cumparare autentificat sub nr. 896 /29.04.2021, la Biroul Individual Notarial Croitoru Nicoleta.

Luand act de cererea doamnei Mihalache Andreea, inregistrata la nr. 15504/08.09.2021, prin care solicita constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut, nr. 6, judetul Vrancea, aferent imobilului-fundatie dobandit conform contractului de vanzare - cumparare susmentionat;

Vazand incheierea de carte funciara a terenului înscris în cartea funciara nr. 52801 a orasului Marasesti, cu numar cadastral 1590N, Tarla 40, Parcela 3567 inregistrata la O.C.P.I. Panciu si pozitia nr. 32 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr. 71/2020 de modificare si completare a HCL nr.125/20.12.2018, privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, solicit initierea proiectului de hotarare privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut, nr. 6, judetul Vrancea, aferent imobilului -fundatie, în favoarea doamnei Mihalache Andreea, taxa de superficie fiind stabilita conform raportului de evaluare intocmit in acest sens.

Arhitect Sef,
Pascaru Felician





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52801 Marasesti

Nr. cerere	10129
Ziua	05
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103961794



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
9792 / 28.04.2021	Croitoru Nicoleta	13.05.2021 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1233
Nr. cadastral vechi:1590 N

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marasesti, Str Emanoil Petrut, Nr. 6, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52801	Din acte: 409 Masurata: 410	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52801-C1	Loc. Marasesti, Str Emanoil Petrut, Nr. 6, Jud. Vrancea	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; FUNDATIE, construita in anul 2007

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1393 / 20/09/2004 Proces Verbal. nr. 11349/2004 (HCL 46/2004);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MARASESTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1233)	
10129 / 05/05/2021 Act Notarial nr. 896, din 29/04/2021 emis de N.P. Croitoru Nicoleta;	
B5	A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare, bun propriu., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MIHALACHE ANDREEA, necasatorita	

C. Partea III. SARCINI

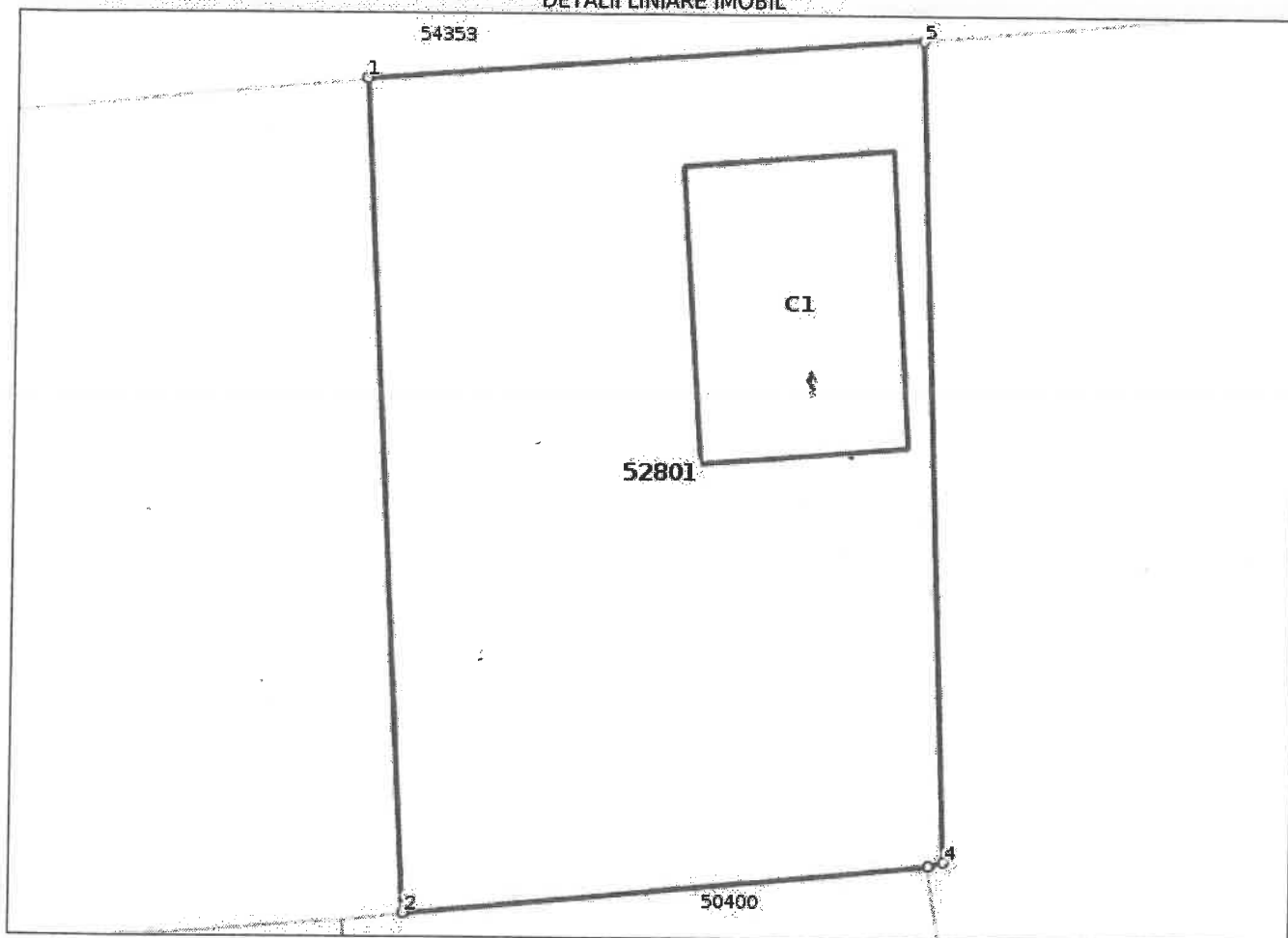
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1394 / 20/09/2004 Proces Verbal. nr. 11349/2004 (HCL 46/94);	
C1	A1
Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) DRAGOS TUDOREL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1233)	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52801	Din acte: 409 Masurata: 410	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	410	40	3567	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52801-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte	S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; FUNDATIE, construita in anul 2007

