ROMÂNIA
JUDEŢUL VASLUI
COMUNA ZORLENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂREA NR. 55 /18.09.2026

privind însuşirea Rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea valorii estimate de piaţă, pentru loturile de teren situate în judeţul Vaslui,comuna Zorleni,sat Popeni, str.Sf. Gheorghe, nr. 55 (Tarla 95, Parcela 1457, lot 11) şi în sat Simila, str. Zambilei, nr. 33 (Tarla 36, Parcela 513, lot B8),aparţinând domeniului privat al comunei Zorleni, categoriile de folosinţă curţi construcţii şi arabil, în vederea încheierii unor contracte de superficie

Consiliul local al comunei Zorleni, judeţul Vaslui întrunit în şedinţa ordinară la data de 18.09.2026;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre privind însuşirea Rapoartelor de evaluare având ca obiect stabilirea valorii estimate de piaţă, pentru loturile de teren situate în judeţul Vaslui, comuna Zorleni, sat Popeni, str. Sf. Gheorghe, nr. 55 (Tarla 95, Parcela 1457, lot 11) şi în sat Simila, str. Zambilei, nr. 33 (Tarla 36, Parcela 513, lot B8), aparţinând domeniului privat al comunei Zorleni, categoriile de folosinţă curţi construcţii şi arabil, în vederea încheierii unor contracte de superficie, iniţiat de primarul comunei Zorleni, înregistrat la nr. 13.571/11.09.2026, Raportul compartimentului de resort – Urbanism şi amenajarea teritoriului - înregistrat la nr. 13.578/11.09.2026 şi Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului local Zorleni ;
- HCL Zorleni nr. 13/15.07.1998, privind concesionarea unor terenuri pentru construirea de locuinţe ;
- HCL Zorleni nr. 62 /23.09.2025, privind atestarea apartenenţei la domeniul privat al comunei Zorleni, judeţul Vaslui, a unor terenuri situate în intravilanul satului Simila, Tarla 35, Parcela 507, Tarla 36, Parcela 513 şi 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, judeţul Vaslui;
- HCL Zorleni nr. 80 /12.10.2022, privind atestarea apartenenţei la domeniul privat al comunei Zorleni, judeţul Vaslui, a unui număr de 71 loturi teren, situate în intravilanul satului Simila, comuna Zorleni;
- Rapoartele de evaluare nr.41/28.02.2026 şi 79/11.08.2026 întocmite de ing.Vulpe I. Ştefan, Evaluator proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile, membru titular ANEVAR;
- Suprafeţele de teren care au făcut obiectul Rapoartelor de evaluare nr. 41/28.02.2026 şi 79/11.08.2026, categoriile de folosinţă curţi construcţii şi arabil, situate în intravilanul satului Popeni, Tarlaua 95, Parcela 1457, lot 11, punct,,Cimitirul Vechi'' (str.Sf. Gheorghe, nr.55) şi intravilanul satului Simila, Tarlaua 36, Parcela 513, lot B8 (str. Zambilei, nr.33), reprezintă teren neretrocedabil, în înţelesul dispoziţiilor 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 şi 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 şi art.1179 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009 ;
- Legii nr.7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare ;
- Legii nr.273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi 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.(5^1), 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 :

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. (1) Se aprobă însușirea *„Raportului de evaluare nr. 41/28.02.2026, Valorea estimată de piață pentru concesionarea Terenului cu S=1000mp, intravilan 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 95, Parcela 1457, lot 11, punct „Cimitirul Vechi''(str.Sf. Gheorghe, nr.55), 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. 79/11.06.2026, la valorea estimată de piață pentru concesionare, teren cu S=1526 mp, cu destinația intravilan curți construcții și arabil, situat în localitatea Simila, Strada Zambilei, nr.33, 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, categoriile de folosință curți construcții și arabil, situat în intravilanul satului Simila, Tarlaua 36, Parcela 513, lot B8 (str. Zambilei, nr.33), 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 superficie cu cetățenii care dețin bunurile imobile-terenuri și construcții edificate după anul 1998, fără temei juridic legal, aflate în diferite faze de execuție, în vederea punerii în legalitate privind disciplina în construcții.

(2) Contractele de superficie 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 (superficia) se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele 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 superficie, încheierea contractului de superficie în formă autentică şi îndeplinirea condiţiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie, fără pretenţii de recuperare a acestora.

