



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTARARE nr.33

**privind validarea vanzarii prin încredințare directa a
suprafetei de 1560 m.p. teren proprietate privata a
Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

**Consiliul local al comunei Solești , județul Vaslui, întrunit în ședință
ordinara de lucru;**

Având în vedere:

-referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitate sa de inițiator intocmit in baza Raportul Comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti prin care se propune vanzarea suprafetei de 1560 m.p.teren si tinand cont de:

- Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020 insusit de Consiliul local al comunei Solești prin Hotararea nr.31 din 30.06.2021 - privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafetei de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui ;

- Hotararea nr.30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui

-raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;

-raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;

-în conformitate cu prevederile:

- Art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ;

HOTARASTE :

Art.1. – Se insuseste si se valideaza Raportul Comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti, inregistrat cu nr.5363/05.10.2021

Art.2 – Se aproba vanzarea, prin incredintare directa, a suprafetei de 1560 m.p. teren intravilan localitatea Satu Nou, comuna Solesti, identificat potrivit Extras de Carte Funciara nr.72463 din 05.10.2022, catre d.l Iacob Gelu, cu domiciliul in localitatea Satu-nou, comuna Solesti, judetul Vaslui, in calitate de preemtor, legitimat cu actul de identitate tip carte de identitate, seria VS, nr. 580609, CNP1690421374063 ;

Art.3. - Prețul de vânzare a suprafeței de teren, identificat potrivit art.2, este de 1.9 euro/mp, la cursul BNR din ziua încheierii contractului de vânzare cumpărare la notarul public.

Art.4. – Se desemnează d.na Bujor Mona – primarul comunei Solești județul Vaslui, identificat prin CNP-2690602374072, titular al C.I. seria V.S. nr. 584447, eliberată de SPCLEP VASLUI la data de 27.05.2013, să semneze în numele și pe seama Unității Administrativ Teritoriale Comuna Solești, județul Vaslui, actul de vânzare cumpărare.

Art.5. - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Solești și compartimentul achiziției publice din aparatul de specialitate al Primarului comunei Solești.

SOLEȘTI 06 octombrie 2021

**INITIATOR
BUJOR MONA ,
PRIMARUL COMUNEI SOLEȘTI**

**AVIZAT
pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
PRIMAR



REFERAT DE APROBARE

**privind proiectul de hotarare pentru privind validarea vanzarii prin încredințare
directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a
Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

Domnilor consilieri,

In baza dreptului conferit de prevederile art.136 alin. (1) din OUG 57/2019 – privind codul administrativ doresc sa imi exprim initiativa de promovare a proiectului de hotarare cu titlul de mai sus in sustinerea caruia formulez prezentul referat de aprobare.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat ca urmare solicitarii pentru vanzarea unui teren, domeniu privat al comunei, pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti

Proiectul are la baza

Raportul Comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti prin care se propune vanzarea suprafeței de 1560 m.p.teren si tinand cont de:

- Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020 insusit de Consiliul local al comunei Solești prin Hotararea nr.31 din 30.06.2021 - privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafeței de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui ;

- Hotararea nr.30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui

- Art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
Avand in vedere considerentele expuse si tinand cont de faptul ca aprobarea proiectului cade in competenta consiliului local, competenta conferita de legislatia in vigoare, ca autoritate deliberativa a administratiei publice locale, am initiat urmatorul proiect de hotarare, pe care va rog sa-l adoptati in forma redactata.

Fata de cele aratate , sustin proiectul de hotarare si propun consiliului local sa adopte proiectul de hotarare in forma prezentata.

SOLESTI 05.10.2022

PRIMAR
BUJOR MONA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029
Cod fiscal 3337583 mail – comunasoesti@yahoo.ro
www.comuna-solesti.ro

Nr. 5392

data 06.10.2022

C A T R E,
Compartimentul Achizitii Publice
Aparatul de specialitate al Primarului comunei Solești

Despre : - cu privire proiectul de hotarare pentru privind validarea vanzarii prin încredințare directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui

In conformitate cu prevederile art.136, alin.3, lit.a din OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ, vă transmit referatul de aprobare și proiectul de hotarâre descris mai sus, în vederea studierii și întocmirii raportului de specialitate.

Raportul de specialitate va fi depus la secretarul general al comunei până la data de 06.10.2022.

SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029
Cod fiscal 3337583 mail – comunasoesti@yahoo.ro
www.comuna-solesti.ro

Nr. 5398

data 06.10.2022

C A T R E,
Compartimentul Achizitii Publice
Aparatul de specialitate al Primarului comunei Solești

Despre : - cu privire proiectul de hotarare pentru privind validarea vanzarii prin încredințare directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui

In conformitate cu prevederile art.136, alin.3, lit.a din OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ, vă transmit referatul de aprobare și proiectul de hotarâre descris mai sus, în vederea studierii și întocmirii raportului de specialitate.

Raportul de specialitate va fi depus la secretarul general al comunei până la data de 06.10.2022.

SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL ECONOMIC SI ADMINISTRATIV
COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind proiectul de hotarare pentru privind validarea vanzarii prin încredințare
directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a
Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

Subsemnatul Moldovanu Marian Catalin – consilier achizitii publice în cadrul compartimentului *Achizitii Publice* din aparatul de specialitate al primarului comunei analizând proiectul de hotarare cu titlul de mai sus care fost initiat de primarul comunei si vizeaza vanzarea unui teren, domeniu privat al comunei, pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti

Proiectul are la baza

Raportul Comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti prin care se propune vanzarea suprafeței de 1560 m.p.teren si tinand cont de:

- Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020 insusit de Consiliul local al comunei Solești prin Hotararea nr.31 din 30.06.2021 - privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafeței de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui ;
- Hotararea nr.30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui
- Art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ In urma analizarii proiectului de hotarare am constatat ca a fost elaborat in conformitate cu prevederile legale , respectiv OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ.

Față de cele arătate mai sus, compartimentul de resort din aparatul de specialitate al primarului, propune adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactata.

SOLESTI 06.10.2022

CONSILIER ACHIZITII PUBLICE ,
MOLDOVANU MARIAN CATALIN



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL ECONOMIC SI ADMINISTRATIV
COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind proiectul de hotarare pentru privind validarea vanzarii prin încredințare
directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a
Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

Subsemnatul Moldovanu Marian Catalin – consilier achizitii publice în cadrul compartimentului *Achizitii Publice* din aparatul de specialitate al primarului comunei analizând proiectul de hotarare cu titlul de mai sus care fost initiat de primarul comunei si vizeaza vanzarea unui teren, domeniu privat al comunei, pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti

Proiectul are la baza

Raportul Comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti prin care se propune vanzarea suprafeței de 1560 m.p.teren si tinand cont de:

- Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020 insusit de Consiliul local al comunei Solești prin Hotararea nr.31 din 30.06.2021 - privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafeței de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui ;
- Hotararea nr.30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui
- Art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ In urma analizarii proiectului de hotarare am constatat ca a fost elaborat in conformitate cu prevederile legale , respectiv OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ.

Față de cele arătate mai sus, compartimentul de resort din aparatul de specialitate al primarului, propune adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactata.

SOLESTI 06.10.2022

**CONSILIER ACHIZITII PUBLICE ,
MOLDOVANU MARIAN CATALIN**



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI
COMUNA SOLESTI



Localitatea Solești – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029
Cod fiscal 3337583 mail – comunasolesti@yahoo.ro
www.solesti-comuna.ro

Nr. 5400

data 06.10.2022

C A T R E,
COMISIA DE SPECIALITATE

Despre : cu privire la proiectul de hotărare privind validarea vanzării prin încredințare directă a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privată a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui

Doamna președinte,
Spre știința domnului secretar,

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 15 alin.(1) lit. a) și ale art. 91 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Solești, se transmit spre avizare către Comisia de specialitate următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/elaborarea unui raport	Inițiator	Data - limită pentru adoptarea avizului/raportului
1.	P.H.C.L.nr.33/10.2022 privind validarea vanzării prin încredințare directă a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privată a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui	primarul	Data sedintei – 12.10.2022

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SOLESTI,
DAN BURGHELEA



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI
COMUNA SOLESTI

Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029

Cod fiscal 3337583

mail – comunasoesti@yahoo.ro

www.solesti-comuna.ro

Nr. *5600*

data 06.10.2022

C A T R E,
COMISIA DE SPECIALITATE

Despre : cu privire la proiectul de hotărâre privind validarea vanzării prin încredințare
directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a
Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui

Doamna președinte,
Spre știința domnului secretar,

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prevederile art. 15 alin.(1) lit. a) și ale art. 91 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Solesti, se transmit spre avizare către Comisia de specialitate următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/elaborarea unui raport	Inițiator	Data - limită pentru adoptarea avizului/raportului
1.	P.H.C.L.nr.33/.10.2022 privind validarea vanzării prin încredințare directa a suprafeței de 1560 m.p. teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui	primarul	Data sedintei – 12.10.2022

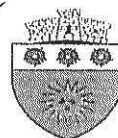
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SOLESTI,
DAN BURGHELEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA SOLEȘTI

OS 5368
10 2022

Comisia de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor
proprietate privată a Comunei Solesti



Nr.

data _____ 2022

PROPUNERE DE VANZARE

A suprafetei de 1560 m.p. teren intravilan localitatea Satu Nou, comuna Solesti

Comisia de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti, constituita potrivit Dispozitiei nr.401/2022 a Primarului comunei Solesti, județul Vaslui, în urma analizei Dosarului înregistrat cu nr. 5368 din 6.10 2022, am constatat următoarele :

- Terenul în suprafața de 1560 m.p. este identificat ca Lot 2 - „teren curți construcții” de formă neregulată, datorită creării căii de acces „categorie drum”, considerat plan, amplasat în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlaua 13, Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată de 325 mp, înfr-o zonă rezidențială dezvoltată după anii 2000, având vecinătățile, la Nord — tarlaua 13, extravilan, la Est și Sud — proprietatea Iacob Gelu. Terenul este atestat ca fiind domeniul privat al UAT Comuna solesti, potrivit HCL nr.55/2021 și înscris în cartea funciara nr.72463 a UAT Comuna Solesti. ;
- Pentru acest teren a fost elaborat și însușit de către Consiliul local – HCL nr.31/2021, Raportul de expertiza tehnică judiciară nr.723/27.07.2020, înregistrat la UAT Comuna Solesti, județul Vaslui, cu nr.3509/18.08.2020 ;
- Pretul minim de vânzare a suprafeței de teren în lot 2, rezultat din Raportul de de Expertiza Tehnică Judiciară nr.723/27.07.2020 este de 1.9 euro/mp.
- Pentru acest teren există aprobare de vânzare prin încredințare directă – HCL nr.31/2021 - privind aprobarea vânzării prin încredințare directă a unei suprafețe de teren proprietate privată a Unității Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, județul Vaslui,
- Pentru acest teren a fost încheiat contract de închiriere nr.2016/30.11.2005 între Primăria Comunei Solesti, în calitate de locator și Iacob Gelu în calitate de locatar, Act pe care se bazează posesia și folosința legitimă ;

Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374097849

Cod fiscal 3337583

mail – comunasolesti@yahoo.ro

www.solesti-comuna.ro

- Prin adresa nr.4620/18.10.2021 a fost invitat d.l Iacob Gelu pentru a-si exprima dreptul de preemtiune si prin cererea cu nr.4801/25.10.2021 d.l iacob Gelu isi exprima acordul de a cumpara acest teren ;
 - Extras de carte funciara(nu mai vechi de 30 de zile) Nr 73128 / 05-10-2022
 - Certificat fiscal nr 5364 / 5-10-2022
 - Declarație pe propria răspundere sub semnătură privată prin care solicitantul declară că nu are cunoștință de existența unui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești care să aibă ca obiect terenul solicitat a fi cumpărat inregistrata cu nr. 5367 / 05-10-2022
 - Copie Act identitate Iacob Gelu
- Fata de aceste aspecte Comisia de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solești , **propune consiliului local, sa Aprobe vanzarea suprafetei de de 1560 m.p.,** identificat ca Lot 2 - „teren curți construcții”, amplasat în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlăua 13, Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată de 325 mp, înfr-o zonă rezidențială dezvoltată după anii 2000, având vecinătățile, la Nord — tarlăua 13, extravilan, la Est și Sud — proprietatea Iacob Gelu, **catre persoana fizica Iacob Gelu,** identificat potrivit CNP 1690421374063, posesor al actului de identitate tip carte de identitate seria VS nr.580609, cu domiciliul in localitatea Satu Nou, Comuna Solesti, la **pretul de vanzare,** rezultat din Raportul de de Expertiza Tehnica Judiciara nr.723/27.07.2020, **de 1.9 euro/mp.**

Comisia de analiză:

D.l Ababei Daniel, _____

Ciovcicu Dora Sorina – ___

Moldovanu Marian Catalin

Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374097849

Cod fiscal 3337583

mail – comunasoesti@yahoo.ro

www.solesti-comuna.ro

OS 5362
10 2022

DECLARAȚIE PE PROPRIE RASPUNDERE

Subsemnatul Iacob Gelu – identificat potrivit CNP _____
posesor al actului de identitate tip carte de identitate _____
_____ declar pe propria mea
raspundere, sub sanctiunea prevederilor art.326 din codului penal, pentru Falsul
în declarații, că nu am cunoștință de existența unui litigiu pe rolul instanțelor
judecătorești care să aibă ca obiect terenul solicitat a fi cumpărat în suprafața de
1560 m.p., identificat ca Lot 2 - „teren curți construcții” de formă neregulată,
datorită creării căii de acces „categorie drum”, considerat plan, amplasat în
intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlaua 13,
Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată
de 325 mp, înfr-o zonă rezidențială dezvoltată după anii 2000, având vecinătățile,
la Nord — tarlaua 13, extravilan, la Est și Sud — proprietatea Iacob Gelu.

Data 05.10.2022

Semnatura _____



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72463 Solesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Satu Nou, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72463	1.560	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
78339 / 21/12/2021	
Act Administrativ nr. 55, din 26/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL SOLESTI;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniul privat-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SOLESTI, CIF:3337583	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA SOLESTI

Anexa nr. 11
Model 2016 ITL 011

Codul de identitate fiscală: 3337583
COMUNA SOLESTI
Telefon: 0235343009, Fax: 0235343179
E-mail: comunasolesti@yahoo.ro

Nr. 5364/05.10.2022

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE
ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **BUJOR MONA** nr. 5364 / miercuri, 5 octombrie 2022 cu domiciliul în str. , nr. , bl. , sc. , et. , ap. , loc. SATU NOU, mun/ors/com. SOLEȘTI, jud. VASLUI, legitimat/ă prin C.I. seria nr. , cu CNP 2690602374072, având calitatea de și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr . de rol nominal unic **1 BIS** se atestă următoarele:

Numele și prenumele **CONSILIUL LOCAL SOLESTI CNP:** , domiciliul: Str. , Nr. , Bl. , Sc. , Ap. , Et. , Localitatea SOLESTI, Mun/Ors/Com SOLESTI, Judetul VASLUI, 4) figureaza in evidentele fiscale ale compartimentului de specialitate cu urmatoarele bunuri declarate in vederea impozitarii: 5)

Până în prima zi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, [] figurează / [X] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Nr.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
1	Terenuri Intravilan DETALII: Adresa:jud. VASLUI, mun/ors/com. SOLESTI, loc. SOLESTI, Zona: A, Rang:IV Suprafete: Terenuri cu constructii: 8.283,00 mp din care: , liber: 8.283,00 mp.	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului 6), iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **ÎNSTRĂINARE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. **Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.**

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Spre a-i servi la: **NOTARIAT**

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma lei, conform chitanței nr./miercuri, 5 octombrie 2022

Conducatorul organului fiscal
BUJOR MONA

Intocmit azi data **05.10.2022**

Întocmit,
Cucu Felicia, Inspector fiscal,

L.S

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale.
- 3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
- 4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri... proprietate-folosință din data...../alte situații
- 5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.
- 6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.

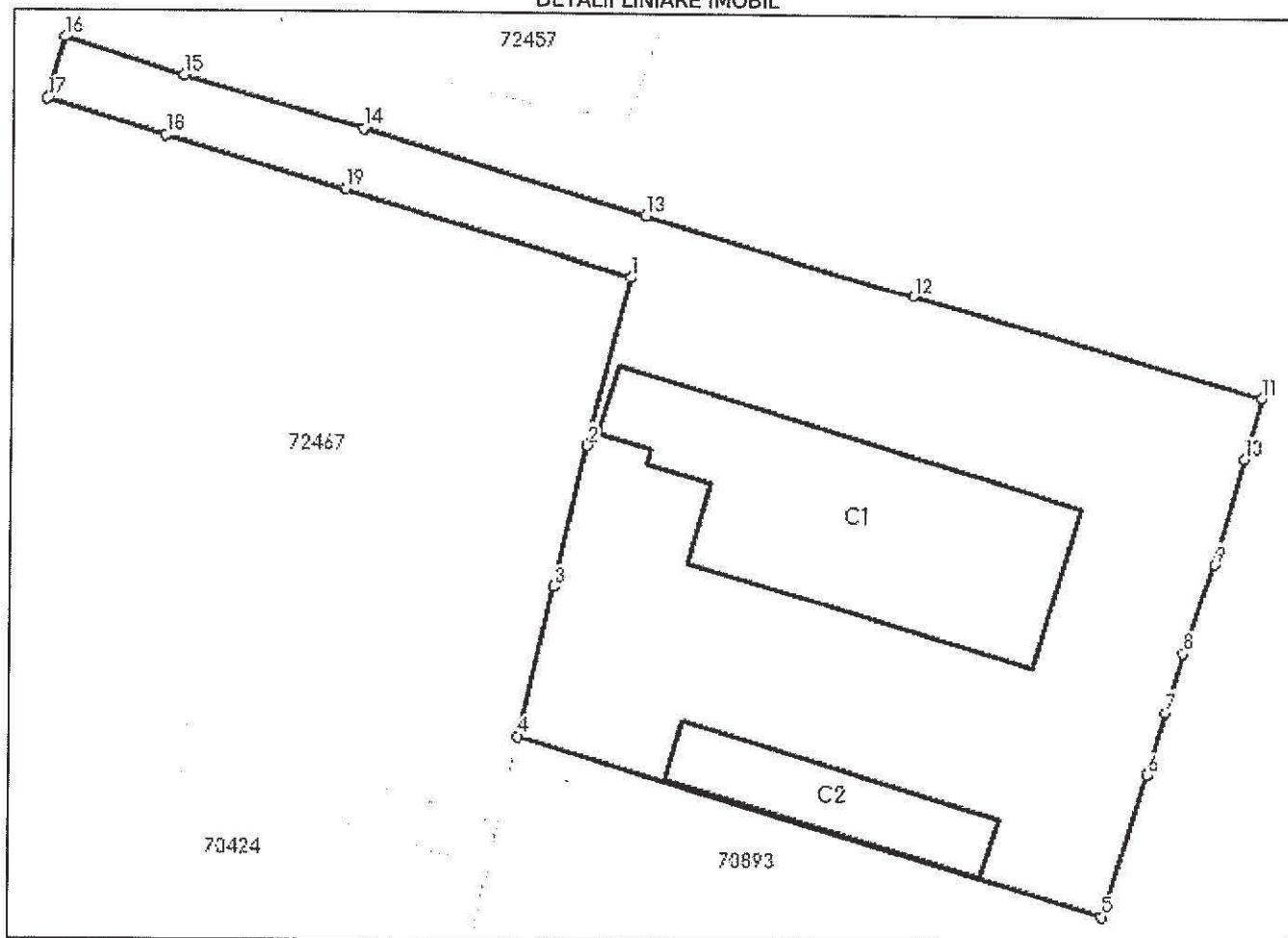
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72463	1.560	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.235	-	-	-	
2	drum	DA	325	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72463-C1	constructii anexa	292	Fara acte	S. construita la sol:292 mp; FARA ACTE
A1.2	72463-C2	constructii anexa	85	Fara acte	S. construita la sol:85 mp; FARA ACTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.316

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	9.269
3	4	10.013
4	5	39.256
5	6	9.546
6	7	4.225
7	8	3.963
8	9	6.123
9	10	7.032
10	11	4.0
11	12	23.426
12	13	17.966
13	14	18.941
14	15	11.985
15	16	8.028
16	17	4.084
17	18	7.995
18	19	11.991
19	1	19.149

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

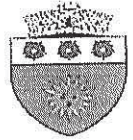
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/10/2022, 09:53



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
PRIMAR



DISPOZITIE

**privind consituirea comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor
proprietate privată a Comunei Solesti**

BUJOR MONA - Primarul comunei Solesti , judetul Vaslui

Avand in vedere:

- referatul cu nr.4807/12.09.2022 al Compartimentul ACHIZITII PUBLICE din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti, judetul Vaslui prin care se propune consituirea comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti;
- tinand cont de prevederile din Regulamentul privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al Comunei Solesti, aprobat prin H.C.L. nr.30/30.06.2021;
- în temeiul prevederilor art.154, alin.1 și 2, art.155, alin. 2, lit.c și art.196, alin.(1), lit. b din Ordonanta de urgenta nr.57/2019 - privind codul administrativ;

DISPUN :

Art. 1. – Se consituie Comisia de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti, in urmatoarea componenta :

- D.l Ababei Daniel, viceprimarul comunei, - presedinte
- Ciovcicu Dora Sorina – consilier compartimentul CONTABILITATE, membru
- Moldovanu Marian Catalin – consilier compartimentul ACHIZITII PUBLICE, membru – secretar al comisiei.

Art. 2. - Comisia consituita potrivit art.1 isi desfasoara activitatea in conformitate cu Regulamentul privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al Comunei Solesti, aprobat prin H.C.L. nr.30/30.06.2021

Art. 3. – Cu ducere la indeplinirea a prezentei dispozitii se desemneaza d.l MOLDOVANU Marian Catalin, consilier achizitii publice in cadrul compartimentului ACHIZITII PUBLICE, din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti.