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.115
2	3	15.836
3	4	0.459

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	24.646
5	1	16.672

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.315420/29-04-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
11-05-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
GHEORGHE VOINEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100103961794



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

Dosarul nr. 10129 / 05-05-2021

INCHEIERE Nr. 10129

Registrator: IOAN DAMIAN
Asistent: GHEORGHE VOINEA

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf. L
 455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MIHALACHE ANDREEA domiciliat in Loc. Marasesti, Str Garoafei, Nr. 17, Bl. A3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, Jud. Vrancea privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.896/29-04-2021 emis de N.P. Croitoru Nicoleta;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.315420/29-04-2021 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52801, inscris in cartea funciara 52801 UAT Marasesti avand proprietarii: PRIMARIA MARASESTI in cota de 1/1 de sub B.1, DRAGOȘ TUDOREL in cota de 1/1 de sub B.4;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare, bun propriu. mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MIHALACHE ANDREEA, necasatorita, sub B.5 din cartea funciara 52801 UAT Marasesti;

Prezenta se va comunica părților:

MIHALACHE ANDREEA, prin notar public Croitoru Nicoleta
 CROITORU NICOLETA
 PRIMARIA MARASESTI, prin notar public Croitoru Nicoleta
 DRAGOS TUDOREL, prin notar public Croitoru Nicoleta

*) 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,

11-05-2021

Registrator,

IOAN DAMIAN

Asistent Registrator,

GHEORGHE VOINEA

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

PAȘCANU
[Signature]

ANEXA Nr. 2 la normele metodologice

CERERE

Subsemnatul ~~MARIA LUCIA NIREA~~ *MARIA LUCIA NIREA* născută la data de *22.04.2021* în localitatea *MARĂȘEȘTI*, cu domiciliul în *MARĂȘEȘTI*, îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Solicit atribuirea în folosință gratuită a unui teren în suprafață de (între 250-500 m²) pentru construirea unei locuințe proprietate personală, pe durata existenței construcției.