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

Art.4. Se împuterniceşte Primarul comunei Zorleni, judeţul Vaslui, să semneze contractele de superficie în condiţiile prevăzute în prezenta hotărâre

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, va răspunde primarul comunei Zorleni, d-na Hultoană 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 şi completările ulterioare.

Art.7. Câte un exemplar din prezenta hotărâre va fi comunicată Instituţiei Prefectului – judeţul Vaslui, Primarului comunei Zorleni, persoanelor şi autorităţilor interesate, se aduce la cunoştinţă publică în condiţiile şi termenul legal şi se afişează pe pagina de internet www.zorleni.ro, prin grija secretarului general al UAT comuna Zorleni.

Zorleni, 18.09.2026

Preşedinte de şedinţă,
Consilier,
STOICA Lucian-Petre

PREZENTA HOTĂRÂRE
A FOST ADOPTATĂ CU UN NUMĂR DE
13 VOTURI „PENTRU"
NUMĂR CONSILIERI ÎN FUNCŢIE 15
NUMĂR CONSILIERI PREZENŢI 13

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretarul general al comunei Zorleni
ROŞCA Vasile

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI ZORLENI, JUDEŢUL VASLUI NR.58/2026			
Nr. crt.	OPERAŢIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii[1])	18/09/2026	
2	Comunicarea către primarul comunei[2])	25/09/2026	
3	Comunicarea către prefectul judeţului[3])	25/09/2026	
4	Aducerea la cunoştinţă publică[4-5])	25/09/2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual[4-5])	25/09/2026	
6	Hotărârea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), după caz	25/09/2026	

ase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

[1]) art.139 alin.(1):*„În exercitarea atribuţiilor 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 cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile 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 cunoştinţă publică.";*

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

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.41/28 02 2026,

Valoarea estimata de piata pentru concesionarea Terenului, cu S=1000 mp, intravilan Popeni, comuna Zorleni Proprietar, comuna Zorleni, judetul Vaslui

I. PARTEA INTRODUCTIVA,

1.1.Elemente generale

In baza solicitarii, pentru evaluarea unui trup de teren intravilan intravilan sat Popeni, str. Sf. Gheorghe, nr. 55, comuna Zorleni, judetul Vaslui catre Evaluator proprietati imobiliare si mobile-practician in insolventa VULPE I STEFAN voi intocmi raportul de evaluare care se refera la „Evaluarea la valoarea estimata de piata pentru concesionare, a suprafatei de teren cu S=1000 mp situat in intravilan Popeni comuna Zorleni " judetul Vaslui.

1.2. Rezumatul concluziilor importante,

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

Evaluarea s-a realizat cu scopul de determina valoarea estimata de piata,valoare adecvata a proprietatii.

Evaluarea proprietatilor imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare ecomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2025, respective comparatia vanzarilor cu terenuri similar/asemanatoare,in vederea concesiunii.

Pentru evaluare au fost parcurse toate etapele de realizare a procesului de estimare a valorii; 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 teren curti constructii.

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

Valoarea estimata de piata pentru concesionare, a suprafetei de 1000 mp,teren situat in satul Popeni,cu vecinatatile din Fisa de evaluare teren anexa la raportul de evaluare, comuna Zorleni, este de = 2039 lei/an

2.Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:
2.1.Partea introductiva

2.2.Premizele evaluarii – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
2.3.Prezentarea datelor – in care este prezentata proprietatea imobiliara evaluata,
2.4.Analiza datelor – contine aplicarea abordarilor in 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 proprietile imobiliare,analizate, nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare si utilizare a altor informatii.

Identificare proprietatii subiect.

Drepturi de proprietate evaluate :

A fost identificata suprafata terenului pentru care a fost solicitata evaluarea dreptul de proprietate pentru clientul nostru este un drept de deplin.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea estimata de piata;

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 28 02 2026.

2.7. Documentatia necesara pentru efectuarea evalurii este Documentatia cadastrala a terenului supus evaluarii.

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

-informatii primite de la beneficiar in scris, cu privire la amplasament ,

-informatii specifice din schitele topografice pusa la dispozitie de proprietar

-informatii din retelele electronice, biblioteca personala a evaluatorului, din lucrarile similare alaborate pana in prezent etc.

-alte surse ocazionale si/sau gasite in diferite surse pe parcursul derularii lucrarii de culegere date si elaborare raport.