Nr.401

Data la Solești , azi 12 septembrie 2022

**PRIMAR ,
MONA BUJOR**

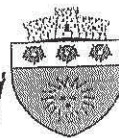
**CONTRASEMNEAZA
Pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA SOLEȘTI
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
COMPARTIMENTUL ACHIZITII PUBLICE

Ap-h-h



Nr. 4804

data 12.09.2022

REFERAT

Pentru constituirea comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor

Subsemnatul MOLDOVANU Marian Catalin, consilier achizitii publice in cadrul compartimentului ACHIZITII PUBLICE, din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti, avand in vedere punctul 4.1 din Regulamentul privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al Comunei Solesti, aprobat prin H.C.L. nr.30/30.06.2021, este necesar constituirea comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor, care, potrivit prevederilor aratate mai sus, va fi alcătuită din 3 membri, după cum urmează: Viceprimarul Comunei Solesti, în calitate de președinte al Comisiei și funcționari din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti.

In acest sens propun CONSITUIREA Comisiei in urmatoarea componenta:

1. D.I Ababei Daniel, viceprimarul comunei, - presedinte
2. Ciovnicu Dora Sorina – consilier compartimentul CONTABILITATE
3. Moldovanu Marian Catalin – consilier compartimentul ACHIZITII PUBLICE

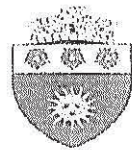
MOLDOVANU MARIAN CATALIN
CONSILIER ACHIZITII

Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374097849
Cod fiscal 3337583 mail – comunasolesti@yahoo.ro
www.solesti-comuna.ro





ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



HOTARARE

privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri
apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui

Consiliul local al comunei Solești , judetul Vaslui, întrunit în ședință de
lucru;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține existența unui regulament care sa reglementeze vanzarea bunurilor imobile - terenuri, proprietate privata a comunei Solesti, judetul Vaslui;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;

-în conformitate cu prevederile:

- Art. 553, alin. (1) și alin. (4) și art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. (1) și art. 16 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354 art. 363 și art. 364 din O.UIG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ

HOTARASTE :

Art.1. – Se aprobă Regulamentul de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui, conform anexei nr. 1 care face parte integranta din prezmta hotarare;

Art.2 – Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei prin compartimentele: Contabilitate, Achizitii Publice si Fond Funciar si Cadastru din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti, judetul Vaslui;

Nr.30

SOLESTI 30 iunie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA
IANCU GHEORGHE

CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA

**Regulament privind procedura de vânzare directă a terenurilor
din domeniul privat al Comunei Solesti**

Prezentul Regulament stabilește condițiile pentru vânzarea directă – fără licitație publică, a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti, celor care au posesia și folosința acestora.

Potrivit prezentului Regulament, vânzarea terenurilor fără licitație publică, prin vânzare directă, se poate face doar în favoarea proprietarilor construcțiilor (persoane fizice sau juridice) aferente acestor terenuri, în următoarele situații:

- a) Terenurile atribuite în folosință, în baza unor contracte de închiriere.
- b) Diferența de teren între cel obținut prin Ordinul Prefectului și cel deținut efectiv în folosință.
- c) Terenurile aferente construcțiilor definitive autorizate, pe terenul proprietate privată a Comunei Solesti.
- d) Terenurile pentru care proprietarii construcțiilor nu au înscris în CF un drept de folosință.
- e) Alte categorii de terenuri proprietate privată a Comunei Solesti, aferente imobilelor deținute de persoane fizice sau juridice, pentru care nu există prevăzută, prin lege specială, o altă procedură.

Depunerea cererii de solicitare nu înseamnă automat obligativitatea autorității locale de a vinde terenul solicitat.

Procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

1. Determinarea situației juridice a terenului

1.1. Terenurile supuse procedurilor de vânzare în baza prezentului regulament trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al Comunei Solesti.

1.2 În cazul în care terenul care poate face obiectul vânzării nu figurează în evidențele de publicitate imobiliară în proprietatea privată a Comunei Solesti, autoritatea publică locală, anterior vânzării, va întreprinde toate demersurile legale în vederea trecerii lui în proprietatea privată a Comunei Solesti, întocmirii documentației cadastrale, inclusiv dezmembrare unde este cazul, precum și în vederea evaluării acestuia.

2. Întocmirea documentației tehnice și a raportului de evaluare

În vederea vânzării terenurilor sunt necesare următoarele documente:

- 2.1 Plan de situație întocmit de o persoană fizică sau juridică autorizată.
- 2.2 Schiță cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată în sistem STEREO 1970, avizată de cadastru.
- 2.3 Documentația privind dezmembrarea imobilului – teren – unde este cazul.
- 2.4 Raportul de evaluare a imobilului ce face obiectul vânzării.

3. Actele necesare

Solicitanții vor depune la registratura Primăriei Comunei Solesti, următoarele documente:

- 3.1 Cerere de cumpărare a terenului.
- 3.2 Cartea de identitate în copie, iar în situația în care există coproprietari, cartea de identitate în copie a tuturor coproprietarilor, pentru persoane fizice, iar pentru persoane juridice: certificat de înregistrare și actul constitutiv în copie.
- 3.3 Extras CF nu mai vechi de 30 zile.
- 3.4 Declarație pe propria răspundere sub semnătură privată prin care solicitantul declară că nu are cunoștință de existența unui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești care să aibă ca obiect terenul solicitat a fi cumpărat.

3.5 Comisia va aprecia dacă se impune a se solicita declarații notariale ale petentului și a altor două persoane (vecini), prin care se declară pe propria răspundere că terenul solicitat a fi cumpărat este în folosința efectivă a proprietarului construcției, acolo unde este cazul.

3.6 Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe din aparatul de specialitate a Primarului Comunei Solesti, din care să rezulte plata la zi a obligațiilor la bugetul local.

3.7 Actele pe care se bazează posesia și folosința legitimă pentru persoanele fizice și juridice.

3.8 Comisia de analiză poate solicita în completare și alte acte sau documente, dacă consideră necesare, în soluționarea dosarului.

3.9 Dosar plic care va conține actele mai sus enunțate.

4. Procedura de vânzare

4.1 Prin Dispoziția Primarului se numește componența comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor. Comisia va fi alcătuită din 3 membri, după cum urmează: Viceprimarul Comunei Solesti, în calitate de președinte al Comisiei și funcționari din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti .

4.2 Comisia numită conform pct. 4.1 va analiza în parte fiecare dosar înregistrat și propunerile de întocmire a documentațiilor tehnice și a rapoartelor de evaluare.

4.3 Secretariatul Comisiei numite conform art. 4.1 va fi asigurat de către o persoană desemnata prin dispoziția primarului din aparatul de specialitate al Primarului, care va asigura și evidența dosarelor.

4.4 Valoarea terenului va fi stabilită, în condițiile legii, de către un expert autorizat ANEVAR, urmând ca raportul de evaluare să fie supus spre aprobare Consiliul Local Solesti.

4.5 După verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor stabilite de prezentul Regulament, Comisia de analiză va înainta propunerea de vânzare către Consiliul Local, vânzarea urmând a se aproba prin act administrativ de autoritate, respectiv hotărâre de consiliu local.

4. 6 După încheierea procedurii de vânzare, prețul terenului următoarele modalități:

a) Integral – în termen de 60 de zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local de însușire a raportului de evaluare, respectiv de aprobare a vânzării;

b) În rate – cu plata unui avans de minim 20% din prețul de vânzare ce se va achita în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL de însușire a raportului de evaluare, respectiv de aprobare a vânzării, iar diferența de preț se va achita în rate lunare după cum urmează:

- pe o perioadă de 48 de luni pentru terenurile a căror valoare, conform raportului de evaluare însușit prin HCL, este mai mică de 15.000 lei, valoare la care se adaugă rata dobânzii de referință a Băncii Naționale Române valabilă la data achitării ratelor;

- pe o perioadă de 60 de luni pentru terenurile a căror valoare, conform raportului de evaluare însușit prin HCL, este mai mare de 15.000 lei, valoare la care se adaugă rata dobânzii de referință a Băncii Naționale Române valabilă la data achitării ratelor.

4.7 Finalizarea procedurii de vânzare se realizează prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare între UAT Comuna Solesti și cumpărător, în fața notarului public, în termen de 10 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada achitării prețului integral sau avansului, după caz.

4.7.1 În situația în care cumpărătorul nu plătește la scadență un număr de 3 rate, contractul de vânzare-cumpărare este reziliat de drept, nemaifiind necesară punerea în întârziere sau îndeplinirea altor formalități, imobilul reintrând în domeniul privat al Comunei Solesti.

4.7.2 Cumpărătorul va efectua demersurile în vederea înscrierii dreptului de proprietate asupra sa, precum și de instituire a ipotecii imobiliare de rangul I în favoarea Comunei Solesti, în Cartea Funciară, în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând să depună la Registratura Primăriei Comunei Solesti un extras de Carte Funciară.

4.8 Cheltuielile notariale vor fi suportate de către cumpărător.

5. Dispoziții finale

5.1 În cazul în care pe terenul solicitat în vederea cumpărării se află o construcție cu mai mulți proprietari, terenul aferent cotei de proprietate a solicitantului se va determina în baza unei dezmembrări, întocmite de către o persoană fizică autorizată, stabilindu-se în mod expres în baza lucrării cadastrale, cotele precum și identificarea și marcarea parcelei în teren. În cazul în care nu se poate realiza dezmembrarea, vânzarea terenului se poate face și în cote părți.

5.2 Se delegă Primarul Comunei Solești sau, în lipsa acestuia, înlocuitorul de drept, să semneze, în numele și pe seama Comunei Solești, actele de vânzare a terenurilor în formă autentică, respectiv contractul de vânzare-cumpărare și documentația de dezmembrare acolo unde situația o impune, enumerarea fiind exemplificativă.

5.3 În cazul în care cei îndreptățiți să achiziționeze terenuri direct în temeiul prezentului Regulament nu sunt de acord cu achiziționarea, se vor încheia contracte de închiriere a domeniului privat al Comunei Solești, în temeiul cărora aceștia vor achita chirie pentru terenul folosit, raportat la zona în care sunt amplasate.

5.4 Prezenta procedură intră în vigoare începând cu data aprobării hotărârii de consiliu local privind vânzarea acestor terenuri urmând să fie afisată la avizierul primăriei precum și pe site-ul instituției.

5.5 Comisia răspunde, din punct de vedere legal asupra soluțiilor propuse asumându-și răspunderea asupra propunerilor de vânzare.

5.6 Persoanele care dețin în folosință terenuri ce fac obiectul prezentului Regulament au obligația de a permite accesul autorității sau persoanelor autorizate (expert topo, evaluator), în vederea întocmirii documentațiilor necesare vânzării acestor terenuri.

5.7 Terenul aferent construcțiilor este considerat terenul de sub construcții, căile de acces, zonele din perimetrul care deservește construcția (curți, grădini).



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
COMUNA SOLEȘTI



Nr: 4620/18.10.2021

Invitație

Catre

Iacob Gelu, sat Satu Nou, com Solesti

Subscrisa Comuna Solesti, judetul Vaslui, CUI: 3337583 cu sediul in Comuna Solesti, sat Solesti, reprezentata prin primar Mona Bujor, va notifica sa va exprimati optiunea de cumparare a terenului conform hotararii nr.31/2021 a Consiliului Local Solesti

Va rugam sa va prezentati, in termen de 14 zile de la primirea prezentei, la sediul UAT Solesti, pentru a prezenta optiunea.

Detaliile cumpararii le veti gasi anexate prezentei invitatii.