Mă oblig să încep construcția până la data de *22.04.2022*, dar nu mai târziu de un an de la data atribuirii terenului, și să o realizez cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Anexez următoarele documente justificative:

- a) copie de pe certificatul de naștere;
- b) copie de pe actul de identitate;
- c) declarația pe propria răspundere că nu dețin sau că nu am deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe;
- d) declarația părinților mei, pe propria răspundere, că nu dețin sau că nu au deținut în proprietate un teren în suprafață mai mare de 500 m² în mediul urban și 5.000 m² în mediul rural, indiferent de localitatea în care este situat terenul.

Declar că am luat cunoștință de prevederile art. 292 din Codul penal.

Solicitant

[Signature]

Data *22.04.2021*

PROCES – VERBAL

Incheiat astazi 07.09/2004

Comisia de aplicare a prevederilor legii nr. 15./2003 , compusa din :

- PASCARU FELICIAN
- MARAFEVICI TITA
- FASOLA TINCA
- MIHALACHE MIHAELA
- NASTASE PARASCHIVA

astazi data de mai sus a procedat la punerea in posesie a doamnei Dragos Tudorel cu sup.409.96 mp.teren lot nr33. situat in tarla nr. 40 parcela 5567 ,cu destinatia constructie de locuinta, avind urmatoarele vecinatati

- | | |
|-----------|--------|
| -La Nord | DRUM |
| - La Sud | Lot 13 |
| - La Est | LOT 34 |
| - La vest | LOT 32 |

Suprafata de teren sus mentionata a fost atribuita doamnei Dragos Tudorel pe durata existentei constructiei conform H.C.L. nr. 46/26/08/2004,conditionat de inceperea executiei constructiei in termen de un an de la data prezentului proces verbal.In cazul nerespectarii conditiilor prevazute de lege ,prin hotarare a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosinta asupra terenului atribuit.

Drept pentru care s-a redactat prezentul proces verbal in 2 exemplare .



SECRETAR
[Signature]
CIONTU VASILICA VIOLETA



100103961794

Incheiere Nr. 10129 / 05-05-2021

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

Dosarul nr. 10129 / 05-05-2021

INCHEIERE Nr. 10129**Registrator:** IOAN DAMIAN**Asistent:** GHEORGHE VOINEASemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MIHALACHE ANDREEA domiciliat in Loc. Marasesti, Str Garoafei, Nr. 17, Bl. A3, Sc. A, Et. 2, Ap. 12, Jud. Vrancea privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.896/29-04-2021 emis de N.P. Croitoru Nicoleta;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.315420/29-04-2021 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52801, inscris in cartea funciara 52801 UAT Marasesti avand proprietarii: PRIMARIA MARASESTI in cota de 1/1 de sub B.1, DRAGOȘ TUDOREL in cota de 1/1 de sub B.4;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare, bun propriu. mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MIHALACHE ANDREEA, necasatorita, sub B.5 din cartea funciara 52801 UAT Marasesti;

Prezenta se va comunica părților:

MIHALACHE ANDREEA, prin notar public Croitoru Nicoleta

CROITORU NICOLETA

PRIMARIA MARASESTI, prin notar public Croitoru Nicoleta

DRAGOS TUDOREL, prin notar public Croitoru Nicoleta

*) 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,

Registrador,

Asistent Registrador,

11-05-2021

IOAN DAMIAN

GHEORGHE VOINEA

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52801 Marasesti

Nr. cerere	10129
Ziua	05
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103961794



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
9792 / 28.04.2021	Croitoru Nicoleta	13.05.2021 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1233
Nr. cadastral vechi:1590 N

Adresa: Loc. Marasesti, Str Emanoil Petrut, Nr. 6, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52801	Din acte: 409 Masurata: 410	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52801-C1	Loc. Marasesti, Str Emanoil Petrut, Nr. 6, Jud. Vrancea	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; FUNDATIE, construita in anul 2007

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1393 / 20/09/2004 Proces Verbal. nr. 11349/2004 (HCL 46/2004);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MARASESTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1233)	A1
10129 / 05/05/2021 Act Notarial nr. 896, din 29/04/2021 emis de N.P. Croitoru Nicoleta;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare, bun propriu., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MIHALACHE ANDREEA , necasatorita	A1.1

