

HOTĂRÂREA NR. 38 / 24.06.2026



privind însușirea Rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea valorii estimate de piață, pentru loturile de teren situate în sat Popeni, comuna Zorleni, județul Vaslui, str. Unirii, nr. 129 (Tarla 6, Parcela 470) și str. Unirii, nr. 84 (Tarla 94, Parcela 1448, lot A17), aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoriile de folosință curți construcții și arabil, în vederea încheierii unor contracte de suprafață

Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui întrunit în ședința ordinară la data de 24 iunie 2026;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre privind însușirea Rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea valorii estimate de piață, pentru loturile de teren situate în sat Popeni, comuna Zorleni, județul Vaslui, str. Unirii, nr. 129 (Tarla 6, Parcela 470) și str. Unirii, nr. 84 (Tarla 94, Parcela 1448, lot A17), aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoriile de folosință curți construcții și arabil, în vederea încheierii unor contracte de suprafață, inițiat de primarul comunei Zorleni, înregistrat la nr. 8873/17.06.2026, Raportul compartimentului de resort – Urbanism și amenajarea teritoriului înregistrat la nr. 8880/17.06.2026 și Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului local Zorleni ;
- HCL Zorleni nr. 13/15.07.1998, privind concesionarea unor terenuri pentru construirea de locuințe ;
- HCL Zorleni nr. 62 /23.09.2025, privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Zorleni, județul Vaslui, a unor terenuri situate în intravilanul satului Simila, Tarla 35, Parcela 507, Tarla 36, Parcela 513 și al satului Popeni, Tarla 6, Parcela 470, Tarla 55, Parcela 2290, Tarla 94, Parcelele 1448, 1451, 1456, Tarla 81, Parcela 1067, Tarla 95, Parcela 1457, comuna Zorleni, județul Vaslui;
- Rapoartele de evaluare nr. 17 /20.05.2025 și 78/08.06.2026 întocmite de ing. Vulpe I. Ștefan, Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR;
- Suprafețele de teren care au făcut obiectul Rapoartelor de evaluare nr. 17/20.05.2025 și 78/08.06.2026, categoriile de folosință curți construcții și arabil, situate în intravilanul satului Popeni, Tarla 6, Parcela 470 (str. Unirii, nr. 129) și Tarla 94, Parcela 1448, lot A 17, punct „Plopi” (str. Unirii, nr. 84), reprezintă teren neretrocedabil, în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013, privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România;

În conformitate cu prevederile :

- art. 693-702, art. 1170 și art. 1179 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009 ;
- Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- art. 41 alin.(5¹), din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.87, alin.5), art.108, art.307, art.355, art.362, alin.1) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit.b), alin.(7) lit.k), alin. (14), art. 139 alin.(1) și (3) lit. g), coroborat cu art.5, lit. cc), art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare :

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. (1) Se aprobă însușirea „*Raportului de evaluare nr.17/20.05.2025, la valoarea estimată de piață pentru concesiune a unui Teren cu S=115mp, cu destinația intravilan curți construcții situat în localitatea Popeni, comuna Zorleni, Proprietar: comuna Zorleni, județul Vaslui*”, întocmit de ing.Vulpe Ștefan, Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, pentru terenul aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul satului Popeni, Tarlaua 6, Parcela 470 (str. Unirii, nr.129), cu studiul de oportunitate aferent lotului ce a făcut obiectul evaluării, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă însușirea „*Raportului de evaluare nr. 78/08.06.2026, la valoarea estimată de piață pentru concesiune, teren cu S=1076 mp, cu destinația intravilan curți construcții și arabil, situat în localitatea Popeni, Strada Unirii, nr.84, comuna Zorleni, județul Vaslui, Proprietar: comuna Zorleni, județul Vaslui*”, întocmit de ing.Vulpe Ștefan, Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, pentru terenul aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoriile de folosință curți construcții și arabil, situat în intravilanul satului Popeni, Tarlaua 94, Parcela 1448, lot A17, punct „Plopi” (str. Unirii, nr.84), cu studiul de oportunitate aferent lotului ce a făcut obiectul evaluării, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Valoarea de piață a fiecărui lot, cuantificată prin redevență anuală, stabilită prin Raporturile de evaluare menționate la art.1, respectiv Studiile de oportunitate, vor sta la baza încheierii unor contracte de suprafață cu cetățenii care dețin bunurile imobile-terenuri și construcții edificate după anul 1998, fără teme juridic legal, aflate în diferite faze de execuție, în vederea punerii în legalitate privind disciplina în construcții.

(2) Contractele de suprafață se vor încheia în formă autentică între comuna Zorleni, județul Vaslui, în calitate de proprietar al terenului și cetățenii care dețin bunurile imobile - terenuri și construcții edificate după anul 1998, în calitate de superficiar, pe o perioadă de 25 de ani, pentru teren, începând cu data încheierii contractului (respectiv, data încheierii procesului verbal de predare primire al terenului), perioadă necesară până la împlinirea termenului de 25 de ani de recuperare a valorii terenului, cu posibilitatea de prelungire a contractului, cu acordul părților, pe perioada existenței locuințelor.

(3) Redevența (suprafața) se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia, conform Raportului de evaluare ce a stat la baza întocmirii prezentului contract.

(4) Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață, încheierea contractului de suprafață în formă autentică și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață, fără pretenții de recuperare a acestora.



Art.3. Se aprobă modelul Contactului de suprafață, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește Primarul comunei Zorleni, județul Vaslui, să semneze contractele de suprafață în condițiile prevăzute în prezenta hotărâre

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, va răspunde primarul comunei Zorleni, d-na Hultoaia Paula-Denisane, prin compartimentele din aparatul de specialitate.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Câte un exemplar din prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Vaslui, Primarului comunei Zorleni, persoanelor și autorităților interesate, se aduce la cunoștință publică în condițiile și termenul legal și se afișează pe pagina de internet www.zorleni.ro, prin grija secretarului general al U.AT. comuna Zorleni.

Zorleni, 24.06.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,
GÎNDU Liviu

PREZENTA HOTĂRÂRE
A FOST ADOPTATĂ CU UN NUMĂR DE
13 VOTURI „PENTRU”
NUMĂR CONSILIERI ÎN FUNCȚIE
NUMĂR CONSILIERI PREZENȚI

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL UAT,
ROȘCA Vasile



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI NR. 38/24.06.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	24/06/2026	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	03/07/2026	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	03/07/2026	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	03/07/2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celui cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	03/07/2026	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	03/07/2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al

⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

Anexa nr 1 la HCL ZORLENI
nr 38/17.06 2026

Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

VULPE I. STEFAN

CUI 29339740 - Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Ap. 24
610126 Piatra Neamt, jud. Neamt

Banca Transilvania - Ro26 BTRL 0280 1202 4563 72XX

Tel. 0744.571380, unicatconstruct@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE Nr.17/20 05 2025,

**la valoarea estimata de piata pentru concesiune,
a unui teren cu S=115 mp, cu destinatia intravilan curti constructii
situat in localitatea Popeni, comuna Zorleni
*Proprietar, comuna Zorleni, judetul Vaslui***

Intocmit,
Ing.Stefan Vulpe,
Evaluator proprietati imobiliare,
si bunuri mobile.
Membru titular ANEVAR



I. PARTEA INTRODUCTIVA,

1.1.Elemente generale

În baza solicitării, de la Primăria Zorleni județul Vaslui reprezentată de doamna Primar Hultoaia Paula Denisane și Evaluator imobiliar și bunuri mobile practician în insolvență Vulpe I Stefan din Piatra Neamț, județul Neamț, privind întocmirea pentru un teren 115 mp teren a unui Studiu de oportunitate (OUG 54/2016 și Legea 22/2007) în vederea concesiunii.

