

HOTARAREA NR.25  
din 22.03.2023

privind : aprobarea vanzarii directe a unor suprafete de teren apartinand domeniului privat al orasului Marasesti catre titularii constructiilor aflate pe acestea

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

**Vazand:**

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti si raportul Serviciului Arhitect sef inregistrat la nr. 5715 din 21.03.2023 prin care se propune aprobarea vanzarii directe a unor suprafete de teren apartinand domeniului privat al orasului Marasesti catre titularii constructiilor aflate pe acestea;
- cererile depuse de un numar de 5 persoane beneficiare ale Legii 15/2003 ;
- raportul de evaluare inregistrat la nr. 5647 din 21.03.2023 intocmit de expert evaluator SECIU NICOLAE;

- Incheierile de carte funciara nr. inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Panciu; 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, taxe si agricultura, al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisie ipentru administratie locala, juridica, ordine publica, drepturile omului;

**In conformitate** cu :

- art.8 din Legea nr.15/ 2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.364 din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019 , cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.553, alin.(1) si (4) , art.555, art.1650 si art.2343 din Codul Civil.

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

HOTARASTE

**Art.1.**- Se aproba vanzarea directa a suprafetelor de teren din domeniul privat al orasului Marasesti catre actualii titulari ai constructiilor edificate pe acestea , beneficiarii dreptului de folosinta gratuita conform Legii nr.15/2003, prevazute in **Anexa nr.1**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2. - (1)** Consiliul local Marasesti isi insuseste raportul de evaluare inregistrat la nr. 5647 din 21.03.2023 intocmit de expert evaluator SECIU NICOLAE, prevazut in **Anexa nr.2** , care face parte integranta din prezenta hotarare si stabileste pretul de vanzare la 34.65 lei/mp.

**Art.3.** - Pretul de vanzare al terenului mentionat la art.1 se va achita integral inainte de semnarea contractului de vanzare - cumparare la un notar public.

**Art.4.** - (1) Pretul de vanzare al terenului mentionat la art.1 poate fi achitat si in rate , cu un avans minim de 1/3 din suma totala a terenului , iar diferenta in 2 rate semestriale ; respectiv : a doua rata de 1/3 din suma se va achita pana cel tarziu in data de 15.12.2023, iar ultima rata de 1/3 din suma se va achita pana cel mai tarziu in data de 15.04.2024, , la diferenta ramasa de achitat se va calcula o dobanda, stabilita la nivelul ratei dobânzii de referință a BNR .

(2) In cazul vanzarii cu plata in rate, avansul va fi achitat cel mai tarziu la momentul perfectarii contractului de vanzare - cumparare.

(3) In cazul in care se va opta pentru plata in rate, Orasul Marasesti va nota in cartea funciara deschisa pentru imobilul respectiv interdictia instrainarii acestuia pana la momentul achitarii integrale a pretului.

(4) Ipoteca va fi ridicata la momentul achitarii integrale a pretului vanzarii.

**Art.5.** - Contractele de vanzare cumparare vor fi incheiate in forma autentica in fata notarului public in termen de 45 de zile de la data adoptarii prezentei hotarari , sub rezerva dovezii de achitare aintegrale a pretului sau, in cazul vanzarii cu plata in rate, dovada achitarii avansului in cuantum de 1/3.

**Art.6.** - In cazul in care nu se respecta termenele de plata a ratelor stipulate in prezenta hotarare va avea loc rezolutiunea de plin drept a contractului de vanzare cumparare, fara alte formalitati sau interventia instantei, aceasta clauza este obligatorie si va fi inscrisa in contractul autentic cu plata in rate, sub forma unui pact comisoriu de gradul IV.

**Art.7.** - Cheltuielile efectuate pentru intocmirea raportului de evaluare, perfectarea actelor notariale si efectuarea procedurilor de publicitate imobiliara prevazute de lege , vor fi suportate integral de cumparatori.

**Art.8.** - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti , domnul Chitic Valerica - Dorel pentru a semna contractele de vanzare - cumparare in forma autentica, pentru a semna orice declaratie notariala si/sau orice document necesar pentru ridicarea ipotecii.

**Art.9.** - Dupa incheierea contractelor de vanzare - cumparare , se va elimina din inventarul domeniului privat al orasului Marasesti , suprafetele de teren prevazute la art 1 din prezenta hotarare.

**Art.10.** - Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza Serviciul arhitect sef din cadrul Aparatului de specialitate al primarului orasului Marasesti.