Data 18.10.2021

Primar

Mona Bujor

Oficiul poștal de prezentare **AGROVEST**
 Data prezentării trimiterii poștale
 Felul trimiterii: **e-AE**
 Valoare lei Ramburs lei
 Greutate



Stampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării

Solești ag

AR79848076467
Correspondența internă cu AR

Se completează de expeditorul trimiterii	Destinatar trimitere: Yacob Gelu <small>(nume și prenume, denumirea)</small>	A se înapoia la expeditor PRIMĂRIA COMUNELI SOLEȘTI <small>(nume și prenume, denumirea)</small>	
	Str. Nr.	Str. DN 24 Nr.	
	Bl. Loc.	Bl. Et. Sc. Ap. Cod poștal Loc. SOLEȘTI, Com. SOLEȘTI, Jud./Sector VASLUI	
Se completează de destinatarul trimiterii	Confirma primirea ...	 Stampila care însoțește	
	Calitatea primitorului		

Motivul nepredării (dacă este cazul): Semnătura salariatului predător

Adresă insuficientă
 Destinatar necunoscut
 Destinatarul refuză primirea
 Destinatar mutat
 Expirat termen păstrare
 Alte motive:

PRIMARIA COMUNEI SOLESTI
NR 2016 DIN 30. 11. 2005

CONTRACT DE INCHIRIERE

Acest Contract de Inchiriere (numit in continuare "Locatiune") este redactat si intra in vigoare la 01.12.2005, intre

PRIMARIA COMUNEI SOLESTI JUD. VASLUI reprezentata prin Primar BUJOR MONA si secretar BURGHELEA GEORGE DAN (numit in continuare "Locator ") si

IACOB GELU, cu domiciliul in localitatea Sat-nou, comuna Solesti, judetul Vaslui , (numit in continuare "Locatar").

Locatorul pune la dispozitie penti'u inchiriere teren in suprafata de 1560 m.p. situat in Satul Sat-nou .Com .Solesti,jud. Vaslui.. numit in continuare "teren Inchiriat".

Locatorul doreste sa inchirieze terenul Locatarului, si Locatarul doreste sa inchirieze terenul de la Locator pe termenul pentru chirie si avand in vedere invoiala , conditiile si dispozitiile stabilite prin acest in scris .

DE ACEEA , in considerarea Hotararii nr .13 din 29.04.2005 , a procesului verbal nr. 1972/23.1 1.2005 si cu respectarea bunei -credinte , s-a cazut de accord asupra urmatoarelor:

Art. 1 Termenul.

A. Locatorul inchiriaza terenul Locatarului , si drept care Locatarul inchiriaza acelasi lucru de la Locator , pentru un ' 'Termen Initial" ce incepe la 01.12.2005 si se termina la 01.12.2054 .Locatorul se obliga sa-l puna in posesie pe Locatar la termenul stabilit. Daca Locatorul nu reuseste sa furnizeze la timp terenul Inchiriat , chiria se va reduce avand in vedere perioada intarzierii . Locatarul nu va ridica alte pretentii impotriva Locatorului pentru o asemenea intarziere .

B.Locatarul poate reînnoi Inchirierea pe o perioadă de minim 15 ani. Locatarul își va exercita opțiunea de reînnoire, printr-o notificare scrisă adresată Locatarului , cu numai puțin de nouăzeci(90) de zile înaintea expirării Termenului Intial.

Art. 2. Chiria.

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada Termenului Inițial o chirie de 100 lei pe an . Fiecare rată va fi scadentă, în avans, în prima zi a fiecărei luni calendaristice pe perioada locațiunii și se va plăti Locatarului prin virament sau casierie.

Art.3 Folosința

Folosința Permisă; cu toate acestea, Locatarul nu va folosi terenul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explosive, flamabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic.

Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul va avea dreptul, fără consimțământul Locatorului, să cedeze acest contract unei societăți cu care Locatarul poate fuziona, oricărei societăți subsidiare a Locatarului, oricărei societăți aflate sub același control ca și Locatarul, sau unei societăți ce va prelua totalitatea activelor esențiale ale Locatarului, în limita și termenul prezentului contract

Art. 5 Reparațiile.

În timpul locațiunii, Locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare Spațiului Închiriat. Reparațiile include și raparațiile de rutină ale podelelor, pereților, plafoanelor, și a altor părți ale Spațiului Închiriat stricate sau uzate prin folosință normală.

Art. 6 Stricăciunile și îmbunătățirile.

Locatarul, pe cheltuiala sa , are drptul , cu acordul premergător al Locatorului să redemoleze, redecoreze, să înlocuiască, și sa aducă îmbunătățiri întregului sau unei părți a Spațiului Închiriat din când în când așa cum consideră el, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent și utilizând materiale de bună calitate. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependințe comerciale, echipamente și alte instalații în Spațiul Închiriat, și de a le fixa în acest spațiu. Toate bunurile personale, echipamnetul, utilajele, dependențele comerciale și instalațiile temporare, achiziționate de Locatar la începutul locațiunii sau plasate sau instalate în Spațiul Închiriat după această dată, vor rămâne în proprietatea Locatarului libere de orice pretenții din partea Locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locațiunii asigurându-se ca toate pagubele Spațiului Închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de el, pe cheltuiala sa.

Art .7 Taxele de proprietate.

Locatarul va plăti toate taxele generale pe venit și ratele impozitelor speciale scadente în timpul termenului locațiunii asupra Spațiului Închiriat, și toate taxele personale de proprietate ce au legătură cu dreptul de proprietate al Locatarului, asupra spațiului închiriat. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile Locatarului din Spațiul Închiriat.

Art. 8 Utilitățile

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către Locatar cu privire la Spațiul Închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare.

Art 9. Semnele.

Obținând consimțământul Locatarului, Locatarul va avea dreptul să plaseze pe pereții exteriori al Spațiului Închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale. Locatarul poate refuza darea consimțământului cu privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înșelătoare, neatractive sau care sunt inconstiente sau neadecvate cu Spațiul Închiriat sau cu folosința acestuia de către un al locatar. Locatarul îl va asista și va coopera cu Locatarul în obținerea oricărei autorizații necesare din partea autorităților guvernamentale sau din partea celorlalți proprietari sau locatari pentru ca Locatarul să plaseze sau să construiască semnele respective. Locatarul va repara toate distrugerile Spațiului Închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

Art. 10 Accesul

Locatarul va avea dreptul să intre în Spațiul Închiriat la ore rezonabile, pentru al inspecta, în așa fel încât Locatarul să nu stânjenească afacerile desfășurate de Locatar în acest spațiu.

Art 11. Deteriorarea

A. Dacă terenul Închiriat este deteriorat de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijență al Locatarului sau al oricărui agent al Locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nedatorată în timp ce asemenea deteriorări se află în reparație, și Locatarul va fi ținut responsabil de costul reparațiilor

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părți a Spațiului Închiriat, și dacă asemenea deteriorări nu împiedică folosința Spațiului Închiriat în concordanță cu scopurile Locatarului, și nici nu sunt imputabile acestuia, Locatarul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuiala sa. În efectuarea reparațiilor prevăzute

în acest capitol, Locatorul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricții guvernamentale, inabilitatea obținerii materialelor necesare sau a mâinii de lucru sau alte asemenea probleme care sunt în afara controlului Locatarului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei și a altor cheltuieli pe tot timpul cât Spațiul Închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit în întregime sau în parte, având în vedere scopurile Locatarului. Chiria și alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemenea perioadă sa va computa asupra viitoarelor plăți, dacă există, iar dacă nu se vor face plăți viitoare sumele achitate în avans vor fi returnate Locatarului.

C. Dacă Spațiul Închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în așa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile Locatarului avute în vedere la încheirea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile Locatarului, atunci Locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată Locatarului terminarea locațiunii de la data procedurii deteriorării. Prevederile acestui paragraph se aplică nu numai situațiilor de mai sus dar și altor evenimente ce se află în afara controlului Locatarului și care face Spațiul Închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabile sau nepotrivit folosinței, în întregime sau în parte, înd în considerare și scopurile Locatarului.

Art.12 Întârzierea de plată

Dacă locatarul va întârzi plata chiriei, scadența în condițiile prevăzute în acest contract, și dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a Locatarului către, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligații ce trebuie respectate și executate de locatar, și o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificarea scrisă din partea Locatarului fără remedierea acesteia atunci acționând în judecată, Locatorul poate considera locașiunea încheiată anunțându-l pe Locatar de intențiile sale, și dacă posesia Spațiului Închiriat nu este predată, Locatorul îl poate ocupa. Locatorul va avea pe nga remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligațiilor de către Locatar, prevăzut de lege. Locatorul va face toate eforturile posibile pentru a-și diminua pagubele.

Art.13. Posesia liniștită

Locatorul convine și garantează, cu condiția îndeplinirii de către Locatar a obligațiilor, sale, să-l mențină pe Locatar în posesia exclusivă, liniștită, neîntreruptă și netulburată a Spațiului Închiriat în timpul termenului locașiunii.

Art 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriează Clădirea sau o parte din aceasta făcând Spațiul închiriat impropriu locațiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spațiul, iar Locatorul și Locatarul se vor socoti pentru chirie până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părți de a obține compensare de la autoritatea ce expropriează pentru pierderile și pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părți nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat exproprierea.

Art. 15 Subordonarea locațiunii

Locatarul este de acord ca din când în când, la cererea Locatorului să întocmească și să transmită, persoanelor indicate de Locator o declarație în formă scrisă prin care să certifice că această locațiune își produce efectele și nu este modificată (sau dacă există modificări, să arate că locațiunea astfel modificată își produce efecte), precizând datele în care chiria și celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că Locatorul își îndeplinește obligațiile asumate prin contract (dacă Locatorul considera ca există o neexecutare a obligațiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări) precum și alte informații pe care le va solicita, în mod rezonabil Locatarul.

Art.16 Notificările

Orice notificare necesară sau permisă de această locațiune va fi considerată ca suficientă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire:

Adresată Locatorului la ;

Comuna Solești județul Vaslui

Adresată Locatarului la ;

Sat – nou, comuna Solești, județul Vaslui.

Locatorul și Locatarul vor pute schimba locul unde se trimite aceste notificări printr-o notificare scrisă adresată celelaltei părți.

Art.17 Renunțarea

Nu se va considera o renunțare cu privire la drepturile ce decurg din întârziere sau din neexecutarea obligațiilor Locatorului sau Locatarului, prevazute mai sus, omisiunea de a acționa în baza unei asemenea neexecutări chiar dacă aceasta persistă sau este repetată și nici o renunțare în mod expres nu va avea renunțare și doar pentru termenul și întinderea precizate. O astfel de renunțare din partea Locatorului sau Locatarului nu va avea caracterul unei renunțări cu privire

la drepturile ce decurg dintr-o încălcare ulterioară a aceleiași obligații contractuale , condiții sau termen.

Art 18 Capitolele

Denumirile capitolelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părților și nu vor fi luate în considerare în întreprinderea vreunei dispoziții a prezentului contract.

Art. 19 Succesorii.

Dispozițiile acestei locațiuni se extind și se leagă atât Locatorul și Locatarul cât și reprezentanții lor legali , succesorii și imputernicirții acestora.

Art. 20 Consimțământul

Locatorul nu își va retrage sau întorsia, într-un mod nerezonabil, consimțământul cu privire la orice problemă pentru care consimțământul Locatorului este necesar sau potrivit sub termenii acestei locațiuni.