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:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata în considerare în 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 proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din documentatia cadastrala, prezentata de client
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în 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 evaluarii.

2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utlizare:

✓ 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 de piata determinata pe baza analizei realizata pentru suprafata, asa cum se arata in studiul de oportunitate,anexa la prezentul raport.

✓ 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;

Suprafetele considerate se bazeaza pe documentațiile si informatiile puse la dispozitie de catre catre Primaria Girov, fara a se face masuratori sau investigatii personale

✓ Valorile estimate in lei, sunt valabile 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, evaluarii este comuna Zorleni, judetul Neamt.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.Obiectul evaluării:

Proprietatea imobiliara pentru care s-a solicitat evaluarea din comuna Zorleni, este suprafata de 1000 mp, teren intravilan,proprietar comuna Zorleni, judetul Neamt.

3.2.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 piete 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 piete 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 intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe

supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.
Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu se realizeaza cu frecventa mare, care sa permita o informatie completa si corecta;valoarea proprietatilor poate varia frecvent de la o luna la alta sau de la un sezon la altul. 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.

3.3.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 teren curti constructii,din comuna Zorleni si/sau, judetul Vaslui,

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

3.4.Analiza ofertei

In ultimii ani,in comuna Vaslui, au fost delimitate suprafetele de teren intravilan,care au fost gasite pe piata imobiliara.

3.5.Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifesta cerere pentru cumpararea din patrimoniul primariei Vaslui.

Acestea se pot diferentia in functie de suprafata,amenajari,dotare cu utilitati,modernizarea acesului,dotarea cu mobilier urban si cladiri administrative,comerciale etc.

Pe raza comunei Vaslui este o cerere moderata la inchiriere si/sau vanzare proprietati imobiliare

3.5.Echilibrul pietei

La nivelul comunei,nu se poate vorbi de o piata functionala, piata pe care sa se efectueze tranzactii periodice (cca 2 ani,dar nu mai mult de 25 ani in conformitate cu legislatia in vigoare) care ofera suficiente date evaluatorului despre preturi de vanzare ale proprietatilor similare;

Se poate afirma ca aceasta piata este oarecum stabila in sensul in care si cererea si oferta sunt echilibrate;

4.EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

4.1.Cea mai bună utilizare a proprietatii

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

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

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

curti constructii, prin comparatia vanzarilor cu terenuri asemnatoare/similare.

4.2. Evaluarea terenului prin abordarea comparatiei vanzarilor cu terenuri similare/asemanatoare, din care a rezultat valoarea estimata de piata pentru terenul cu S=1000 mp, situat in intravilanul satul Popeni,comuna Zorleni, judetul Vaslui.

Valoarea determinata are la baza, urmatoarele criterii care ne conduc la o estimare cat mai aproape de realitatea din piata specifica.

- distanta fata de localitate resedinta de comuna,
- existenta cailor de comunicatie din intravilanul comunei, din intravilanul satelor(drumul de legatura intre localitati este vecin cu proprietatea
- existenta retelelor de energie electrica si alte utilitati care permite un acces facil la proprietate,
- potentialul economic prin fructificarea potentialului economic(agricol industrial de prestari servicii) din zona analizata care inregistreaza o crestere datorita zonei, in care este amplasata proprietatea analizata.

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:
Valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele si conditiile limitative exprimate in raport;
Luindu-se in considerare adecvarea, precizia cantitatea si calitatea informatiilor,adaptate la situatia concreta a proprietatilor, evaluatorul isi exprima opinia ca :

Valoarea estimata de piata pentru concesionare, a suprafetei de 1000 mp,teren situat in satul Popeni,cu vecinatatile din Fisa de evaluare teren anexa la raportul de evaluare, comuna Zorleni, este de = 2039 lei/an

- la estimarea valorii s-a tinut seama de calitatile naturale ale proprietatilor imobiliare, 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 ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de piata a 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 raport este studiul de oportunitate pentru suprafata de 1000 mp,Extrasul de Carte funciara.