**Art.11.** - Prezenta hotarare se comunica de secretarul general al UAT oras marasesti prin intermediul Compartimentului juridic , monitorizare proceduri administrative , dupa cum urmeaza :

- Primarului orasului Marasesti;
- Institutiei Prefectului - judetul Vrancea;
- Compartimentului UATFLI;
- Seviciului buget - contabilitate ;
- Persoanelor prevazute la art.1 ;
- Pentru afisare pe site.



Avizat,  
Secretar general UAT Marasesti,  
Dumitru Vasilica-Violeta

Romania  
Judetul Vrancea  
Consiliul Local Mărășești

Anexă nr. 1a  
HCL.nr. \_\_\_\_\_ din 30.03.2023

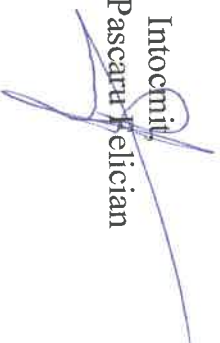
TABEL  
Privind datele de identificare a bunului imobil, vanzare teren Legea 15/2003

Nr. crt.	Beneficiar Legea 15/2003	Adresa	Suprafata mp	Situatia juridică	Valoarea- lei
1	Năstase Nicuță	Str.Ion Creangă, nr.14, Mărășești	369	CF.52823, T40, Pc.3567	<b>12.786,00</b>
2	Dogaru Ionel Maricel	Str.Ion Creangă, nr.12, Mărășești	372	CF nr.53890, T40, Pc.3567	<b>12.889,00</b>
3	Sima Florin	Str.Gheorghe Negropontes	385	CF nr.52490, T40, Pc.3567	<b>13.340,00</b>
4	Panait Constantin Dorinel	Str. Maior Ignat nr. 8	439	CF nr. 52508, T40, Pc.3567	<b>15.211,00</b>
5	Petrea Marius	Str. Maior Ignat nr. 27	469	CF nr. 52882, T40, Pc.3567	<b>16.250,00</b>
6	Total		2034		<b>70.476,00</b>

Președinte de ședință,

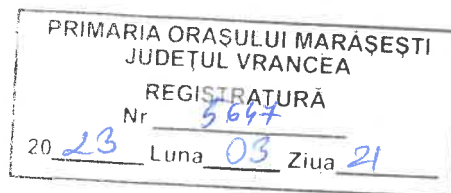
Contrasemneaza,  
Secretar General  
Dumitru Vasilica Violeta

Intocmit  
Ing. Pascaru Felician



ANEXA NR 2 la HCL

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



## RAPORT DE EVALUARE

Lot 1- Teren intravilan pentru vânzare, St = 369,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Măreșești, str. Ion Creangă, nr.14, CF52823-C1, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă - Năstase Nicuță  
**369,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 12.786,00lei**

Lot 2 -Teren intravilan pentru vânzare, St = 385,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Măreșești, str. Gheorghe Negropontes, nr.3, CF52490, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă -Sima Florin  
**385,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 13.340,00lei**

Lot 3 -Teren intravilan pentru vânzare, St = 372,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Măreșești, str. Ion Creangă, nr.12, CF53890-C1, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă -Dogaru Ionel  
**372,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 12.889,00lei**

Lot 4 - Teren intravilan pentru vânzare, St = 439,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Măreșești, str. Maior Ignat, nr.27, CF1589-C1, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă - Panait Constantin,  
**439,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 15.211,00lei**

Lot 5 -Teren intravilan pentru vânzare, St = 469,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Măreșești, str. Maior Ignat, nr.27, CF52882-C1, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă - Petrea Marius  
**469,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 16.250,00lei**

Proprietar : - Primăria Măreșești  
Beneficiar : - Primăria Măreșești

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,

Primăria Măreșești, jud. Vrancea

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) vânzare către populație,  
Concluzii:**

**Valoarea minimă de la care se poate porni vânzarea prin licitație publică  
este de 7,00euro/mp pentru cele 5(cinci) Loturi  
- Curs valutar mediu luna februarie 2023**



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 13 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, martie 2023, indică **valoarea estimativă - de piață:**

Preț pe unitatea de suprafață teren intravilan - loc. Mărășești, jud. Vrancea este minim 7,0euro/mp –sau - 34,65lei/mp, funcție de zonă, mărime, formă, vechitătăți etc. 4,95lei/euro – curs valutar mediu luna martie 2023

Valoarea de piață este dată de jocul cererei 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 imobile. Inspekția, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul Martie 2023.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

## **CAPITOLUL 1 Introducere**

### **1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**

Tipul proprietății:

**Teren poate fi valorificat prin vânzare la licitație, închiriere sau concesionare.**

Localizare: Teren intravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – UAT Mărășești, jud. Vrancea.