Proprietatea imobiliară (lotul de teren cu $S=115$ mp), pentru care s-a solicitat evaluarea la valoarea estimată de piață în vederea concesiunii, este din localitatea Popeni, DN 24A comuna Zorleni, Județul Vaslui.

1.2. Rezumatul concluziilor importante,

Valoarea estimată de piață în vederea concesiunii, pentru terenul cu Suprafață de 115 mp este determinată prin studiu de oportunitate, aferent lotului face parte din prezentul raport:

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare, este detinut de comuna Zorleni județul Vaslui.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de a determina valoarea estimată de piață, valoare adecvată a proprietății în vederea concesiunii pentru o utilizare comercială de către entități fizice sau juridice interesate.

Evaluarea proprietăților imobiliare s-a realizat utilizându-se una din tehnicile de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2022, respectiv, comparația vânzărilor de terenuri asemănătoare și/sau similare așa cum se prezintă în detaliu în Studiul de oportunitate întocmit pentru lotul respectiv, supus analizei de piață.

Pentru evaluare au fost parcurse toate etapele de realizare a procesului de evaluare; analiza pieței, culegerea datelor de pe piață, determinarea celei mai bune utilizări, selectarea valorii de piață.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea actuală de terenuri intravilane curți construcții.

Luându-se în considerare adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, adaptate la situația concretă a fiecărei proprietăți, în parte evaluatorul își exprimă opinia că:

**valoarea estimată de piață în vederea concesiunii, pentru terenul
cu $S=115$ mp (cu destinația de curți construcții)
este de 670 lei (șase sute șaptezecile/an)**

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) Partea introductivă
- (2) Premizele evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) Prezentarea datelor – în care este prezentată proprietatea imobiliară evaluată,
- (4) Analiza datelor – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și susținerea opiniei evaluatorului.

Întrucât în procesul de colectare, confirmare și utilizare, am luat în calcul toate informațiile găsite referitor la proprietățile imobiliare analizate, nu consider necesar să se extindă procesul de colectare și utilizare a altor informații.

2.4. Identificare proprietății subiect.

Drepturi de proprietate evaluate :

A fost identificată proprietatea imobiliară cu destinația de curți construcții, din satul Popeni comuna Zorleni, destinat pentru concesiune, către entitățile fizice sau juridice care vor solicita acest lucru.

Dreptul de proprietate pentru clientul nostru este un drept de deplin cu precizarea că pe terenul se află o construcție care influențează valoarea estimată de concesiune în sensul împiedicării licitației legale pentru concesiune și la care s-au aplicat majorări așa cum se arată în studiul de oportunitate specific acestui teren.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimată este valoarea de piață în vederea concesiunii

2.6. Data evaluării este data întocmirii raportului adică 18 03 2025.



2.7. Documentatia necesara pentru efectuarea evaluarii este denumirea bunului, amplasarea terenului, suprafata, sumar de caracteristici tehnice s.a.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea sunt :

- informatii primite de la din vanzarile sau ofertele de vanzare, specifice zonei analizate cu privire la nivelul preturilor solicitate pentru amplasamente asemanatoare si/sau similare din zona analizata.
- informatii specifice din zona unde se afla terenul analizat, locatia respectiva puse la dispozitie de proprietar, in vederea intocmirii Planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor (PAD), analizate si evaluarea la valoarea estimata de concesiune, pentru lotul analizat si respectiv intocmirea Studiului de oportunitate
- informatii din retelele electronice, biblioteca personala a evaluatorului, din lucrarile similare elaborate pana in prezent etc.
- alte surse ocazionale si/sau gasite in diferite surse pe parcursul derularii lucrarii de culegere date intocmire PAD, a Studiului de oportunitate si elaborarea raportului de evaluare.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale, restrictii de utilizare difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite impuse de evaluator de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

2.9.1. Ipoteze:

- ✓ Toate inscrisurile cuprinse in Raportul de evaluare si anexe (Studiu de oportunitate sau orice alt inscris referitor la acest raport, care nu poarta semnatura si parola evaluatorului sunt nule de drept)
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta reprezentantului proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- ✓ Studiul de oportunitate a fost intocmit cu luarea in considerare a unei constructii existente pe terenul analizat asa cum se precizeaza in studiu cu luarea in considerare a efectului asupra valorii estimate de concesiune.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil in conditii speciale impuse de legislatia domeniului si a conditiilor specifice cu precizarea ca pe lotul analizat exista o constructie si are un drept de proprietate afectat de prezenta acesteia intrucat nu pot fi scoase la licitatie in vederea concesiunii sau vanzarii; evaluatorul a luat in calcul acest aspect dar proprietarul adica comuna Zorleni poate influenta (modifica), aceasta valoare datorita prezentei acestei constructii in functie de elementele specifice la data concesiunii ;
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii abordarilor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune a proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din informatiile prezentate de client, in vederea intocmirii Planului de amplasament si delimitare (PAD), a imobilului analizat.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in baza faptelor si informatiilor, ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie cu, posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data intocmirii Raportului de evaluare si a Studiului de oportunitate, anexa la raport

2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utilizare:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ✓ Valoarea determinata este valoarea estimata pe baza analizei pentru proprietate asa cum se arata in Studiul de oportunitate,
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (in special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului; Suprafata considerata si luata in calcul la întocmirea PAD, se bazeaza pe documentatia si informatiile puse la dispozitie de catre catre reprezentantul de la primaria Zorleni, fara a se face investigatii personale.
- ✓ Valoarea estimate in lei, este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ.
- ✓ Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- ✓ Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.
- ✓ Valoarea este o estimare si reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul, Raportului de evaluare si Studiului de oportunitate este comuna Zorleni, Judetul Vaslui.

3. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăților, localitatea, zona, vecini sunt prezentate atât în Planul de amplasament si delimitare imobil cat si Studiul de oportunitate care a fost studiat analizat si evaluat.

Obiectul evaluării:

Evaluarea terenului cu S=115 mp, asa cum rezulta din Planurile de amplasament si delimitare imobil. cu vecinatatile si de forma topografica conform acestora.

Analiza pietei imobiliare specifice, considerente ale pietei si caracteristicile acesteia:

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza intotdeauna ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru determinat în special de piata.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt "putin lichide" si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt



importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de tranzacție.

Piața imobiliară locală, specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu destinație de curți construcții, din comuna Zorleni și/sau sau județul Vaslui (cu localități apropiate și/sau adiacente,

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În ultimii ani, în comuna Zorleni, au fost delimitate suprafețele de curți construcții în zona analizată prin găsirea tranzacțiilor efectuate și/sau oferite din zona respectivă

Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru concesionarea terenurilor de categorie curți construcții aflate în patrimoniul comunei Zorleni.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată în special pentru poziționarea localității imediat după municipiul Barlad și în vecinătate indirectă cu Drumul național.

Acestea se pot diferenția în funcție de suprafață, tip informație (tranzacție / ofertă), drepturi de proprietate transmise, localizare / zonare, mărimea terenului, topografie, formă, front strădal, raport laturi, acces (tip de drum), Utilități (energie electrică, apă canalizare, gaze naturale, CMBU (cea mai bună utilizare). etc.

Pe raza comunei Zorleni este o cerere moderată la închiriere și concesionare datorită și regimului strict de utilizare cu destinație terenuri curți construcții aflate în domeniul public al comunei Zorleni.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piață funcțională, piața pe care să se efectueze tranzacții periodice (de regulă la 5-8 ani, sau chiar mai mult) care ofera suficiente date evaluatorului despre prețuri de vânzare/inchiriere/concesionare, ale proprietăților similare; mai mult actele normative produse de autoritățile centrale cu referire la concesiuni implică un regim concret de realizare a tranzacțiilor. Se poate afirma că această piață este oarecum stabilă în sensul în care și cererea și oferta sunt echilibrate.