28 02 2026

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

Fisa de evaluare teren

Valoarea estimata de concesionare, pentru teren intravilan
Suprafata S=1000mp, Proprietar Comuna Zorleni
Intravilan sat Popeni, str. Sf. Gheorghe, nr. 55, com. Zorleni, jud. Vaslui
Invecinat la E-Ciortan Vasile;V-Bors Costel;N-Teren detinut fara acte de Matei Nelu si S-Str Sfantu Gheorghe
utilizand abordarea prin comparatia vanzarilor, cu terenurile existente pe piata imobiliara locala

	Proprietate de evaluat	A) Comparabila 1;Perieni 1000 mp	Corectie	B) Comparabila 2;Teren si casa Simila	Corectie	C) Comparabila 3 Teren si Casa demolabila Zorleni	Corectie
Teren	Teren intravilan	Teren		Teren si casa		Teren	
Suprafata teren	1000 mp	1334 mp		1700 mp		1500 mp	
Utilitati	Toate	Toate		Toate		Toate	
Planeitate	Da	Da		Da		DA	
Forma	regulata	regulata		regulata		regulata	
Data vanzarii		2026		2026		2026	
Pret de vanzare		7euro/mp		50 euro/mp		25 euro/mp	
Zona	Popeni	Perieni Vaslui		Simila		Zorleni	
	De eval.	A		B		C	
Pret de vanzare		7		50		25	
Conditii de vanzare	la piata	la piata		la piata		la piata	
Corectii		-5%	0	-5%	-3	-5%	-1
Pret corectat		7		47		24	
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat		7		47		24	
Data vanzarii		2023		2023		2023	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat		7		47		24	
Zona		Inferioara		Superioara+casa		Superioara+casa	
Corectii		20%	1	-30%	-14	-40%	0
Pret corectat		9		33		14	
Suprafata teren		Inferioara		Inferioara		Inferioara	
Corectii		10%	1	-65%	-21	-30%	-4
Pret corectat		10		12		10	
Utilitati	Toate	Toate		Toate		Toate	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat		10		12		10	
Destinatie	Curti constructii,	Curti constructii		Curti constructii		Curti constructii	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat		10		12			
Pret corectat final		10		15		15	
Corectie totala neta		15%		-76%		-75%	
Corectie totala bruta		15%		-76%		75%	

Se observa ca cele mai mici corectii sunt la comparabila A si rezulta un pret/mp de 10 euro

VALOARE ESTIMATA DE PIATA =10x1000x5,0953 lei(Rotund=50953 lei).

Valoarea estimata de concesionare, pentru teren intravilan =50953 /25=2039 lei/an

5.0953 lei/euro

28.02.2026

Intocmit Exp. eval , proprietati imobiliare si bunuri mobile
Ing.Stefan Vulpe

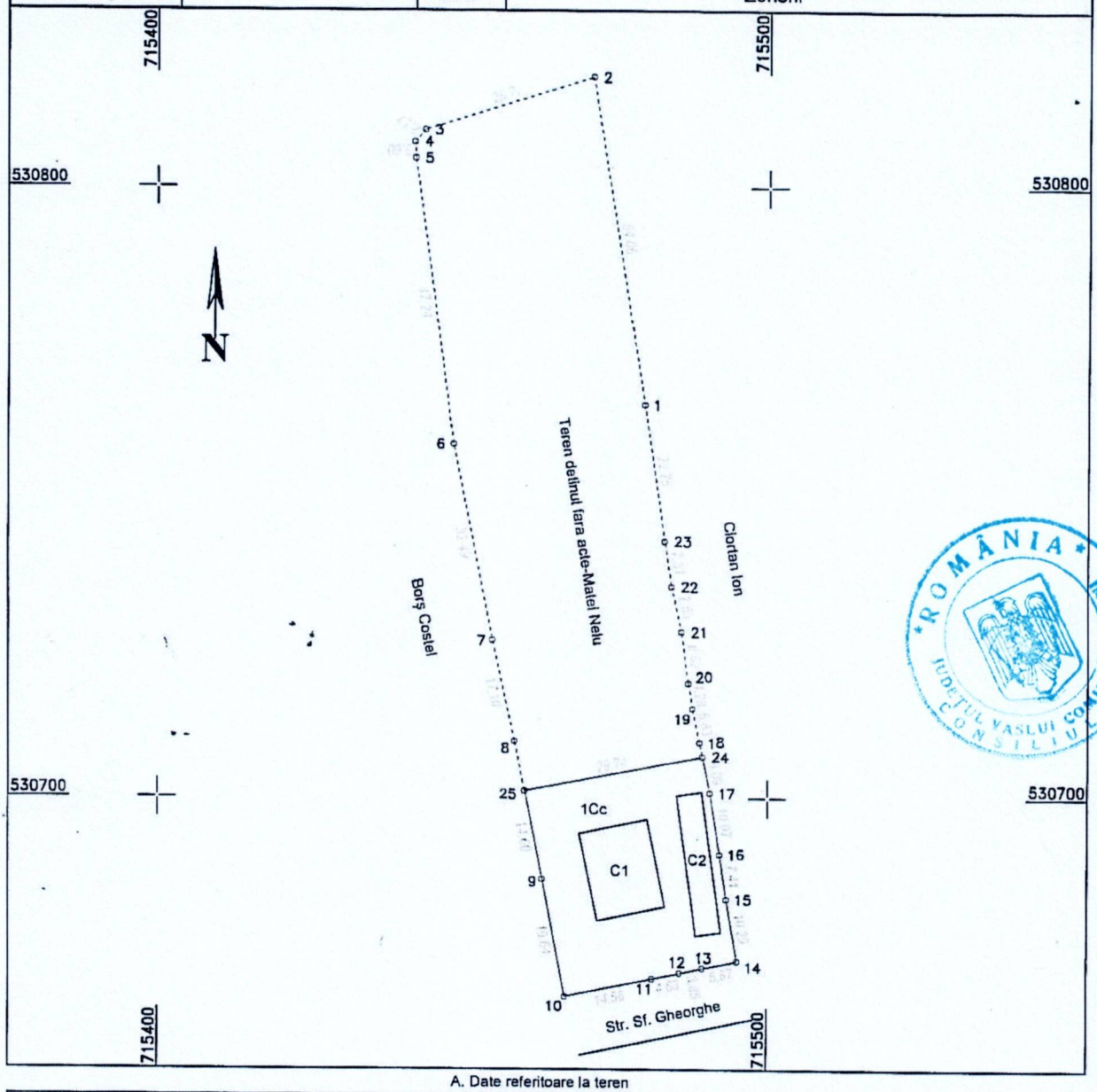
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 16