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

Beneficiar : **U.A.T. Mărășești, jud. Vrancea.**

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

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

Data evaluării : Martie 2023;

Inspectarea proprietății: a fost făcută în data de – martie 2023 de evaluator în prezența beneficiarului;

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:  
Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) vânzare către populație,**



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.

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 Cadrul general)
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- 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 Comunei Garoafa.

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.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

## **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 vânzare pe unitatea de suprafață 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 definite 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 martie 2023, data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la februarie 2023, cursul valutar mediu B.N.R. / 1 euro = 4,95lei.

## 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, însă 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 a 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.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc.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 către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

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



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: martie 2023

**Inspectia** proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în data de martie 2023 în prezența beneficiarului 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, neexpuse 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 consultanții 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 loc. Mărășești, 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, C1, 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 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 **pieța 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:** Agricultură este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

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

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

### **3.5 Taxe și impozite**

Impozitul/țaxa 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, str. Ion Creangă, nr.14, jud. Vrancea.

**Urbanism:** Nu au fost făcute 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, 5(cinci) Loturi - 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 dezastre 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, restricții 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 lângă 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. **Extractia 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 proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus : **comparația directă și capitalizarea directă 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**

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) vânzare către populație,  
Concluzii:**

**Valoarea minimă de la care se poate porni vânzarea prin licitație publică  
este de 7,00euro/mp**

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

- 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**

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) vânzare către populație,**

##### **Concluzii:**

**Valoarea estimată pe unitatea de suprafață(mp) de vânzarea prin este de 7,00euro/mp**

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 dată este o opinie asupra unei valori.

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

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) vânzare către populație,**

##### **Concluzii:**

**Pentru teren intravilan în zona - loc. Mărășești, - este cuprins între (minim) 6,00euro/mp- (maxim)8,0euro/mp**

**Valoarea minimă de la care se poate porni vânzarea prin licitație publică este de 7,00euro/mp**

Lot 1- Teren intravilan pentru vânzare, St = 369,00mp-domeniu privat

Adresa proprietății : Loc. Mărășești, str. Ion Creangă, nr.14, CF52823-C1, jud.

Vrancea (Anexă) proprietar casă - Năstase Nicuță

$$369,00\text{mp} \times 7,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 12.786,00\text{lei}$$

Lot 2 -Teren intravilan pentru vânzare, St = 385,00mp-domeniu privat

Adresa proprietății : Loc. Mărășești, str. Gheorghe Negropontes, nr.3, CF52490, jud.

Vrancea (Anexă) proprietar casă -Sima Florin

$$385,00\text{mp} \times 7,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 13.340,00\text{lei}$$

Lot 3 -Teren intravilan pentru vânzare, St = 372,00mp-domeniu privat

Adresa proprietății : Loc. Mărășești, str. Ion Creangă, nr.12, CF53890-C1, jud.

Vrancea (Anexă) proprietar casă -Dogaru Ionel





**372,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 12.889,00lei**

Lot 4 - Teren intravilan pentru vânzare, St = 439,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Mărășești, str. Maior Ignat, nr.27, CF1589-C1, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă - Panait Constantin,  
**439,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 15.211,00lei**

Lot 5 - Teren intravilan pentru vânzare, St = 469,00mp-domeniu privat  
Adresa proprietății : Loc. Mărășești, str. Maior Ignat, nr.27, CF52882-C1, jud.  
Vrancea (Anexă) proprietar casă - Petrea Marius  
**469,00mp x 7,00euro/mp x 4,95lei/euro = 16.250,00lei**

**Notă: Evaluarea terenului este pentru persoanele din loc. Mărășești care  
au făcut Cerere și au construit locuință pe teren intravilan (atribuit în  
mod gratuit) conform Lg. 15/2003.**

- Pe terenul în suprafață 5(cinci) Loturi, loc. Mărășești s-au construit  
casă de locuit..

Martie 2023,

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE



Raport de specialitate privind:  
aprobarea vanzarii directe a unor suprafete de teren intravilan, ce apartin domeniului privat al  
or. Mărășești, judetul Vrancea, conform cu Legii 15/2003,

Conform prevederilor art.129 alin. 2, lit.c și art. 29, alin. 6, lit a) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, "Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- Potrivit art.8 din Legea 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv.