4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție " Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenurilor analizate, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății analizate este cea existentă în prezent, adică teren intravilan cu destinație curți construcții

Evaluarea proprietăților imobiliare se realizează printr-una din cele 3 abordări, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2022 și anume :

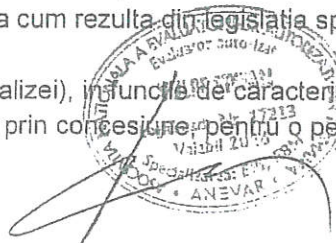
4.2.1 Evaluarea terenului prin abordarea comparației vânzărilor

cu transformarea în valoare de concesiune, rezultată din valoarea estimată de piață pentru un teren cu destinația de curți construcții din satul Popeni, comuna Zorleni.

În cadrul acestei abordări se determină valoarea estimată de piață din prezent pentru concesionarea proprietăți imobiliare (trupul de teren curți construcții și arabil).

Pentru terenul în cauză se face un Studiu de oportunitate așa cum rezultă din legislația specifică în vigoare pentru zona analizată

Această presupune că un imobil (în cazul de față terenul supus analizei), în funcție de caracteristicile sale și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin concesiune pentru o perioadă de



maximum 25 de ani cu conditia expresa ca valoarea estimata de concesionare anuala pentru lotul evaluat sa fie indexata cu rata de inflatie specifica acestor tipuri de bunuri, astfel incat valoarea estimata de piata a bunului sa ramana in corelare cu piata din fiecare an de concesiune.

Esenta acestei abordari, deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din concesionarea proprietatii.

In cadrul evaluarii activelor in exploatare, trebuie luate in calcul, toate elementele precum: suprafata terenului, tip informatie (tranzactie / oferta), drepturi de proprietate transmise, localizare / zonare, mărimea terenului, topografie, formă, front stradal, raport latitudine, acces (tip de drum), Utilități(energie electrica, apa canalizare, gaze naturale, CMBU(cea mai buna utilizare) etc.

In Studiul de oportunitate anexat ca parte din raportul de evaluare se face o analiza detaliata pentru terenul analizat

Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a proprietatii, evaluatorul isi exprima opinia ca:

Valoarea anuala estimata de piata in vederea concesiunii, pentru proprietatea imobiliara terenul cu S=115 mp, cu destinatia de curti constructii asa cum se arata detaliat in Studiu de oportunitate anexa la raport) este de 670 lei(sasesutesaptezecilei/an).

Valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare, de destinatia acesteia;
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Anexa la prezentul raport, ca parte a acestuia este anexat Studiul de oportunitate.

24 03 2025

Intocmit,
Ing. Stefan Vulpe,
Evaluator proprietati imobiliare,
si bunuri mobile.
Membru titular ANEVAR



Studiu de oportunitate pentru Suprafata de 115 mp teren,

care cuprinde,următoarele etape:

a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionat, este un teren cu S=115 mp;intravilan Sat Popeni DN 24 A, comuna Zorleni, Judetul Vaslui, de forma poligonala cu vecinatatile

- Nord-UAT Zorlei,
- Sud- DN 24 A,
- Est-UAT Zorleni,
- Vest-UAT Zorleni

b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

Bunul imobil este un teren cu S= 115 mp, situat in intravilan satul Popeni, care nu a fost utilizat pana in prezent de catre proprietarul, comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri si ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c)nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor;

In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește

....."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta în analiza din prezenta fisa.

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		60 euro	26,4 euro	57 euro
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		10%	10%	10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		56,2	23,76	51,3
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii ,care împiedică licitația pentru concesiune teren			20%	0%	0%
	Preț ajustat			67,44	23,76	51,3
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			67,44	23,76	51,3
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			67,44	23,76	51,3
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		67,44	23,76	51,3

5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		67,44	23,76	51,3
6	Tip / Localizare / Zonare		Intr.Popeni 115mp CC	Intr. Zorleni, 1704 mp cc str Radu Paladi si casa 342 mp	Intravilan / Zorleni 1441 mp Vaslui / CC si casa	Intravilan /Trestiana 1000 mp CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			-10	0	-10
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		-6,744	0	-5,13
	Preț ajustat	EUR/mp		60,7	23,76	46,17
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	115mp	1704,00	1441	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		+20%	12%	10%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		+12,14	2,85	4,62
	Preț ajustat	EUR/mp		72,84	26,61	50,79
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, regulat,	Teren plan, regulat	Teren plan regulat	Teren plan regulat
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0,00	0	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		72,84	26,61	50,79
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0,00%	0 %	0,00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		72,84	26,61	50,79
8	Utilități		la limita proprietatii, fara gaz	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		72,84	26,61	50,79
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		72,84	26,61	50,79
	Ajustare totală brută	EUR/mp		12,84	4,12	-6,21
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		0,214%	0,0004 %	0,109 %

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)		26,61
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) 115x26,61= 3060 euro		3060
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9771 lei) (LEI)		15231 lei

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $15231/25 = 609,22 \text{ lei/an}$; <u>Intrucat pe teren exista o casa valoarea se majoreaza cu</u> <u>10 %intrucat exclude licitatia si atunci ;</u> Rotund=609,226 x1,1=670,15 lei Rotund 670(sasesutesaptezecilei/an) la suprafata de 115 mp	
---	--

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare de 10%. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.-40 si -30%
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare s-au aplicat -30% si -25%).
Mărimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilități	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-nu este prin licitație publică prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

24 martie 2025

Intocmit,
Expert evaluator, EPL si BM
Membru titular ANEVAR-Legitimata 17213
Ing. Stefan Vulpe
Legitimata Nr. 17213
Valabil 2025
ANEVAR

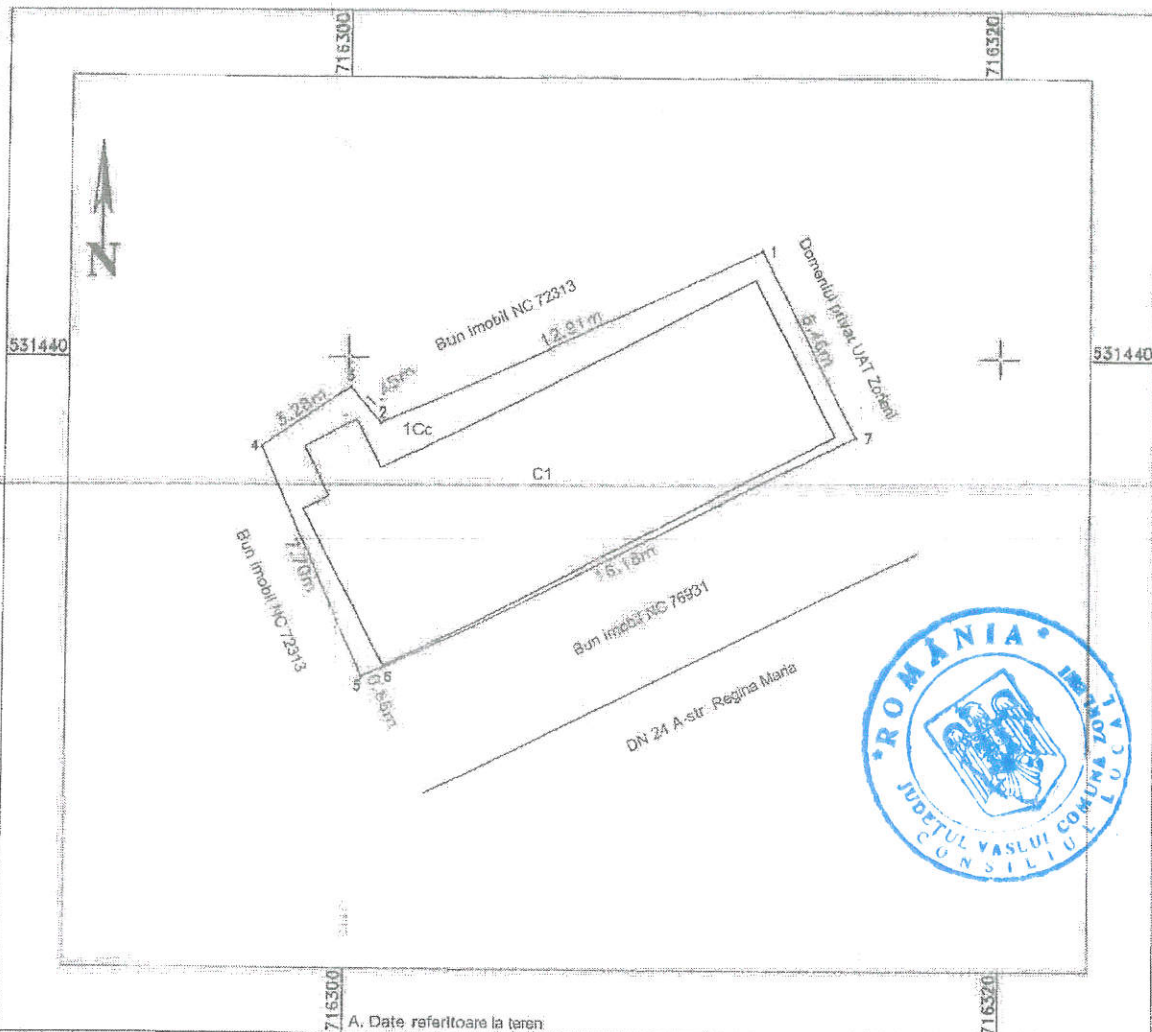
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 4