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	1000	Intravilan sat Popeni, str. Sf. Gheorghe, nr. 55, com. Zorleni, jud. Vaslui

Cartea Funciara nr.		UAT	Zorleni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Destinatia	Mentiuni
1	Cc	1000	Intravilan	Imobil imprejmuit cu gard metal, plasa, beton si plasa.
Total		1000		

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	164.6	Constructie de locuit cu regimul de inaltime P+M din anul 2011. S.c.d.= 243.9 m.p.
C2	CA	96.4	Constructie anexa parter din anul 2011
Total		261	

Suprafata totala masurata a imobilului= 1000 mp

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

Confirm executarea masuratorilor la teren,corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 04.11.2025

NASTASE PETRU-SORIN

Semnat digital de NASTASE PETRU-SORIN
Data: 2025.11.11 10:37:42 +02'00'

Posesori/proprietari: Matei Nelu si Matei Steluta-Luminita

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.79/11 08 2026,

la valoarea estimata de piata pentru concesionare,

teren cu S=1526 mp, cu destinatia intravilan curti constructii si arabil,

situat in localitatea Simila, Strada Zambilei nr 33, 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 1526 mp teren a unui Studiu de oportunitate (OUG 54/2016 si Legea 22/2007) in vederea concesiunii.

Proprietatea imobiliara*(lotul de teren cu S=1526 mp),* pentru care s-a solicitat evaluarea la valoarea estimata de piata in vederea concesiunii, este cu suprafata de 1526 mp teren(T-36;P=513,Lot B8-S),sat Simila,strada Zambilei nr 33, comuna Zorleni,ocupat de Botezatu Marian*(470mpCC*+970 mp-A intravilan +96mp A extravilan.

1.2. Rezumatul concluziilor importante,

Valoarea estimata de piata in vederea concesionarii, pentru terenul cu Suprafata de 1526 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=1526 mp(cu destinatia de curti constructii 470 mp +970 mp arabil intravilan si 96 mp arabil extravilan),asa cum se arata detaliat in Studiu de oportunitate anexa la raport) este de 3003 lei/an adica (treimiitreilei/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 arabil din satul Simila *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 influienteaza 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-valorea estimata este valoarea de piata in vederea concesiunii :

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 11 08 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 concesionarii sau vanzarii;evaluatorul a luat in calcul acest aspect dar proprietarul adica comuna Zorleni poate influienta(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, în afara cazului în care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata în considerare în 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 în conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din in 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 în baza faptelor si informatiilor, ce sunt disponibile la data evaluarii;

✓ Evaluatorul a utilizat în 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 utlizare:

✓ 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 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 intocmirea PAD, se bazeaza pe documentaţia si informatiile puse la dispozitie de catre catre reprezentantul de la primaria Zorleni, fara a se face investigatii personale.