Art 21 Executarea contractului

Dacă există o neexecutare cu privire la obligațiile și garanțiile prevăzute în acest contract, și dacă aceasta neexecutare continuă timp 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligații se încalcă. Locatarul în care se specifică ce anume obligații se încalcă , Locatarul poate fără a-și afesta orice alte remedii posibile conform legii , să aducă el la îndeplinire obligația și să deducă costurile din ratele chiriei conform contractului până când Locatarul își va fi recuperat cheltuielile făcute împreună cu dobânda aferentă la o rată de 20% pe an. Dacă locațiunea încetează înainte ca Locatarul să își recupereze toate cheltuielile, Locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

Art. 23. Respectarea legii

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosința Spațiului Închiriat de către Locatar

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce afestează Spațiului Închiriat

Art 24. Acord final

Acest contract termina și înlocuiește toate înțelegirile sau acordurile anterioare cu privire la locațiunea acestui imobil. Acest contract poate fi modificat numai în scris și numai cu acordul ambelor părți

Art 25. Litigiile

Litigiile de orice fel rezultând din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabila.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiu va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comuna din Vaslui.

Locatar

Primăria comunei Solești

PRIMAR,
MONA BUJOR

SECRETAR,
DAN BURGHELEA

Locatar

IACOB GELU

ROMANIA - JUD. VASLUI
PRIMĂRIA COMUN. SOLEȘTI
Căminul nr. 4801
25-10-2021

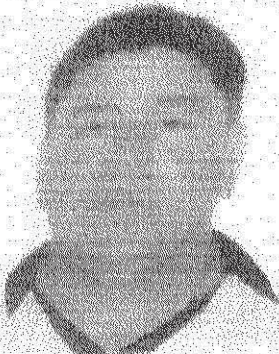
COMUNA PRIMAR

Subsemnatul iacob. Gelu demitrat in
Loc. SATU NOU, Com. SOLEȘTI având in
vedere notificarea dumneavoastră transmisă
cu nr. 4620
imi exprim acordul de cumpărare
a suprafeței de 1.600 m².

25-10-2021

ROUMANIE

ROMANIA



CARTE
IDENTITATE

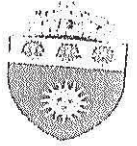
Blank area for personal data on the ID card.

754  VS

Comisa de Delincență patiturată by
SPCLEP Vaslui



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



HOTARARE

privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafețe de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui

Consiliul local al comunei Solești , județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitatea sa de inițiator, prin care propune spre vanzare o suprafața de teren pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti si tinand cont de Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020;
- Hotararea nr.22/29.05.2020 a Consiliului local al comunei Solesti privind insusirea propunerii de demarare a procedurilor privind vanzarea unui teren aflat in domeniul privat al comunei Solesti, judetul Vaslui si Hotararea nr. 30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;
- în conformitate cu prevederile:
 - Art. 364 din O.UIG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
 - în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ;

HOTARASTE:

Art.1. – Se insuseste Raportul de expertiza tehnica judiciara nr.723/27.07.2020, inregistrat la UAT Comuna Solesti, judetul Vaslui, cu nr.3509/18.08.2020 care face parte integrante din prezenta hotarare.

Art.2 - Se aproba vanzarea suprafetei de 1560 m.p. teren intravilan localitatea Satu Nou, comuna Solesti, identificat in raportul de expertiza, insusit potrivit art.1, sub denumirea de LOT 2.;

Art.3. - Pretul minim de vanzare a suprafetelor de teren in lot este de 1.9 euro/mp rezultat din Raportul de de Expertiza Tehnica Judiciara nr.723/27.07.2020 .

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei Solesti prin intermediul aparatului de specialitate al acestuia.

Nr.31

SOLESTI 30 iunie 2021

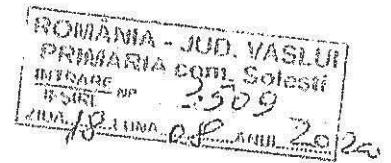
PRESEDINTE DE SEDINTA
IANCU GHEORGHE



CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA

MELINTE SORIN – EXPERT TEHNIC
Vaslui, str. Ceramica, nr. 6, județul Vaslui
Mobil: 0744594139, E-mail: melexpt@yahoo.com

Nr. 723/ 27.07.2020



HCL
31/30.06.2020

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ

Proprietatea imobiliară : terenuri intravilane

Adresa : comuna Solești, județul Vaslui

Utilizator : Comuna Solești, județul Vaslui

Proprietar : Comuna Solești, județul Vaslui

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de expertiză, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al expertului tehnic desemnat și al Comunei Solești, județul Vaslui.

- Iulie 2020 -

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul expertizei îl reprezintă bunurile imobil „terenuri intravilane”, situate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, aparținând UAT Solești, județul Vaslui.

Datele de identificare ale proprietăților sunt, conform documentelor puse la dispoziție de Comuna Solești, cât și informațiilor ulterioare, sunt prezentate în tabelul următor:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

Utilizatorul raportului de expertiză este **Comuna Solești**, cu sediul în comuna Solești, județul Vaslui.

Beneficiarul raportului este **Comuna Solești, județul Vaslui**.

Scopul expertizei este valoarea de piață a bunurilor imobile, în vederea valorificării acestora conform Hotărârii Consiliului Local.

Inspekția completă a bunurilor imobile ce fac obiectul evaluării a fost efectuată de expert tehnic judiciar Melinte Sorin, în Iulie 2020, în prezența reprezentantului Primăriei Solești.

Evaluarea bunului mobil s-a realizat în data de 27.07.2020, în baza:

- ✓ Contractului de prestări servicii nr. 1 /710 din data de 01.07.2020;
- ✓ informațiilor și a documentelor anexate, puse la dispoziție de Comuna Solești;
- ✓ constatările și informațiilor obținute cu ocazia inspekției proprietăților;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile.

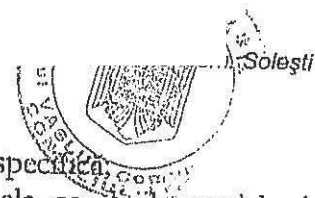
În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate pe parcursul prezentului raport, ipotezelor și ipotezelor speciale exprimate în raport, s-au obținut valori ce au condus la valoarea de piață a bunurilor imobile expertizate:

nr crt	suprafața	Nr. topo, CF	UAT	Valoare de piață	
lot 1	1560,00 mp	1A	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	1CC + 2DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a bunurilor imobile „terenuri intravilane”, estimată la starea din data inspekției și a pieței imobiliare, este dată de abordarea prin piață, respectiv,

DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI

29.070 lei (6.021 €)



Mențiuni:

- ✓ Valoarea estimată corespunde prețurilor de pe piața liberă specifică;
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă și în condițiile actuale ale pieței bunurilor similare aferente lunilor Mai - Iulie 2020;
- ✓ Valoarea corespunde stării fizice de la data evaluării, pe parcurs acumulându-se deprecieri suplimentare;
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Cu stimă,
Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar

Cap. 1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EXPERTULUI JUDICIAR

Melinte Sorin – Expert tehnic judiciar, specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare”, având legitimația nr. 5233-14390, eliberată de Ministerul Justiției, din cadrul Biroului de expertize tehnice și contabile de pe lângă Tribunalul Vaslui, este persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente, având cod de identificare fiscală 26557383.

În limita cunoștințelor și a informațiilor deținute până la data prezentului raport, expertul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
 - ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
 - ✓ nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de expertiză, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
 - ✓ expertul are competența întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, a respectat codul deontologic al profesiei și și-a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă atât prin CET-R cât și prin ANEVAR;
 - ✓ suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către expert, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

CLIENTUL ȘI UTILIZATORII EXPERTIZEI

Prezentul raport de expertiză a fost întocmit la solicitarea Primăriei Comunei Solești, cu sediul în Solești, comuna Solești, județul Vaslui.

Beneficiarul/utilizatorul desemnat al raportului de expertiză este Comuna Solești, județul Vaslui, în calitate de proprietar al bunurilor imobile analizate.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este valoarea de piață a dreptului de proprietate a bunurilor imobile menționate, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației pentru eventuala valorificare a acestora, de către Comuna Solești, județul Vaslui.

IDENTIFICAREA ACTIVELOR. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl constituie bunurile imobile „terenuri intravilane”, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, cu următoarele date de identificare, conform documentației prezentate:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești

lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești
-------	------------	--------------------	-----------	---------

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra bunurilor imobile descrise mai sus, aparținând Comunei Solești, județul Vaslui.

Bunurile imobile sunt înscrise astfel:

- teren compus din două parcele de teren intravilan, alipite, în suprafață totală de 3.100 mp, situat în localitatea Satu Nou, comuna Solești, atribuit în concesiune în baza Hotărârii nr. 13, din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, județul Vaslui;
- plan de încadrare în zonă, întocmit de un specialist cadastrist;
- planurile de amplasament și delimitare a imobilelor, anexa nr. 1.35 la regulamentul, pentru cele două loturi, în vederea intabulării în Cartea Funciară a UAT Solești, acțiune în derulare.

Expertul judiciar nu a avut la dispoziție fotocopii după extrasele de Carte Funciară pentru informare a acestor loturi, din care să reiasă situația juridică.

Evaluarea proprietăților imobiliare s-a realizat pe premiza faptului că bunurile imobile analizate sunt degrevate de sarcini.

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018:

- SEV 100 – *Cadrul general;*
- SEV 101 – *Terminii de referință ai evaluării;*
- SEV 102 – *Implementare;*
- SEV 103 – *Raportare;*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- SEV 400 – *Verificarea evaluărilor;*
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile;*

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței bunurilor similare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat, valorificare, definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018:

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

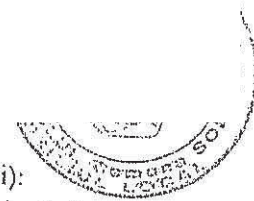
DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI

Evaluarea proprietăților s-a realizat în data de 27.07.2020, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietăților a fost realizată de expert judiciar Melinte Sorin în luna Iulie 2020, așa cum au fost prezentate de reprezentantul Comunei Solești.

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

- La baza efectuării evaluării au stat:
- ✓ documentele puse la dispoziție de către Comuna Solești (fotocopii):
 - Hotărârea nr. 13 din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, privind concesionarea terenului;
 - planurile de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:500, cu anexa foto, întocmite de persoana autorizată ANCP1;
 - ✓ constatările și informațiilor obținute cu ocazia inspecției;
 - ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobiliare;
 - ✓ tranzacție recentă prezentată pusă la dispoziție de Primăria Solești, act de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 506 din 14.02.2020;
 - ✓ informațiile privind nivelul prețurilor practice pe piața imobiliară, preluate de pe internet: www.ols.ro, www.publi2.ro.



IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia Expertul tehnic este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și lucruri de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de expertiză sunt următoarele:

Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/deținătorul legal și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Nu s-a realizat o analiză structurală a imobilizărilor corporale evaluate, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare, sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii;
- ✓ Se presupune că activele corporale se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Situația actuală a activelor corporale și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca rezultatul să conducă la estimarea cea mai probabilă a tipului de valoare selectat;
- ✓ Expertul tehnic consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Expertul tehnic a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea și a altor informații de care acesta nu a avut cunoștința la data evaluării;
- ✓ Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ;

- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport: nu au fost luate, beneficiarul nu a impus.