Scara 1: 200

la HCL Zorleni nr.62/23.09.2025

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	115	Sat Popeni, com. Zorleni, jud. Vaslui, str. Unirii, nr. 129 T-8; P-170
Cartea Funciara nr.	UAT	Zorleni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	115	Imobil nelmprejmuit
Total		115	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	88	Magazin mixt
Total		88	

Suprafata totala masurata a imobilului= 115 mp

Executant: ing. Năstase Petru-Sorin
Cat. B, seria RO-VS-F nr. 164

Proprietar: UAT Zorleni

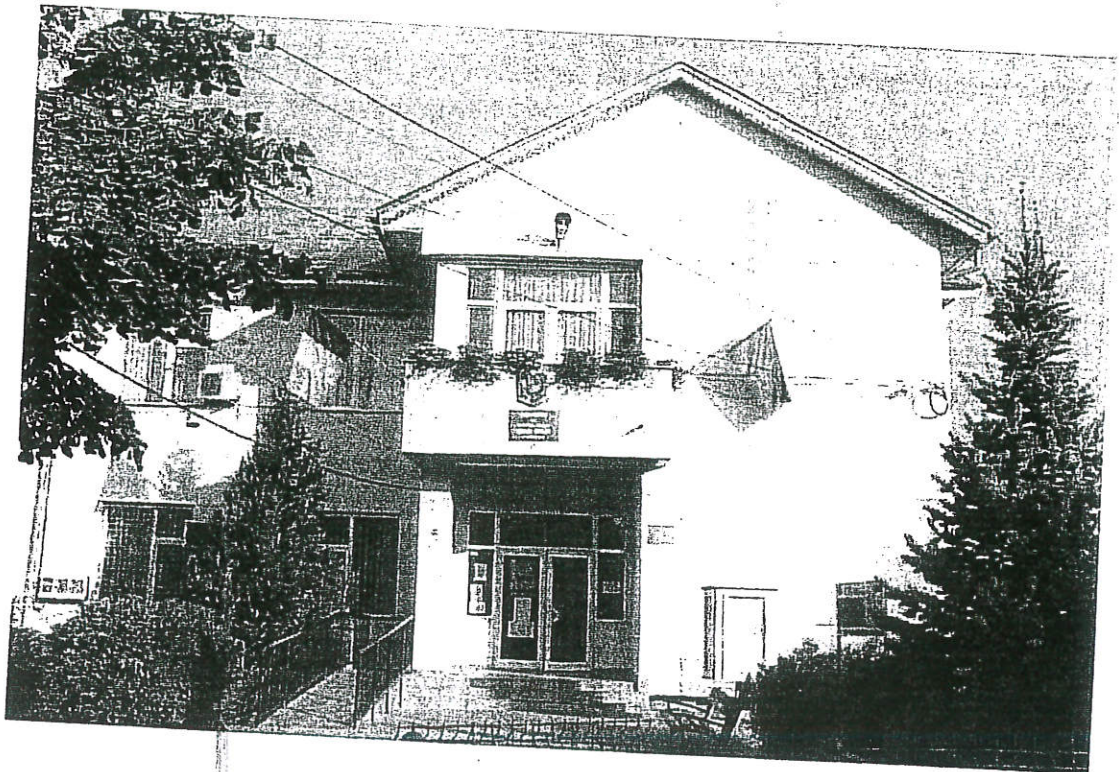
Confirmarea măsurătorilor la teren, corectitudinea informațiilor documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: 02.09.2025

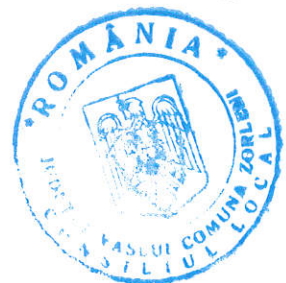
ANEXA nr. 2 la HCL ZORLENI
nr. 38/17.06.2026
Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

VULPE I. STEFAN

CUI 29339740 - Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Ap. 24
610126 Piatra Neamt, jud. Neamt
Banca Transilvania - Ro26 BTRL 0280 1202 4563 72XX
Tel. 0744.571380, unicatconstruct@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE Nr.78/08 06 2026,



la valoarea estimata de piata pentru concesiune,
teren cu S=1076 mp, cu destinatia intravilan curti constructii si arabil,
situat in localitatea Popeni, Strada Unirii nr 84, comuna Zorleni
Proprietar, comuna Zorleni, judetul Vaslui

Intocmit,
Ing. Stefan Vulpe,
Evaluator proprietati imobiliare,
si bunuri mobile.
Membru titular ANEVAR



I. PARTEA INTRODUCTIVA,

1.1. Elemente generale

In baza solicitarii, de la Primaria Zorleni judetul Vaslui reprezentata de doamna Primar Hultoana Paula Denisane si Evaluator imobiliare si bunuri mobile practician in insolventa Vulpe I Stefan din Piatra Neamt, judetul Neamt, privind intocmirea pentru un teren 1076mp teren a unui Studiu de oportunitate (OUG 54/2016 si Legea 22/2007) in vederea concesiunii.

Proprietatea imobiliara (lotul de teren cu $S=1076$ mp), pentru care s-a solicitat evaluarea la valoarea estimata de piata in vederea concesiunii, este din localitatea Popeni, strada Strada Unirii nr 84, comuna Zorleni, Judetul Vaslui.

1.2. Rezumatul concluziilor importante,

Valoarea estimata de piata in vederea concesiunii, pentru terenul cu Suprafata de 1076 mp este determinata prin studiu de oportunitate, aferent lotului face parte din prezentul raport:

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare, este detinut de comuna Zorleni judetul Vaslui.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de determina valoarea estimata de piata, valoare adecvata a proprietatii in vederea concesiunii pentru o utilizare comerciala de catre entitati fizice sau juridice interesate.