✓ Valorea 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 preţ 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 proprietăţlori, localitatea, zona, vecini sunt prezentate atat in Planul de amplasament si delimitare imobil cat si Studiul de oportunitate care a fost sudiat analizat si evaluat.

Obiectul evaluării:

Evaluarea terenului cu S=1526 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 piete 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 piete 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 intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta 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 determinata in special de piata.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare cumparare nu au loc

in 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 piete 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 stradal, raport laturi, acces (tip de drum), Utilităţi(energie electrica, apa canalizare, gaze natulale, 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

Definiţie " Utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care are ca rezultat cea mai mare valoare".
Avand în vedere amplasamentul, configuraţia, utilitatea şi natura terenurilor analizate, condiţiile pieţei imobiliare şi faptul ca intr-un viitor previzibil destinatia nu va fi schimbata, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietăţii analizate este cea existenta in prezent,adica teren intravilan cu destinatie curti constructii si arabil(intravilan si extravilan)

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 si arabil din satul Simila, 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 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 aproximativ in corelare cu piata imobiliara a fiecarui an de concesiune.***

Esenta acestei abordari, deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în 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 în 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), Utilităţi(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 respectiv.

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=1526 mp(cu destinatia de curti constructii 470 mp;970 mp arabil intravilan si 96 mp arabil extravilan),asa cum se arata detaliat in Studiu de oportunitate anexa la raport) este de 3003 lei/an adica (treimiitreilei/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

11 08 2026

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

Studiu de oportunitate

pentru suprafata de 1526 mp teren
(T-36;P=513,Lot B8-S),sat Simila,strada Zambilei nr 33,
comuna Zorleni,ocupat de Botezatu Marian

care cuprinde,următoarele etape:

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

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionat, este un teren cu S=1526 mp(470mpCC+970 mp-A Intr +96mp A Extr;Sat Simila Zorleni, comuna Zorleni, Judetul Vaslui, *cu vecinatatile*

- Nord-Est –domeniul privat UAT Zorleni
- Sud-Vest- strada Zambilei si UAT Zorleni,
- Sud Est-UAT Zoleni,
- Nord -Vest-Lot B7-domeniul Privat UAT Zorleni

b)motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică concesiunea;

Bunul imobil este un teren cu S=1526 mp,situate in intravilan satul Simila, care nu a fost utilizat pana in prezent de catre proprietarul, comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venitur 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 redevenţei 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 preţului concesiunii se stabileşte, *….."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare a terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"* ***dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.***

	Elemente de comparaţie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	EUR/mp		28 euro	31 euro	50,4 euro
	Tip preţ (ofertă / tranzacţie)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	**Preţ obtenabil la vânzare**	EUR/mp		22,68	27,9	45,36
1	**Drepturi de proprietate trausmise**		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existenta pe teren a cladirii ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren			-30%	-30%	-30%
	Preţ ajustat			15,88	19,53	31,75
2	**Condiţii de finanţare**		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiţii de finanţare			0	0	0
	Preţ ajustat			15,88	19,53	31,75
3	**Condiţii de vânzare**		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiţii de vânzare			0	0	0
	Preţ ajustat			15,88	19,53	31,75
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare**		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preţ ajustat	EUR/mp		15,88	19,53	31,75
5	**Condiţiile pieţei**		data evaluarii	similare	similare	similare