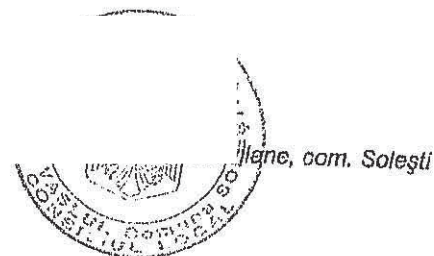
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta, evaluatorul declară faptul că analizele, opiniile și concluziile sale, precum și raportul de evaluare au fost efectuate în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, și anume: **Standardele de evaluare a bunurilor – 2018**, împreună cu **Ghidurile de evaluare (GEV)**, elaborate de ANEVAR.

De asemenea, evaluatorul declară că a respectat **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**.



Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI și PROPRIETĂȚILOR

- Proprietățile imobiliare evaluate sunt:
- Lot 1 - „teren arabil” de formă regulată, aproape plan, amplasat în partea de Nord în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, în suprafață de 1.560 mp, cu acces și deschidere de cca 35 m la DS intabulat în CF 70931, drum de piatră, într-o zonă rezidențială dezvoltată după 2000, având vecinătăți, la Vest – DS CF 70931, la Sud – proprietate Beligan SRL, la Nord și Est, proprietate Iacob Gelu.
 - Lot 2 - „teren curți construcții” de formă neregulată, datorită creării căii de acces „categorie drum”, considerat plan, amplasat în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlaua 13, Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată de 325 mp, într-o zonă rezidențială dezvoltată după anul 2000, având vecinătățile, la Nord – tarlaua 13, extravilan, la Est și Sud – proprietatea Iacob Gelu. Pe proprietate sunt edificate construcțiile anexă C1 și C2, care nu au făcut obiectul evaluării.
 - Descrierile corespund planurilor de amplasament și delimitare a proprietăților întocmite în vederea obținerii documentației cadastrale și inspecției;

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

Proprietățile nu erau racordate la rețelele de electricitate și apă curentă, acestea fiind considerate la limită, sunt îngrădite și cu garduri ale proprietăților învecinate.

PIAȚA IMOBILIARĂ

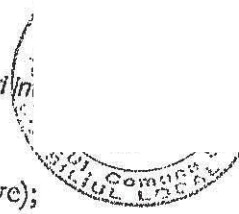
Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-si desfășura activitatea fără restricții.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Definiția pieței

O piață imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, Proprietarii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcă-tuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul examinează următorii



factori:

1. Tipul proprietății (nerezidențiale, comerciale, administrative);
2. Caracteristicile proprietății cum ar fi gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, funcționalul, designul și avantajele comparative:
 - a. gradul de ocupare - un chiriaș sau mai mulți chiriași (case, apartamente, birouri, magazine);
 - b. baza de clienți - cei mai probabili utilizatori (se analizează date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate. Pentru piețele nerezidențiale, datele sunt separate în funcție de profilul eventualului proprietar sau chiriaș; pentru piețele comerciale datele sunt segmentate în funcție de eventualii utilizatori ai spațiului; pentru piața magazinelor baza de clienți va fi clientela atrasă de chiriașii prospectivi; pentru piața birourilor, baza de clienți reflectă necesarul de spațiu al firmelor ce vor închiria spațiile respective)
 - c. calitatea construcției;
 - d. designul și avantajele;
3. aria pieții definită geografic (o piață poate fi locală, regională, națională sau internațională, poate fi urbană sau suburbană, poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți a unui oraș. Piețele comerciale sau nerezidențiale sunt deseori delimitate de relația timp-distanță);
4. proprietăți echivalente disponibile (proprietăți competitive), adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieții.
5. proprietăți complementare, adică alte proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate (utilizatorii proprietății analizate trebuie să aibă acces la proprietăți complementare, care se mai numesc și utilități sau servituti).

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este **piața imobiliară rezidențială sau agricolă**, cu amplasare la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Zona analizată are un caracter preponderent rezidențial și mai puțin agricol sau comercial, fiind formată din imobile cu destinație rezidențială, respectiv locuințe unifamiliale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Județul Vaslui respectă trendul național, prețurile având creșteri moderată, respectând trendul național și european, în lipsa lichidităților și puterii de cumpărare scăzute a populației.

Cererea

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași), iar pentru un anumit tip de proprietate, produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Astfel, analiza cererii de terenuri intravilane intravilane, va încerca să determine cererea agricolă generată de potențialii clienți în aria pieții.

Următorii factori sunt importanți în analiza cererii pentru piața rezidențială:
➤ populația în zonă, dimensiunea și numărul familiilor ce locuiesc în zonă, rata de creștere sau descreștere a acestora, compoziția și distribuția pe vârstă;

- venituri pe cap de locuitor și pe familie (medie);
- procentul de venit pe familie cheltuit pe cumpărături și procentul disponibil (putere de cumpărare) cheltuit pe diferite categorii de produse sau servicii;
- rata de încetinire a vânzărilor în zona comercială;
- volumul minim de vânzări pentru ca spațiul comercial să fie exploatat profitabil și volumul existent de vânzări pe mp util;
- gradul de ocupare al spațiilor comerciale pe piață;
- procentul de cumpărături făcute de persoane din afara ariei pieței;
- modul de utilizare al terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- accesibilitatea (facilitățile de transport și sistemul stradal) și costul transportului;
- factorii ce afectează atractivitatea centrului comercial (imaginea, calitatea bunurilor și reputația operatorului).
- factorii care afectează atractivitatea clădirii administrative (calitatea construcției, managementul și chiriașii) și disponibilitatea facilităților complementare (magazine, restaurante, centre de recreere).

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru proprietăți imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind condițiile pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30+50% mai mici. Concluzionând prin cele exprimate, cererea pe piața imobiliară rezidențială locală este într-un echilibru relativ, pentru care există o cerere de închiriere medie care o susține în timp.

Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie să se treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în faza de proiect. Trebuie acordată o atenție deosebită analizei datelor luate din proiecte și din propuneri pentru ca unele ar putea să nu se materializeze.

Evaluatorul trebuie să determine numărul de unități pierdute prin demolare și numărul adăugat sau scăzut prin transformare. Datele pot fi colectate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construcție, discuțiilor cu antreprenorii și planificatorii urbanistici.

- Pentru a analiza oferta competitivă se vor studia următorii factori:
- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
 - volumul construcțiilor noi (concurență și complementare) - proiecte în derulare sau planificate;
 - disponibilitatea și prețul terenului liber;
 - costurile de construcție și dezvoltare;
 - proprietățile oferite curent (vechi și noi);
 - gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
 - cauzele și numărul de proprietăți vacante;
 - transformarea pentru utilizări alternative;
 - condiții economice și împrejurări speciale;
 - disponibilitatea creditelor intravilane și a finanțării;

➤ impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Pe piața imobiliară rezidențială și nerezidențială, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietăți care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale din ultimul timp ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, unii proprietari preferând să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții favorabile sau de creștere a prețurilor.

Oferta este de asemenea medie ca urmare a efectelor actualelor condiții economice ce au condus la o majorare timidă a prețurilor pentru proprietăți rezidențiale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Conform datelor oferite de furnizorii de informații din domeniul imobiliar, pentru zona rurală a județului Vaslui oferta se manifestă timid, cu precădere din partea persoanelor fizice și a executorilor judecătorești, constatându-se oferte de preț unitar pentru terenuri rezidențiale în zonele rurale cuprins între 1 și 10 €/mp, funcție de zona de interes, suprafață, dotări, utilități etc. Focusând pe tipul de imobil analizat în raport, terenuri intravilane rezidențiale, oferta este sub medie.

Echilibrul pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile vor începe să crească semnificativ, înainte ca să înceapă noua construcție.

Ținând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse și cererea modestă.

În ceea ce privește proprietățile rezidențiale din mediul urban, în urma analizei realizate se poate vorbi de o piață a cumpărătorului, întrucât oferta este relativ ridicată pentru potențialul cumpărător, prin diversitatea suprafețelor, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de interesul cumpărătorului pentru anumite zone, suprafețe, funcționalitate, confort și finisaje. Piața imobiliară actuală este ușor în dezechilibru în favoarea ofertei.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea atât a ofertelor cât și tranzacțiilor certe comparabile cât mai adecvate, de aceea a fost analizată piața proprietăților cu destinație rezidențială din zona urbană a satului Satu Nou, comuna Solești, cât și limitrofe. Există un nivel de tranzacții redus, în procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți similare în zonele urbane ale comunei Solești; s-au determinat trenduri și estimat valori rezultate din analiza ofertelor de piață, raportat la puținele tranzacții efective realizate.

Ofertele luate în calcul la analiza comparabililor se negociază, drept pentru care s-au aplicat corecții/ajustări la ofertă (prezentate în anexa la raport, calcule și piața imobiliară).

Ținând cont de cele prezentate mai sus, se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile actuale în care veniturile populației sunt încă reduse, chiar și în condiții de finanțare mai relaxate.

Cap. 3 - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE EVALUĂRII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente pentru piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „cea mai bună utilizare”. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U.” este un concept fundamentat de piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, ce presupune faptul că valoarea proprietății este dată de venitul ce rămâne după ce au fost amortizate construcțiile. În timp ce construcțiile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Atunci când scopul efectuării unei evaluări este de a forma o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare. Cea mai bună utilizare a unui teren nu este determinată de analiza subiectivă a proprietarului imobilului, a investitorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive din piața în care este localizată proprietatea.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare, este ceea ce-i determină valoarea și se definește ca fiind cea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile, este:

- ✓ permisă legal
- ✓ posibilă din punct de vedere fizic
- ✓ realizabilă/fezabilă din punct de vedere financiar
- ✓ maxim productive

Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru cea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. În cadrul analizei, evaluatorul va face distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă punctul important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal: evaluatorul determină care utilizări sunt permisibile legal, el analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele și impactul asupra mediului.

Când nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare, evaluatorul având în vedere și eventualele modificări ale planurilor de urbanism.

b. Posibilă fizic : dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar : utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net.

d. Maximum productivă dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului rezultă din estimarea valorii utilizării propuse (terenuri intravilane) din care se scad costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul face selecția proprietăților comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Practic, ținând cont de caracteristicile constructive, zonei de amplasare și PUG, putem afirma faptul că cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat este destinație rezidențială și/sau agricolă (mixt).

În cazul imobilelor subiect, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, terenuri pe care se pot edifica construcții tip locuință, se consideră utilizarea actuală ca având cea mai bună utilizare, în condițiile existenței costurilor minime de utilizare viitoare, reținute de evaluator pe parcursul lucrării.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

METODOLOGIA EVALUĂRII

Pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor, SEV 2018 prin Ghidul de evaluare GEV 630 Evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de

evaluare a terenurilor: comparația directă, extracția de pe piață, alocare reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei), respectiv fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării). Dintre acestea, în funcție de situația concretă a activului imobiliar în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

- Etapele aplicării acestei metode sunt:
- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
 - determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
 - capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei

rente/arende sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile construcțiile de pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folos precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea ofertelor de preț de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipurii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Metodologia de evaluare aplicată include:

✓ abordarea prin comparații de piață.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare, pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Parcelele de teren supuse evaluării, conform documentelor de proprietate, cu posibilitate de acces la toate utilitățile zonei, s-au evaluat prin metoda comparațiilor de piață, bazându-se pe valorile unitare din ofertele publicate pe internet de persoane fizice sau agenții imobiliare, după cum urmează:

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de ofertă	3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
Localizare	baraj Solești	extravilan Văleni	almular
Suprafață	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Amenajări	similare	similare	similare
Planșitate	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Acces	DN24	DN24	asfalt
Utilități	la distanță	la distanță	la limită
Destinație	agricol	agricol	rezidențial
Data ofertei	iunie-20	iulie-20	iulie-20

Pentru Lotul 1, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 2 €/mp, corespunzător a 3.120 €, respectiv 15.060 lei.