Evaluarea proprietatilor imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2025, respectiv, comparatia vanzarilor de terenuri asemanatoare si/sau similare asa cum se prezinta in detaliu in Studiu de oportunitate intocmit pentru lotul respectiv, supus analizei de piata

Pentru evaluare au fost parcurse toate etapele de realizare a procesului de evaluare; analiza pietei, culegerea datelor de pe piata, determinarea celei mai bune utilizari, selectarea valorii de piata.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietatii este utilizarea actuala de terenuri intravilane curti constructii

Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a fiecarei proprietatii, in parte evaluatorul isi exprima opinia ca:

valoarea estimata de piata in vederea concesiunii, pentru terenul cu $S=1076$ mp (cu destinatia de curti constructii 534 mp +542mp arabil) asa cum se arata detaliat in Studiu de oportunitate anexa la raport) este de 2940 lei lei/an (adica douamiinouasutepatruzeci lei/an).



Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) Partea introductiva
- (2) Premizele evaluarii – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (3) Prezentarea datelor – in care este prezentata proprietatea imobiliara evaluata,
- (4) Analiza datelor – contine aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului.

Intrucat in procesul de colectare, confirmare si utilizare, am luat in calcul toate informatiile gasite referitor la proprietatile imobiliare analizate, nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare si utilizare a altor informatii.

2.4. Identificare proprietatii subiect.

Drepturi de proprietate evaluate :

A fost identificata proprietatea imobiliara cu destinatia de curti constructii, din satul Popeni, comuna Zorleni, destinat pentru concesiune, catre entitatile fizice sau juridice care vor solicita acest lucru.

Dreptul de proprietate pentru clientul nostru este un drept de deplin cu precizarea ca pe terenul se afla o constructie care influenteaza valoarea estimata de concesiune in sensul impiedicarii licitatiei legale



pentru concesiune si la care s-au aplicat majorari asa cum se arata in studiu de oportunitate specific acestui teren.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata in vederea concesiunii :

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 08 06 2026.

2.7. Documentatia necesara pentru efectuarea evaluarii este denumirea bunului, amplasarea terenului, suprafata, sumar de caracteristici tehnice s.a.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea sunt :

- informatii primite de la din vanzarile sau ofertele de vanzare, specifice zonei analizate cu privire la nivelul preturilor solicitate pentru amplasamente asemanatoare si/sau similare din zona analizata.
- informatii specifice din zona unde se afla terenul analizat, locatia respectiva puse la dispozitie de proprietar, in vederea intocmirii Planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor (PAD), analizate si evaluarea la valoarea estimata de concesiune, pentru lotul analizat si respectiv intocmirea Studiului de oportunitate
- informatii din retelele electronice, biblioteca personala a evaluatorului, din lucrarile similare elaborate pana in prezent etc.
- alte surse ocazionale si/sau gasite in diferite surse pe parcursul derularii lucrarii de culegere date intocmire PAD, pentru intocmirea studiului de oportunitate si elaborarea raportului de evaluare.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale, restrictii de utilizare difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite impuse de evaluator de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

2.9.1. Ipoteze:

- ✓ Toate inscrisurile cuprinse in Raportul de evaluare si anexe (Studiu de oportunitate sau orice alt inscris referitor la acest raport, care nu poarta semnatura si parola evaluatorului sunt nule de drept);
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta reprezentantului proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- ✓ Studiul de oportunitate a fost intocmit cu luarea in considerare a unei constructii existente pe terenul analizat asa cum se precizeaza in studiu cu luarea in considerare a efectului asupra valorii estimate de concesiune.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil in conditii speciale impuse de legislatia domeniului si a conditiilor specifice cu precizarea ca pe lotul analizat exista o constructie si are un drept de proprietate afectat de prezenta acesteia intrucat nu pot fi scoase la licitatie in vederea concesiunii sau vanzarii; evaluatorul a luat in calcul acest aspect dar proprietarul adica comuna Zorleni poate influenta (modifica), aceasta valoare datorita prezentei acestei constructii in functie de elementele specifice la data concesiunii;
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii abordarilor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune a proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din informatiile prezentate de client in vederea intocmirii Planului de amplasament si delimitare (PAD), a imobilului analizat.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in baza faptelor si informatiilor, ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie cu,

posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data intocmirii Raportului de evaluare si a Studiului de oportunitate, anexa la raport

2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utilizare:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ✓ Valoarea determinata este valoarea estimata pe baza analizei pentru proprietate asa cum se arata în Studiul de oportunitate,
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului; Suprafata considerata si luata în calcul la intocmirea PAD, se bazeaza pe documentatia si informatiile puse la dispozitie de catre reprezentantul de la primaria Zorleni, fara a se face investigatii personale.
- ✓ Valoarea estimate în lei, este valabila atat timp cat conditiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ.
- ✓ Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor în raport cu cursul valutar nu este liniara);
- ✓ Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.
- ✓ Valoarea este o estimare si reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul, Raportului de evaluare si Studiului de oportunitate este comuna Zorleni, Judetul Vaslui.

3. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăților, localitatea, zona, vecini sunt prezentate atât în Planul de amplasament si delimitare imobil cat si Studiul de oportunitate care a fost studiat analizat si evaluat.

Obiectul evaluării:

Evaluarea terenului cu S=1076 mp, asa cum rezulta din Planurile de amplasament si delimitare imobil, cu vecinatatile si de forma topografica conform acestora.

Analiza pietei imobiliare specifice, considerente ale pietei si caracteristicile acesteia:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. În general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza intotdeauna ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând intotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Cererea pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu un echilibru determinat în special de piata. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.



Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt "putin lichide" si de obicei procesul de vanzare este lung.

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

Piata imobiliara locala,specifica proprietatilor evaluate

In cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor cu destinatie de curti constructii,din comuna Zorleni si/sau sau judetul Vaslui(cu localitati apropiate si/sau adiacente,

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economica a comunei, populatia,cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

In ultimii ani,in comuna Zorleni, au fost delimitate suprafetele de curti constructii in zona analizata prin gasirea tranzactiilor efectuate si/sau ofertate din zona respectiva

Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifesta cerere pentru concesionarea terenurilor de categorie curti constructii aflate in patrimoniul comunei Zorleni.

Cererea pentru asemenea proprietati este influentata in special pentru pozitionarea localitatii imediat dupa municipiul Barlad si in vecinatate indirecta cu Drumul European.

Acestea se pot diferentia in functie de suprafata, tip informatie (tranzactie / oferta), drepturi de proprietate transmise, localizare / zonare, mărimea terenului, topografie, formă, front strada, raport laturi, acces (tip de drum), Utilități(energie electrica, apa canalizare, gaze natuale, CMBU(cea mai buna utilizare). etc.

Pe raza comunei Zorleni este o cerere moderata la inchiriere si concesionare datorita si regimului strict de utilizare cu destinatie terenuri cu destinatie de curti constructii aflate in domeniul public al comunei Zorleni

Echilibrul pietei

La nivelul comunei,nu se poate vorbi de o piata functionala, piata pe care sa se efectueze tranzactii periodice(de regula la 5-8 ani, sau chiar mai mult) care ofera suficiente date evaluatorului despre preturi de vanzare/inchiriere/concesionare, ale proprietatilor similare;mai mult actele normative produse de autoritatile centrale cu referire la concesiuni implica un regim concret de realizare a tranzactiilor Se poate afirma ca aceasta piata este oarecum stabila in sensul in care si cererea si oferta sunt echilibrate.

4.EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietatii

Definiție " Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare".

Avand în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenurilor analizate, condițiile pieței imobiliare și faptul ca într-un viitor previzibil destinatia nu va fi schimbata, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății analizate este cea existenta in prezent,adica teren intravilan cu destinatie curti constructii

Evaluarea proprietatilor imobiliare se realizeaza printr-una din cele 3 abordari, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2025 si anume :

4.2.1 Evaluarea terenului prin abordarea comparatia vanzarilor

cu transformarea in valoare de concesiune, rezultata din valoarea estimata de piata pentru un teren cu destinatia de curti constructii din satul Popeni, comuna Zorleni.