	Ajustare pentru condiţiile pieţei (procentual)	**%**		**0%**	**0%**	**0%**
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (valoric)	**EUR/mp**		**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**15,88**	**19,53**	**31,75**
6	**Tip / Localizare / Zonare**	-	1526 mp-intr Simila /470mp cc; 960 A,intr si 96 A,extr	Intravilan/ Zorleni, 1704 mp cc str Radu Paladi si casa 342 mp	Intravilan / Zorleni 1441 mp Vaslui / CC si casa	Intravilan Simila 1984mp CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)		**Teren la limita cu extravilan langa canal**	**-25**	**-25**	**-25**
	Ajustare pentru localizare (valoric)	**EUR/mp**		**-3,97**	**-4,88**	**-7,94**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**11,91**	**14,65**	**23,81**
7	**Caracteristici fizice:**					
	7.a. Mărimea terenului	**mp**	1526 mp	1704,00	1441	1984,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	**%**		**-15%**	**5%**	**-30%**
	Ajustare pentru mărime (valoric)	**EUR/mp**		**-1,79**	**+0,73**	**-7,14**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**10,12**	**15,38**	**16,67**
	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**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**10,12**	**15,38**	**16,67**
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	**%**		**-10%**	**-10 %**	**0,00%**
	Ajustare pentru acces (valoric)	**EUR/mp**		**-1,01%**	**-1,54**	**0**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**9,11**	**13,84**	**16,67**
8	**Utilităţi**		la limita proprietatii	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilităţi	**%**		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Ajustare pentru utilităţi (valoric)	**EUR/mp**		**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Preţ ajustat	**EUR/mp**		**9,11**	**13,84**	**16,67**
9	**CMBU**	**mp**	CC +AI+AE	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	**%**		**0,00%**	**-30%**	**-20%**
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	**EUR/mp**		**0,00**	**-4,15**	**-3,33**
12	**Preţ ajustat**	**EUR/mp**		**9,11**	**9,69**	**13,34**
	Ajustare totală brută	**EUR/mp**		**-18,89**	**-36,35**	**0,736**
	Ajustare tot.brută % preţ vânzare)	**%**		**67,46%**	**68,74%**	**135,28%**

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	**9,11**
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	**13902**
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=5,2396 lei) (LEI)	**72840 lei:**

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; 72840/25 =2914 lei/an; ***Intrucat pe teren exista o casa valoarea se majoreaza cu 3,1% intrucat exclude licitatia doar pe suprafata de 470mp(CC) si atunci*** ; **Rotund=2913 lei/an x1,031=3003 lei/an** **la suprafata de 1526 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
Condiţiile pieţei	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 cotatie 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 cotatii de pret asemanatoare s-au aplicat -30% si -20%).
Mărimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotatie de pret datorata suprfetei 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 cotatie 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 cotatie de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilităţi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotatie de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.Se face ajustarea cu 12%(cate 4 %,pentru fiecare tip din utilitati)
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii- ***nu este prin licitatie publica prin majorarea valorii redeventei cu 3,1 % pentru suprafata de 470mp unde este deja executata o constructie***

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 concesionare ***sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.***

Intocmit,

Expert evaluator,EPI si BM

Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213

Ing.Stefan Vulpe

ANEXA nr.3 la HCL Zorleni nr. 55 /18.09.2026

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, pronunţată 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 de …..lei/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 aparteneței la domeniul privat al comunei Zorleni, județul Vaslui, a unor terenuri situate în intravilanul satului Simila, Tarla 35, Parcela 507, Tarla 36, Parcela 513 şi 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 şi a Adresei de validare nr. 14416 din 12.11.2025, emisă de Instituția Prefectului –Județul Vaslui și /sau HCL Zorleni nr. 80 /12.10.2022, privind atestarea aparteneței la domeniul privat al comunei Zorleni, județul Vaslui, a unui număr de 71 loturi teren, situate în intravilanul satului Simila, comuna Zorleni și a Adresei de validare nr. 16137 din 17.11.2022, 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 împrejmuirilor și îngrădirilor necesare, putând face plantații, săpături, amenajări, irigări, 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 şi 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 oricăror vicii ascunse, conform Codului Civil.

COMUNA ZORLENI, **persoană juridică, în calitate de proprietar, prin reprezentant legal,** declar pe propria răspundere că înțeleg să constitui 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:

- superficia 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.
- superficia se constituie pentru suma de .....lei/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 și .....persoana 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 superficie asupra terenului mai sus arătat, cu excepția vreunei convenții contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiară se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie 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 superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficie 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 superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului initial al superficiei;
- ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-a constituit;
- în cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcțiilor, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel;
- ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se menține asupra dreptului de proprietate reîntregit.

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

-superficia 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.

-superficia se constituie pentru suma de ..... lei/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 ;

-valoarea superficiei 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, superficia) 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, 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;

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 împrejmuirilor și îngrădirilor necesare, putând face plantații, săpături, amenajări, irigări, 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 (douăzecișicinci) 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, aliniatul 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 .....