Terenul , situat in T40, Pc.3567, zona Doinei, după cum urmează:

- lot nr.1 – situat in str. Ion Creangă, nr.14, având suprafața de 369 mp, situat la poziția nr.73 din anexa la HCL nr.56 din 30.06.2022, privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, identificat in cartea funciara nr.52823;

- lot nr.2 – situat in str. Ion Creangă, nr.12, având suprafața de 372 mp, situat la poziția nr.73 din anexa la HCL nr.56 din 30.06.2022, privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, identificat in cartea funciara nr.53890;

- lot nr.3 – situat in str. Gheorghe Negropontes, nr.3, având suprafața de 385 mp, situat la poziția nr.73 din anexa la HCL nr.56 din 30.06.2022, privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, identificat in cartea funciara nr.52490;

- lot nr.4 – situat in str. Maior Ignat, nr.8, având suprafața de 439 mp, situat la poziția nr.73 din anexa la HCL nr.56 din 30.06.2022, privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, identificat in cartea funciara nr.52508;

- lot nr.5 – situat in str. Maior Ignat, nr.8, având suprafața de 469 mp, situat la poziția nr.73 din anexa la HCL nr.56 din 30.06.2022, privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, identificat in cartea funciara nr.52882;

Facem mentiunea ca titularii dreptului de folosinta asupra terenului, conform Legii 15/2003, au parcurs etapele legale, si anume:

- au obtinut de la Primaria Marasesti, autorizatie de construire;
- Au executat lucrarile conform autorizatiei de construire;
- Au inscris constructia in cartea funciara;
- Sunt in evidentele serviciului de taxe si impozite, cu impozitul la zi;

Pretul terenului a fost stabilit ca urmare a Raportului de evaluare intocmit de Seciu Nicolae, din Focsani, expert tehnic judiciar -evaluari bunuri imobiliare, după cum urmează.

Nr. crt.	Beneficiar Legea 15/2003	Adresa	Suprafata mp	Carte funciara	Preț - lei
1	Năstase Nicuță	Str.Ion Creangă, nr.14, Mărășești	369	52823	<b>12.786,00</b>
2	Dogaru Ionel Maricel	Str.Ion Creangă, nr.12, Mărășești	372	53890	<b>12.889,00</b>
3	Sima Florin	Str.Gheorghe Negropontes	385	52490	<b>13.340,00</b>
4	Panait Constantin Dorinel	Str. Maior Ignat nr. 8	439	52508	<b>15.211,00</b>
5	Petrea Marius	Str. Maior Ignat nr. 27	469	52882	<b>16.250,00</b>
6	Total		2034		<b>70.476,00</b>

Prețul de vânzare al terenului se va achita integral înainte de incheierea contractului de vânzare-cumpărare la un notar public, sau în rate cu un avans minim de 1/3 din suma totală, cu o dobândă stabilită la nivelul ratei dobânzii de referință a BNR, iar diferența de 2 rate semestriale, respectiv: a doua rata de 1/3 din suma se va achita până cel târziu în data de 15.09.2023, iar ultima rată de 1/3 din sumă se va achita până cel târziu în data de 15.04.2024.

În cazul nerespectării termenelor de plată a ratelor stipulate în anexa la contractul de vânzare-cumpărare, va avea loc rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare cumpărare, fără alte formalități sau intervenția instanței.

Contractele de vânzare-cumpărare se vor încheia în formă autentică, în fața notarului public în termen de 45 zile de la data adoptării hotărârii de consiliu local.

Cheltuielile aferente operațiunilor pentru perfectarea actelor de vânzare –cumpărare, vor fi suportate integral de cumpărători.

În concluzie apreciem ca oportun, necesar și legal proiectul de hotărâre, sens în care îl avizăm favorabil.

Arhitect șef,  
Ing. Pascaru Felician

Vizat Serviciul B-C,  
Agapie Gheorghe

ROMANIA  
JUD. VRANCEA  
PRIMARIA OR. MARASESTI  
Nr.5679 din 21.03.2023

Referat de aprobare privind:

aprobarea vanzarii directe a unor suprafete de teren intravilan, ce apartin domeniului privat al or. Mărășești, judetul Vrancea, conform cu Legii 15/2003,

Supun analizei si aprobarii Consiliului Local Marasesti, aprobarea vanzarii directe a unor imobile ce apartin domeniului privat al or. Mărășești, judetul Vrancea, pentru beneficiarii Legii 15/2003

Conform prevederilor art.129 alin. 2, lit.c și art. 29, alin. 6, lit a) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, “Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Potrivit art.8 din Legea 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, dupa finalizarea construirii locuintei, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vanzarea directa către acesta a terenului respectiv.

Din cele 33 de loturi atribuite in folosință gratuită tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, un numar de 5 beneficiari au solicitat in baza art. 8 din Legea 15/2003, cumpararea terenului atribuit in folosință.