In cadrul acestei abordari se determina valoarea estimata de piata din prezent pentru concesionarea proprietati imobiliare(trupul de teren curti constructii si arabil)

Pentru terenul in cauza se face un Studiu de oportunitate asa cum rezulta din legislatia specifica in vigoare pentru zona analizata
Aceasta presupune ca un imobil(in cazul de fata terenul supus analizei), in functie de caracteristicile sale si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin concesiune, pentru o perioada de maximum 25 de ani cu conditia expresa ca valoarea estimata de concesiune anuala pentru lotul evaluat sa fie indexata cu rata de inflatie specifica acestor tipuri de bunuri, astfel incat valoarea estimata de piata a bunului sa ramana aproximativ in corelare cu piata din fiecare an de concesiune.

Esenta acestei abordari, deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din concesiunea proprietatii.

In cadrul evaluarii activelor in exploatare, trebuiesc luate in calcul, toate elementele precum: suprafata terenului, tip informatie (tranzactie / oferta), drepturi de proprietate transmise, localizare / zonare, mărimea terenului, topografie, formă, front stradal, raport laturi, acces (tip de drum), Utilități(energie electrica, apa canalizare, gaze natulale, CMBU(cea mai buna utilizare) etc.

In Studiul de oportunitate anexat ca parte din raportul de evaluare se face o analiza detaliata pentru terenul analizat

Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a proprietatii, evaluatorul isi exprima opinia ca:

valoarea estimata de piata in vederea concesiunii, pentru terenul cu S=1076 mp(cu destinatia de curti constructii 534 mp+542mp arabil)asa cum se arata detaliat in Studiul de oportunitate anexa la raport) este de 2940 lei lei/an (adica douamiiinouasutepatruzeci lei/an).

Valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare, de destinatia acesteia;
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Anexa la prezentul raport, ca parte a acestuia este anexat Studiul de oportunitate, impreuna cu Planul de amplasament si delimitare imobil, pus la dispozitie de solicitant

08 06 2026

Intocmit,
Ing. Stefan Vulpe,
Evaluator proprietati imobiliare
si bunuri mobile.
Membru titular ANEVAR



Studiu de oportunitate pentru Suprafata de 1076 mp teren,

care cuprinde, următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionat, este un teren cu S=1076 mp (534mp CC+ 542 mp A); intravilan Sat Popeni Strada Unirii nr 84, comuna Zorleni, Judetul Vaslui, de forma poligonala cu vecinatatile

- Nord-Strada Unirii DN 24 A,
- Sud- DS NC 74203
- Est-Dabija Ion,
- Vest-Nastasa Maricel

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

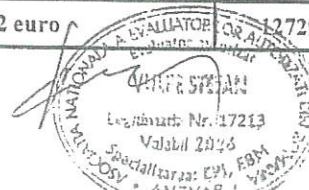
Bunul imobil este un teren cu S= 1076 mp, situat in intravilan satul Popeni, care nu a fost utilizat pana in prezent de catre proprietarul, comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri si ajutorarea unor locuitori din comuna sau veniti din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c) nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor;

In conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		26,4 euro	25 euro	15 euro
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		23,76	22,5	13,5
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren)			0%	-20%	0%
	Preț ajustat			23,6	18	13,5
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			23,6	18	13,5
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			23,6		13,5
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după	EUR/mp		0	0	0

	vanzare					
	Preț ajustat	EUR/mp		23,6	18	13,15
5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		23,6	18	13,15
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intr.Popeni 1076mp /534mp CC si 542 A	Intr Zorleni, 1704 mp cc str Radu Paladi si casa 342 mp	Intravilan / Zorleni 1441 mp Vaslui / CC si casa	Intravilan /Zorleni 1200 mp CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			-10	-10	-10
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		2,36	-1,8	-1,32
	Preț ajustat	EUR/mp		21,24	16,2	11,83
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1076 mp	1704,00	1441	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-10%	-5%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-2,12	-0,81	0
	Preț ajustat	EUR/mp		19,12	15,39	11,83
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, regulat,	Teren plan, regulat	Teren plan regulat	Teren plan regulat
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0,00	-0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		19,12	15,39	11,83
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0,00%	0 %	0,00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		19,92	15,39	11,83
8	Utilități		la limita proprietatii, fara gaz	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		19,92	15,39	11,83
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		19,92	15,39	11,83
	Ajustare totală brută	EUR/mp		-6,48	-9,61	-3,17
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		24,54%	38,44%	21,13%
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)						11,83
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) 1076x11,83= 9,792 euro						12729



VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=5,2488 lei) (LEI)	66812 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $66812/25 = 2672$ lei/an; <i>Intrucat pe teren exista o casa, valoarea se majoreaza cu 10 %</i> <i>intrucat exclude licitatia si atunci ;</i> Rotund= $2672 \times 1,1 = 2940$ lei (doua mii nouasutepatruzecilei/an) la suprafata de 1076 mp	

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare de 10%. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de -20%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare s-au aplicat -10%.
Mărimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada ,s-a aplicat ajustare -10 si -5
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), forme terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, de tipul de drum: asfaltat, pietruit,etc
Utilități	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

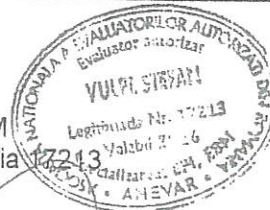
d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii-nu este prin licitatie publica prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt deja executate constructii

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai putin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

08 iunie 2025

Intocmit,
Expert evaluator, EPI si BM
Membru titular ANEVAR-Legitimatia
Ing.Stefan Vulpe