Pentru Lotul 2, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 1,9 €/mp, corespunzător a 2.901 €, respectiv 14.010 lei.

Rezultatele evaluării și reconcilierea valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații) în opinia evaluatorului valoarea estimată

pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață, rezultată pe baza analizei informațiilor unei piețe active.

Astfel, în opinia expertului judiciar, valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate, este de

DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI

29.070 lei (6.021 €)

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

- valoarea corespunde informațiilor de pe piața liberă;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile specifice pieței imobiliare aferente lunii Mai - Iulie 2020;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul de schimb utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,

Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar
Specializarea Evaluarea proprietății imobiliare

ANEXE

- A. Metoda comparației directe a terenurilor
- B. Analiza de piață – oferte comparabile
- C. Fotografii ale proprietăților
- D. Amplasamentul proprietăților



A. Metoda comparației directe a terenului

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	2100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferim/ cerzace) (Euro/mp)		3,0 €/mp	2,0 €/mp	2,2 €/mp
Tip Comparabila		oterra	oterra	oterra
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		15 ⁰ / ₀	15 ⁰ / ₀	15 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii vanzare	actuale	actuale	actuale	actuale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Cheltuieli dupa comparare	NU	nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditiiile pretii	ulic 20	ulic 20	ulic 20	ulic 20
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Localizare	interc. Sat Nou	baru Boleyn	estray Văleni	similar
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
Acces	Ds piatra	DN24	DN24	asfalt
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,5	1,7	3,6
Caracteristici	plau, regulat	regulat, inclinat	regulat, inclinat	regulat, inclinat
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
Utilitati	libra	la distanta	la distanta	la limita
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
Suprafata/ caracteristici fizice	1,560 mp	21,100 mp	8,000 mp	1,500 mp
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		2,9	1,9	3,2
C.M.B.U	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Valoarea ajustarii (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Pret ajustat		3,1 €/mp	2,0 €/mp	3,0 €/mp
Tonul ajustare bruta		0,80	0,41	0,86
Tonul ajustare bruta (%)		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Estimare ajustarea cea mai mica		0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀	0 ⁰ / ₀
Valoarea estimata (euro/mp)			2,0 €/mp	
Valoare teren IATR			3,120	
Valoare teren comunjit (euro)			3,120 €	



VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie				
Suprafata	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț (oferta/vanzare) (Euro/mp)	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Tip Comparabili		3,0 €/mp	2,0 €/mp	0,2 €/mp
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		oferta	oferta	oferta
Preț ajustat		1 ^o o	1 ^o o	1 ^o o
		2,6	1,7	3,6
Drepturi de proprietate				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)	deplin	deplin	deplin	deplin
Preț ajustat		0 ^o o	0 ^o o	0 ^o o
		2,6	1,7	3,6
Condiții de finantare				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		la piata	la piata	la piata
Preț ajustat		0 ^o o	0 ^o o	0 ^o o
		2,6	1,7	3,6
Condiții vanzare				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)	actuale	actuale	actuale	actuale
Preț ajustat		0 ^o o	0 ^o o	0 ^o o
		2,6	1,7	3,6
Cheltuieli după comparare				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)	NI	nu	nu	nu
Preț ajustat		0 ^o o	0 ^o o	0 ^o o
		2,6	1,7	3,6
Condițiile preț				
Valoarea ajustarii (%)	nu	nu	nu	nu
Preț ajustat		0 ^o o	0 ^o o	0 ^o o
		2,6	1,7	3,6
Localizare				
Valoarea ajustarii (%)	intrav. sau nou	baraj Solesh	extrav Valem	simila
Preț ajustat		5 ^o o	5 ^o o	0 ^o o
		2,7	1,8	3,6
Acces				
Valoarea ajustarii (%)	exploatare	DN24	DN24	astab
Preț ajustat		10 ^o o	10 ^o o	10 ^o o
		2,4	1,6	3,2
Caracteristici				
Valoarea ajustarii (%)	plan, regulat	regulat, inclinat	regulat, inclinat	regulat, inclinat
Preț ajustat		5 ^o o	5 ^o o	5 ^o o
		2,5	1,7	3,4
Utilitati				
Valoarea ajustarii (%)	laa	la distanță	la distanță	la limita
Preț ajustat		10 ^o o	10 ^o o	10 ^o o
		2,5	1,7	3,0
Suprafata/caracteristici fizice				
Valoarea ajustarii (%)	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Preț ajustat		10 ^o o	5 ^o o	0 ^o o
		2,8	1,8	3,0
C.M.B.U.				
Valoarea ajustarii (%)	rust	agricol	agricol	rezidential
Preț ajustat		0 ^o o	0 ^o o	0 ^o o
		2,9 €/mp	1,9 €/mp	2,9 €/mp
Total ajustare brută				
Total ajustare brută (%)				
Estimare ajustarea cea mai mică				
Valoarea estimată (euro/mp)				
Valoare teren 1560				
Valoare teren cumpărat (euro)				
2.901 €				

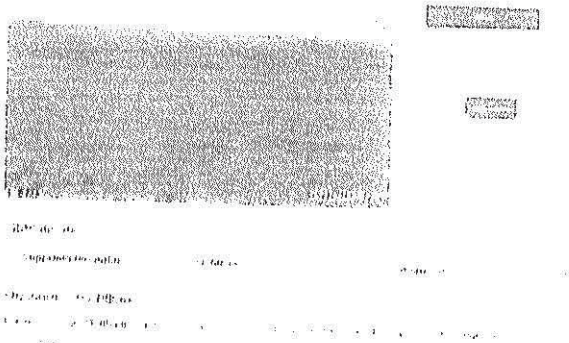
B. Analiza de piață – oferte comparabile

Analiză imobiliară – terenuri intravilane – extravilane jud. Va.

Teren intravilan Sat Nou, comuna Solești

Comparabila 1

<https://www.publi.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri-teren-extravilan-avut-24100mp-so-si-solesti-baraj-intravilan-7808667-13b6b673e.html>



Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Solești, cu acces din DN24, cu deschidere 150 m, suprafață de 24.100 mp, înclinat, fără utilități, preț de ofertă 3 €/mp, negociabil

Comparabila 2

<https://www.publi.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri-teren-extravilan-avut-teren-extravilan-va-lu-comuna-valeni-8000-m-3b921412947139e91e8c0f6d08181.html>



Ofertă actuală persoană fizică – teren extravilan Văleni, la ieșire spre Iași, cu acces la DN26, deschidere 50 m, suprafață de 8.000 mp, ușor înclinat, fără utilități, preț de ofertă 2 €/mp, negociabil

Comparabila 3

<https://www.publi.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri-teren-pur-casa-avut-teren-teren-casa-1700-mp-satu-nou-comuna-solesti-jud-vaslui-11d139f9e9e217e76293d119d1672e61e.html>



Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Satu Nou, comuna Solești, în suprafață de 1.500 mp, ușor înclinat, fără utilități, destinat construcții, preț de ofertă 4,2 €/mp, negociabil

Alte oferte actuale

<https://www.publi.ro/oferta/avut-teren-intravilan-teren-avut-comuna-solesti-jud-vaslui-11d139f9e9e217e76293d119d1672e61e.html>

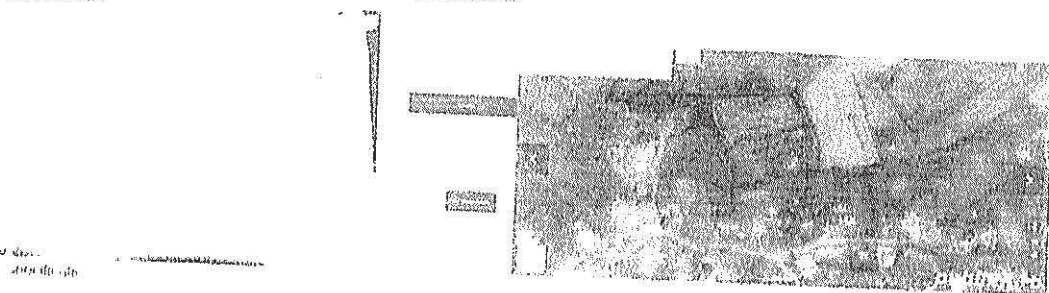
Vand teren intravilan -Municipal DOMBRIASA

30 000 €

Descriere: ...

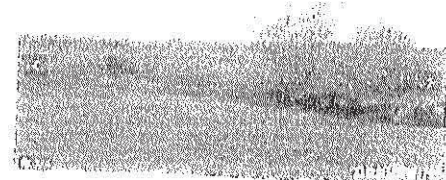
Detalii:

<https://www.publi2.ro/anunturi/mobilitate/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan-anunt-teren-intravilan-hipotal-suprafata-de-3600-mp-18x-510-50m-26di22987cc3083.html>

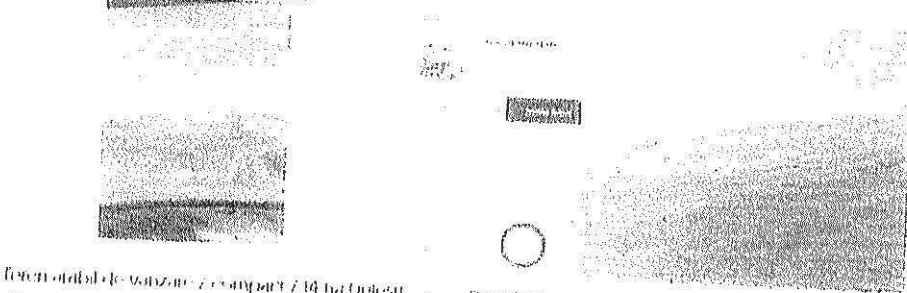


Adresa: ...
Suprafata totala: ...
Denumirea terenului: ...

<https://www.publi2.ro/anunturi/mobilitate/de-vanzare/terenuri/teren-pu-casa-anunt-de-vanzare-31di519b841817di3e002f82f33di17c.html>



<https://www.ols.ro/oferta/teren-otabil-de-vanzare-compact-14-ha-delest-11di15a01um1fcc8c21-11bc>



Teren otabil de vanzare / compact / 14 ha delest

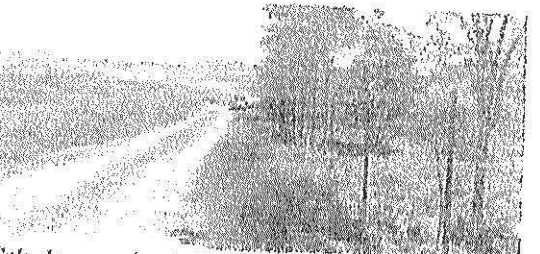
45 000 €

Descriere: ...