Pretul de vanzare a fost stabilit prin raportul de evaluare intocmit de Evaluator Autorizat – Inginer Seciu Nicolae, din Focșani, posesor al Legitimației nr. 16024 eliberata de Asociația Evaluatorilor Autorizati din România.

Prețul de vânzare al terenului se va achita integral inainte de incheierea contractului de vânzare-cumpărare la un notar public, sau in rate cu un avans minim de 1/3 din suma totală, cu o dobândă stabilita la nivelul ratei dobanzii de referință a BNR, iar diferența de 2 rate semestriale, respectiv: a doua rata de 1/3 din suma se va achita până cel târziu in data de 15.09.2023, iar ultima rată de 1/3 din sumă se va achita până cel târziu in data de 15.04.2024.

Cheltuielile aferente operatiunilor pentru perfectarea actelor de vanzare –cumpărare, vor fi suportate integral de cumpărători.





Referat de initiere privind:

aprobarea vanzarii directe a unor suprafete de teren intravilan, ce apartin domeniului privat al or. Măreșești, judetul Vrancea, conform cu Legii 15/2003,

Conform prevederilor art.129 alin. 2, lit.c și art. 29, alin. 6, lit a) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, "Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Potrivit art.8 din Legea 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, dupa finalizarea construirii locuintei, consiliul local poate hotari, la solicitarea proprietarului locuinței, vanzarea directa către acesta a terenului respectiv.

Pentru Legea 15/2003 am avut alocate un numar de 33 de loturi de casa, cu suprafete diferite in functie de amplasamentul in parcela.

Din cele 33 de loturi atribuite in folosință gratuită tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, un numar de 5 beneficiari au finalizat procedura de inscriere a constructiilor in cartea funciara, motiv pentru care au solicitat in baza art. 8 din Legea 15/2003, cumpararea terenului atribuit in folosință, conform cererilor inscrite in tabelul alăturat.

Prețul terenului a fost stabilit ca urmare a Raportului de evaluare intocmit de Seciu Nicolae, din Focșani, expert tehnic judiciar -evaluari bunuri imobile, este de 34,65 lei/mp, rezultând urmatoarele valori, după cum urmează.

Nr. crt.	Beneficiar-Legea15/2003/ Nr. cerere	Adresa T40, Pc.3567	Suprafata, mp	Carte funciara	Preț - lei
1	Năstase Nicuță/ 4170/06.03.2023	Str.Ion Creangă, nr.14, Măreșești	369	52823	<b>12.786,00</b>
2	Dogaru Ionel Maricel/ 3660/28.02.2023	Str.Ion Creangă, nr.12, Măreșești	372	53890	<b>12.889,00</b>
3	Sima-Florin/ 3999/02.03.2023	Str.Gheorghe Negropontes	385	52490	<b>13.340,00</b>
4	Panait Constantin Dorinel/ 22779 din 08.11.2022	Str. Maior Ignat nr. 8	439	52508	<b>15.211,00</b>
5	Petrea Marius/ 25087 din 14.12.2022	Str. Maior Ignat nr. 27	469	52882	<b>16.250,00</b>
6	Total		2034		<b>70.476,00</b>

Titularii dreptului de folosinta asupra terenului, conform Legii 15/2003, au parcurs etapele legale, si anume:

- au obtinut de la Primaria Marasesti, autorizatie de construire;
- Au executat lucrarile conform autorizatiei de construire;
- Au inscris constructia in cartea funciara;
- Sunt in evidentele serviciului de taxe si impozite, cu impozitul la zi;

Prețul de vânzare al terenului se va achita integral înainte de incheierea contractului de vânzare-cumpărare la un notar public, sau in rate cu un avans minim de 1/3 din suma totală, cu o dobândă stabilita la nivelul ratei dobanzii de referință a BNR, iar diferența de 2 rate semestriale, respectiv: a doua rata de 1/3 din suma se va achita până cel târziu in data de 15.09.2023, iar ultima rată de 1/3 din sumă se va achita până cel târziu in data de 15.04.2024.

In cazul nerespectării termenelor de plată a ratelor stipulate in anexa la contractul de vanzare-cumparare, va avea loc rezolutiunea de plin drept a contractului de vanzare cumparare, fara alte formalități sau intervenția instantei.

Contractele de vanzare-cumparare se vor incheia in formă autentică, in fata notarului public in termen de 45 zile de la data adoptării hotarării de consiliu local.

Cheltuielile aferente operatiunilor pentru perfectarea actelor de vanzare –cumpărare, vor fi suportate integral de cumpărători.

Arhitect șef,  
Ing. Pascaru Felician