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

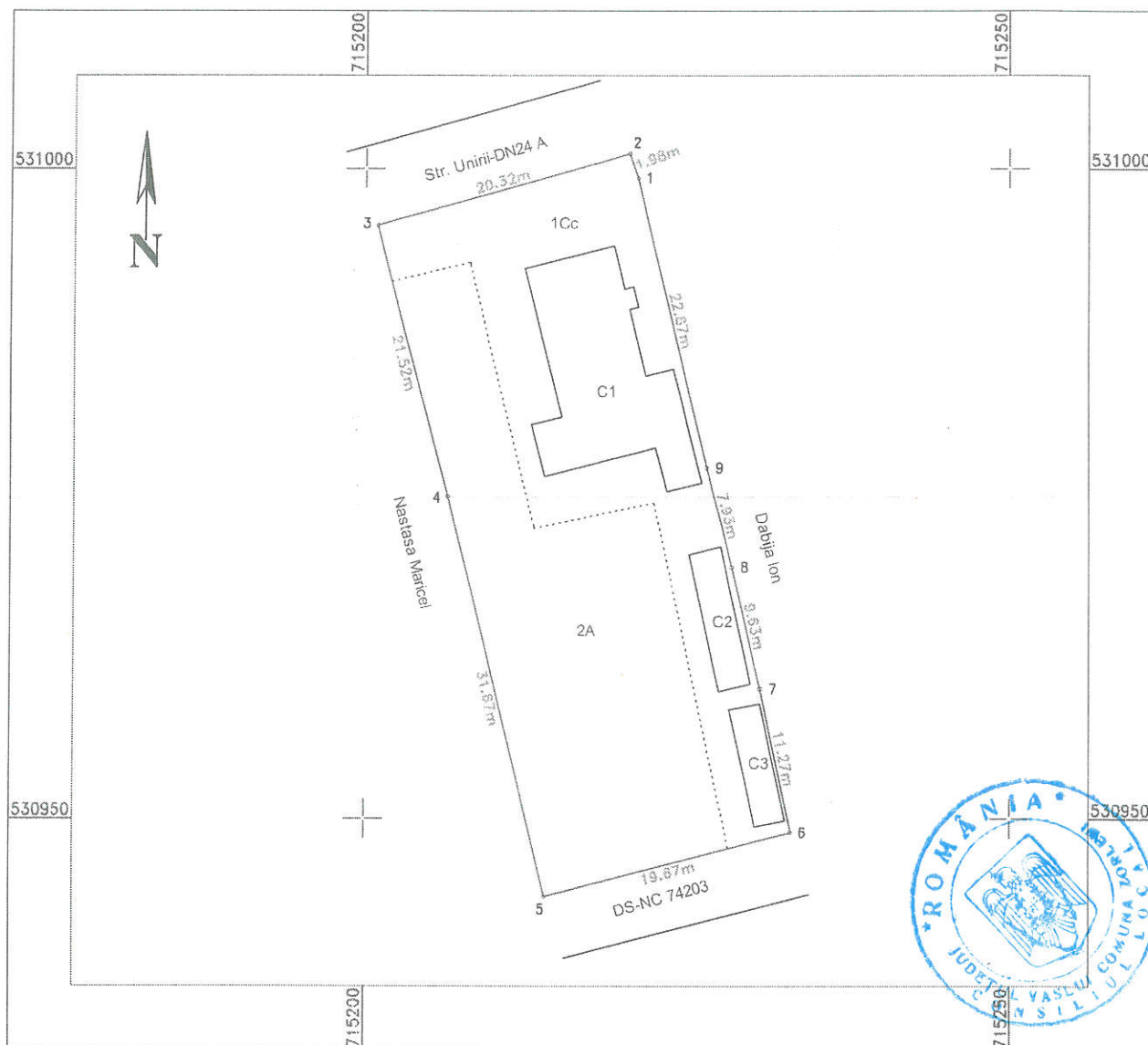
ANEXA NR. 6

Scara 1: 500

la HCL Zorleni nr.62/23.09.2025

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	1076	Sat Popeni, com. Zorleni, str. Unirii, nr. 84, jud. Vaslui

Cartea Funciara nr.	UAT	Zorleni
---------------------	-----	---------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	534	Imobil imprejmuit cu gard de beton, lemn si plasa
2	A	542	
Total		1076	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	146	Constructie de locuit cu regimul de inaltime P edificata in anul 2014
C2	CA	27	Constructie anexa din BCA din anul 2016
C3	CA	22	Constructie anexa din BCA din anul 2023
Total		195	

Suprafata totala masurata a imobilului= 1076 mp

Executant: ing. Năstase Petru-Sorin

Cat. B, seria RO-VS-F nr. 164

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Proprietar: UAT Zorleni

Data: 03.03.2025

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE (model)**Cap.I Părțile contractante**

1. COMUNA ZORLENI - , cu sediul în satul Zorleni, str.Regina Maria nr.33, județul Vaslui, CIF 3552107, tel./fax 0235/425000, e-mail: primarie@zorleni.ro, **reprezentată legal prin primar Hultoană Paula-Denisane**, având CNP 2710908370022, cu domiciliul în satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, identificată prin CI, seria VS, nr.942235, eliberată de SPCLEP Bârlad, la data de 12.09.2019, CNP 2710908370022, numită în baza Încheierii din data de 15.10.2020, pronunțată în dosar nr.5722/189/2020 de Judecătoria Bârlad, jud. Vaslui, rămasă definitivă prin neapelare la data de 26.10.2020, **în calitate de PROPRIETAR** în indiviziune, **constituitor al dreptului de superficie și**

2., persoană fizică în calitate de SUPERFICIARĂ, beneficiară al dreptului de superficie, am convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie, în următoarele condiții:

COMUNA ZORLENI, persoană juridică, în calitate de proprietar, bun propriu, constitui pentru suma delei/an (la data aprobării raportului de evaluare prin HCL Zorleni nr.... din), pe o durată de 25 (douăzecișicinci) de ani, începând cu data semnării prezentului înscris, respectiv pentru perioada :, un drept de superficie asupra imobilului-teren, amplasat în tarlaua, parcela....., lot....., în suprafață de.....m.p., imobil situat în intravilanul Satului Simila, Comuna Zorleni, Județul Vaslui, având următoarele vecinătăți: la nord, la sud -, la est -, iar la vest -, așa cum se prezintă în planul de amplasament anexă la prezentul contract, imobil proprietatea persoanei juridice, respectiv COMUNA ZORLENI, în favoarea SUPERFICIARILOR,.....persoane fizice.

Subscrisa , COMUNA ZORLENI, prin reprezentant legal, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului descris prin HCL nr. 62 /23.09.2025, privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Zorleni, județul Vaslui, a unor terenuri situate în intravilanul satului Simila, Tarla 35, Parcela 507, Tarla 36, Parcela 513 și al satului Popeni, Tarla 6, Parcela 470, Tarla 55, Parcela 2290, Tarla 94, Parcelele 1448, 1451, 1456, Tarla 81, Parcela 1067, Tarla 95, Parcela 1457, comuna Zorleni, județul Vaslui și a Adresei de validare nr. 14416 din 12.11.2025, emisă de Instituția Prefectului –Județul Vaslui.

Dreptul de superficie se constituie **în scopul edificării unor construcții cu destinația de locuință**, cu anexele necesare pentru realizarea instalațiilor tehnice (apă, canal, gaz, energie electrică etc.), parcare și realizarea de spații verzi și alei, construcții și amenajări ce vor fi/sunt edificate pe terenul mai sus menționat, prin care superficiara,**persoană fizică**, dobândește dreptul de a exercita posesia și folosința, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării construcțiilor și amenajărilor de mai sus, prin proiectarea, edificarea, exploatarea și întreținerea noilor construcții cât și a căilor de acces de la drumurile publice, drumurile de exploatare și împrejurimilor și îngrădirilor necesare, putând face plantații, săpături, amenajări, irigații, etc.

COMUNA ZORLENI, persoană juridică, declar pe propria mea răspundere că imobilul – teren - ce face obiectul prezentului contract, face parte din domeniul privat al comunei Zorleni, nu este grevat de sarcini sau servituți și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.....din..... eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bârlad și nu are datorii către stat așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice numărul eliberat la data de, de Primăria Comunei Zorleni, Județul Vaslui.

COMUNA ZORLENI, persoană juridică, declar pe propria mea răspundere că sunt **proprietar** asupra terenului ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de superficie, terenul este în circuitul civil, nu a mai fost vândut, donat sau ipotecat vreunei persoane fizice sau juridice, nu am procedat la întocmirea vreunui contract de intermediere cu persoane fizice sau agenții imobiliare, la data întocmirii prezentului contract, garantez pe

superficiar, de orice evicțiune totală sau parțială ce se va ivi, cât și împotriva oricărui vicii ascunse, conform Codului Civil.

COMUNA ZORLENI, **persoană juridică, în calitate de proprietar, prin reprezentant legal**, declar pe propria răspundere că înțeleg să constituie dreptul de superficie asupra terenului mai sus menționat pentru a i se elibera superficiarei,**persoană fizică**, actele/documentele necesare având libertatea de a efectua construcții în limite legale, având obligația de a obține în decurs de maxim 24 luni, de la data încheierii prezentului contract, Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Proces verbal de recepție a lucrărilor pentru construcții, de la Primăria competentă sau orice act necesar pentru intrarea în legalitate și respectarea legislației în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construire și disciplina în construcții.