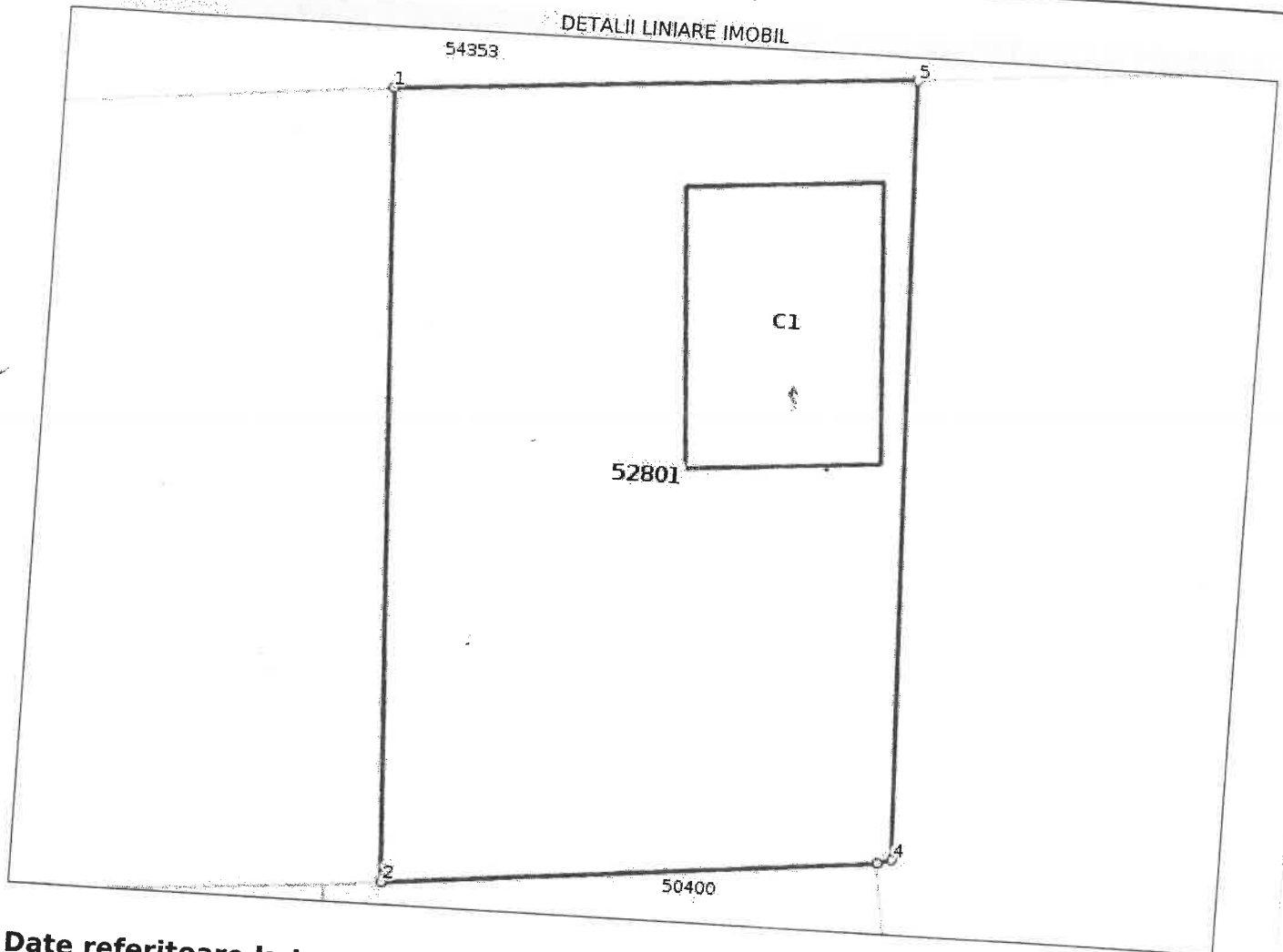
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1394 / 20/09/2004 Proces Verbal. nr. 11349/2004 (HCL 46/94);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) DRAGOS TUDOREL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1233)	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52801	Din acte: 409 Masurata: 410	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	410	40	3567	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52801-C1	construcții de locuințe	56	Cu acte	S. construita la sol: 56 mp; S. construita desfasurata: 56 mp; FUNDATIE, construita in anul 2007

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.115
2	3	15.836
3	4	0.459