COMUNA ZORLENI, **persoană juridică, declar totodată că sunt de acord ca persoana fizică, în calitatea sa de superficiară, să încheie contracte de racordare la sistemul de distribuție a energiei electrice, cât și la sistemul de distribuție a gazelor naturale, contracte de prestări servicii (apă, canalizare, telefonie, internet etc.) cu furnizorii de utilități, pe cheltuiala și în numele superficiarei.**

Noi, **părțile contractante**, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, **că am luat cunoștință de prevederile art. 695 privind întinderea și exercitarea dreptului de superficie, art. 696 privind acțiunea confesorie de superficie și art. 697 privind evaluarea prestației superficiarei din Codul Civil și convenim asupra următoarelor clauze contractuale:**

- superficie se constituie pe o durată de 25 de ani, pentru teren, începând cu data încheierii contractului (respectiv data încheierii procesului verbal de predare-primire al terenului), perioadă necesară recuperării valorii terenului, cu posibilitatea de prelungire a contractului, cu acordul părților, pe perioada existenței locuințelor.
- superficie se constituie pentru suma delei/an, **la data încheierii contractului**, pentru lotul nr....., în suprafață de, pe o perioadă de 25 de ani;
- valoarea superficiei se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație), pe perioada derulării contractului, iar aceasta nu va fi mai mică decât valoarea stabilită prin Raportul de evaluare ce a stat la baza întocmirii prezentului contract ;
- după recuperarea valorii terenului (25 ani), pe durata existenței locuinței, superficiara va achita taxe și impozite pentru teren și construcții, conform legislației în vigoare la acea dată ;
- titularul dreptului de superficie poate dispune în mod liber de dreptul său ;
- cât timp construcțiile există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor ;
- acțiunea confesorie de superficie poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarilor terenului;

Totodată, COMUNA ZORLENI, **persoană juridică, în calitate de proprietar șipersoana fizică, în calitate de superficiară**, declarăm în nume propriu cât și prin reprezentantul în numele și pentru aceasta, pe proprie răspundere sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, că am luat cunoștință despre prevederile art. 698, din Codul Civil, privind cazurile de stingere a superficiei, prevederile art. 699, din Codul Civil, privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului, prevederile art. 700 din Codul Civil, privind efectele încetării superficiei prin consolidare și art. 701 din Codul Civil, privind efectele încetării superficiei prin pieirea construcției și convenim asupra următoarelor clauze contractuale:

- dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze: a) la expirarea termenului; b) prin consolidare, dacă terenul și construcțiile devin proprietatea aceleiași persoane; c) prin pieirea construcțiilor, dacă există stipulație expresă în acest sens; d) în alte cazuri prevăzute de lege;

- la expirarea termenului de constituire a dreptului de superficie asupra terenului mai sus arătat cu excepția vreunei convenții contrare, proprietarii terenului dobândesc dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de superficiară prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului;



- la expirarea termenului de constituire a dreptului de suprafață asupra terenului mai sus arătat, cu excepția vreunei convenții contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafațiară se sting în momentul încetării dreptului de suprafață. Ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarii terenului în cazul prevăzut la art. 699 alin (1), se extind de drept asupra terenului, iar în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) din Codul Civil ;

- ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței suprafaței nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de suprafață în cazul prevăzut la art. 699 alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) din Codul Civil.

- în cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului initial al suprafaței;

- ipotecile născute pe durata existenței suprafaței se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-a constituit;

- în cazul stingerii dreptului de suprafață prin pieirea construcțiilor, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel;

- ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

PERSOANA FIZICA....., a decis întocmirea unui contract de suprafață, cu următoarele clauze contractuale :

-suprafața se constituie pe o durată de de 25 de ani, pentru teren, începând cu data încheierii contractului (respectiv data încheierii procesului verbal de predare primire al terenului), perioadă necesară recuperării valorii terenului, cu posibilitatea de prelungire a contractului, cu acordul părților, pe perioada existenței locuințelor.

-suprafața se constituie pentru suma delei/an, la data încheierii contractului, pentru lotul nr....., în suprafață de, pe o perioadă de 25 de ani;

-valoarea suprafaței se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație), pe perioada derulării contractului, iar aceasta nu va fi mai mică decât valoarea stabilită prin Raportul de evaluare ce a stat la baza întocmirii prezentului contract ;

-valoarea suprafaței se va achita la casieria Primăriei comunei Zorleni, jud. Vaslui, sau prin contul concedentului nr. RO24TREZ65721300530XXXXX deschis la Trezoreria mun. Bârlad, semestrial, astfel :

- **pentru primul semestru al anului în curs, plata se face până la data de 30 iunie,**

- **pentru semestrul al doilea al anului în curs, plata se face până la data de 31 decembrie a anului în curs.**

-Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei inflației, se vor face odată cu achitarea ultimei rate din an.

- „*Neplata redevenței (respectiv, suprafața) la termenul de scadență, conduce, potrivit art. 183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, la calcularea majorărilor de întârziere, nivelul acestora, fiind de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună, sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv*”. Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent și că le acceptă;

-după recuperarea valorii terenului (25 ani), pe durata existenței locuinței, suprafațiarul va achita taxe și impozite pentru teren și construcții, conform legislației în vigoare la acea dată ;

-titularul dreptului de suprafață poate dispune în mod liber de dreptul său ;

-cât timp construcțiile există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor ;

-acțiunea confesorie de suprafață poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarilor terenului;



pentru imobilul – teren, proprietatea persoanei juridice COMUNA ZORLENI, situat în intravilanul Satului Popeni, str.....nr.....Comuna Zorleni, Județul Vaslui tarlaua, parcela....., lot....., în suprafață de.....m.p., în scopul edificării unor construcții cu destinația de locuință, cu anexele necesare pentru realizarea instalațiilor tehnice (apă, canal, gaz, energie electrică etc.), parcare și realizarea de spații verzi și alei, construcții și amenajări ce vor fi edificate pe terenul mai sus menționat, prin care superficiara,persoană fizică, dobândește dreptul de a exercita posesia și folosința, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării construcțiilor și amenajărilor de mai sus, prin proiectarea, edificarea, exploatarea și întreținerea noilor construcții cât și a căilor de acces de la drumurile publice, drumurile de exploatare și împrejurimilor și îngrădirilor necesare, putând face plantații, săpături, amenajări, irigații, etc.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal al persoanei juridice, solicităm înscrierea dreptului de superficie pe o durată de 25 (douăzeci și cinci) de ani, începând cu data semnării prezentului înscris, respectiv pentru perioada

Impozitul privind transferul dezmembrământului dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal aflat în sarcina proprietarului este SCUTIT, conform modificărilor aduse articolului 111, alineatul 1, din Codul Fiscal, prin OUG 3/2017 pentru modificarea și completarea Legii numărul 227/2015 privind Codul Fiscal.

Onorariul este suportat de superficiara persoana fizică.....

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, referitoare la obligația notarului public de a cere din oficiu înscrierea actului în cartea funciară, de prevederile Codului Civil incidente în materie, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale, ne asumăm răspunderea acestor consecințe, declarăm că situația de fapt și de drept pe care se întemeiază constituirea dreptului de superficie este cea rezultată din actele prezentate notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că datele personale pe care consimțim să le punem la dispoziția notarului public, nu sunt folosite în alt scop decât pentru întocmirea prezentului act și pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentant, mandatăm Biroul Notarial, să îndeplinească în numele nostru – persoană fizică, cât și în numele și pentru U.A.T comuna Zorleni, ce este reprezentată la semnarea prezentului act de către primarul comunei, toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie în Cartea Funciară.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal, declarăm că persoana juridică pentru care semnăm prezentul contract este în funcțiune și totodată declarăm că eu, ca persoană fizică am capacitate deplină de exercițiu și nu am fost declarată incapabil, că procedăm la încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie prin negocierea condițiilor, punându-ne de acord asupra elementelor esențiale ale contractului, am citit prezentul contract, l-am înțeles pe deplin urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la solicitarea noastră suntem de acord și consimțim la autentificarea lui, acesta exprimând voința noastră liberă și neviciată.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal, declarăm că am fost informați cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi.

În acest sens ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.....

Tehnoredactat la cererea expresă a părților și autentificat la Biroul Notarial