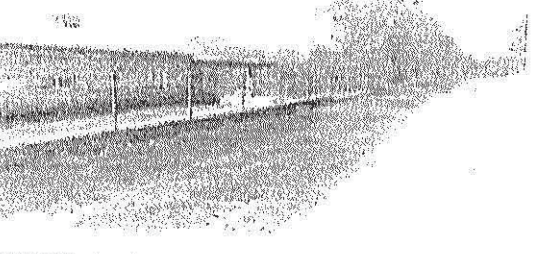
C. Fotografii și amplasament proprietate



Lot 1



Cale de acces Lot 1 și Lot 2



Vecinătăți la casa Nord lot 2

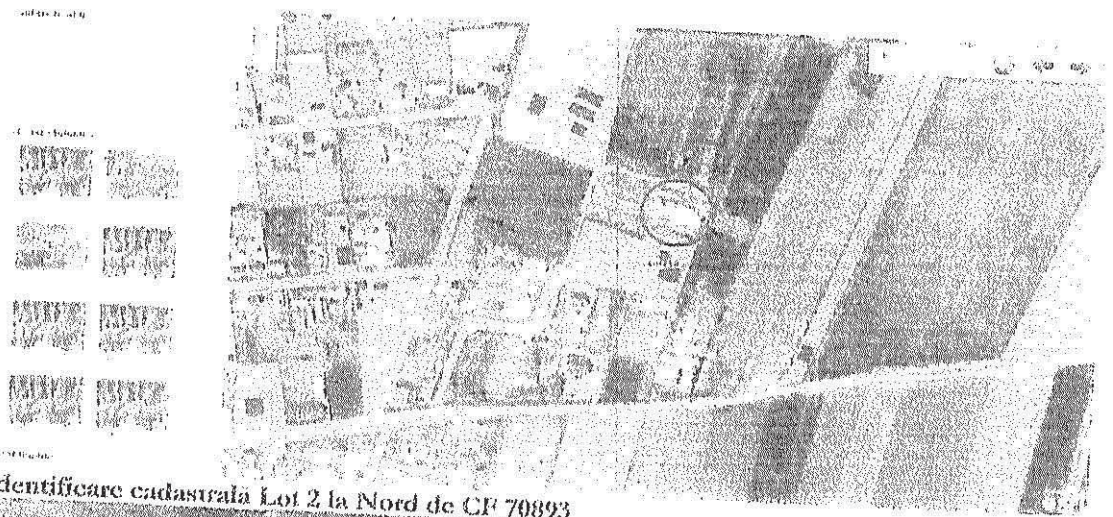


Construcții pe Lot 2

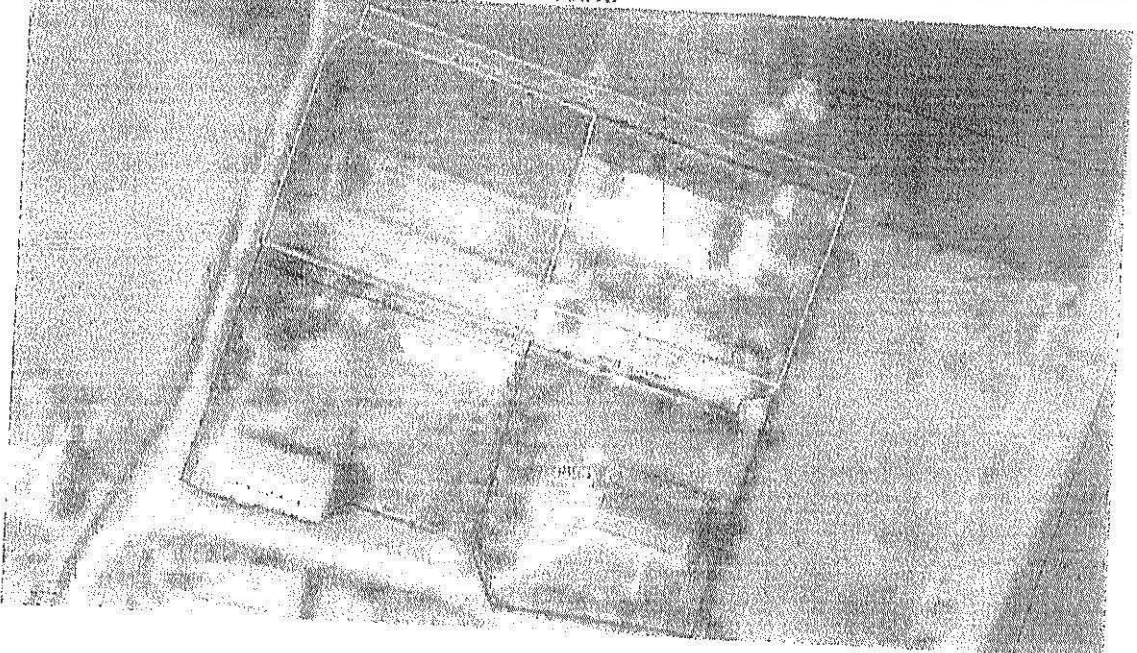
<http://www.montalancip.ro/ucportal/inhibile/1Jara.html>



Identificare cadastrală Lot 1 la Nord de CF 70424



Identificare cadastrală Lot 2 la Nord de CF 70893





INSTITUȚIA PREFECTURII
JUDEȚUL VASLUI

ROMANIA - JUD. VASLUI
PRIMĂRIA com. Solești
INTRARE NR. 3719
IEȘIRE
ZIUA 11 LUNA 08 ANUL 2021

Nr. 10172/4.08.2021

Exemplar nr. 1

Către,
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SOLEȘTI

În conformitate cu prevederile art. 255 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, s-a procedat la verificarea legalității hotărârilor nr.

26-32

Urmare a modificărilor efectuate prin H.C.L. nr. 27/2021, la atestarea inventarului domeniului public se va avea în vedere respectarea prevederilor art. 289 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

adoptate de Consiliul local al comunei Solești constatând că acestea au fost adoptate cu respectarea prevederilor legale.

PREFECT,
Marcel LĂUDATU



ROMANIA
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



HOTARARE

privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri
apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui

Consiliul local al comunei Solesti , județul Vaslui, întrunit în ședință de
lucru;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitate sa de inițiator, prin care se susține existența unui regulament care sa reglementeze vanzarea bunurilor imobile - terenuri, proprietate privata a comunei Solesti, judetul Vaslui;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;

-în conformitate cu prevederile:

- Art. 553, alin. (1) și alin. (4) și art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 13, alin. (1) și art. 16 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354 art. 363 si art. 364 din O.UIG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ

HOTARASTE :

Art.1. – Se aprobă Regulamentul de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui, conform anexei nr. I care face parte integranta din prezmta hotarare;

Art.2 – Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei prin compartimentele: Contabilitate, Achizitii Publice si Fond Funciar si Cadastru din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti, judetul Vaslui;

Nr.30

SOLESTI 30 iunie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA
IANCU GHEORGHE

CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHIEA

**Regulament privind procedura de vânzare directă a terenurilor
din domeniul privat al Comunei Solesti**

Prezentul Regulament stabilește condițiile pentru vânzarea directă – fără licitație publică, a terenurilor proprietate privată a Comunei Solesti, celor care au posesia și folosința acestora.

Potrivit prezentului Regulament, vânzarea terenurilor fără licitație publică, prin vânzare directă, se poate face doar în favoarea proprietarilor construcțiilor (persoane fizice sau juridice) aferente acestor terenuri, în următoarele situații:

- a) Terenurile atribuite în folosință, în baza unor contracte de închiriere.
- b) Diferența de teren între cel obținut prin Ordinul Prefectului și cel deținut efectiv în folosință.
- c) Terenurile aferente construcțiilor definitive autorizate, pe terenul proprietate privată a Comunei Solesti.
- d) Terenurile pentru care proprietarii construcțiilor nu au înscris în CF un drept de folosință.
- e) Alte categorii de terenuri proprietate privată a Comunei Solesti, aferente imobilelor deținute de persoane fizice sau juridice, pentru care nu există prevăzută, prin lege specială, o altă procedură.

Depunerea cererii de solicitare nu înseamnă automat obligativitatea autorității locale de a vinde terenul solicitat.

Procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

1. Determinarea situației juridice a terenului

1.1. Terenurile supuse procedurilor de vânzare în baza prezentului regulament trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al Comunei Solesti.

1.2 În cazul în care terenul care poate face obiectul vânzării nu figurează în evidențele de publicitate imobiliară în proprietatea privată a Comunei Solesti, autoritatea publică locală, anterior vânzării, va întreprinde toate demersurile legale în vederea trecerii lui în proprietatea privată a Comunei Solesti, întocmirii documentației cadastrale, inclusiv dezmembrare unde este cazul, precum și în vederea evaluării acestuia.

2. Întocmirea documentației tehnice și a raportului de evaluare

În vederea vânzării terenurilor sunt necesare următoarele documente:

- 2.1 Plan de situație întocmit de o persoană fizică sau juridică autorizată.
- 2.2 Schiță cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată în sistem STEREO 1970, avizată de cadastru.
- 2.3 Documentația privind dezmembrarea imobilului – teren – unde este cazul.
- 2.4 Raportul de evaluare a imobilului ce face obiectul vânzării.

3. Actele necesare

Solicitanții vor depune la registratura Primăriei Comunei Solesti, următoarele documente:

- 3.1 Cerere de cumpărare a terenului.
- 3.2 Cartea de identitate în copie, iar în situația în care există coproprietari, cartea de identitate în copie a tuturor coproprietarilor, pentru persoane fizice, iar pentru persoane juridice: certificat de înregistrare și actul constitutiv în copie.
- 3.3 Extras CF nu mai vechi de 30 zile.
- 3.4 Declarație pe propria răspundere sub semnătură privată prin care solicitantul declară că nu are cunoștință de existența unui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești care să aibă ca obiect terenul solicitat a fi cumpărat.

3.5 Comisia va aprecia dacă se impune a se solicita declarații notariale ale petentului și a altor două persoane (vecini), prin care se declară pe propria răspundere că terenul solicitat a fi cumpărat este în folosința efectivă a proprietarului construcției, acolo unde este cazul.

3.6 Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe din aparatul de specialitate a Primarului Comunei Solesti, din care să rezulte plata la zi a obligațiilor la bugetul local.

3.7 Actele pe care se bazează posesia și folosința legitimă pentru persoanele fizice și juridice.

3.8 Comisia de analiză poate solicita în completare și alte acte sau documente, dacă consideră necesare, în soluționarea dosarului.

3.9 Dosar plic care va conține actele mai sus enunțate.

4. Procedura de vânzare

4.1 Prin Dispoziția Primarului se numește componența comisiei de analiză a solicitărilor de vânzare a terenurilor. Comisia va fi alcătuită din 3 membri, după cum urmează: Viceprimarul Comunei Solesti, în calitate de președinte al Comisiei și funcționari din aparatul de specialitate al primarului comunei Solesti.

4.2 Comisia numită conform pct. 4.1 va analiza în parte fiecare dosar înregistrat și propunerile de întocmire a documentațiilor tehnice și a rapoartelor de evaluare.

4.3 Secretariatul Comisiei numite conform art. 4.1 va fi asigurat de către o persoană desemnata prin dispoziția primarului din aparatul de specialitate al Primarului, care va asigura și evidența dosarelor.

4.4 Valoarea terenului va fi stabilită, în condițiile legii, de către un expert autorizat ANEVAR, urmând ca raportul de evaluare să fie supus spre aprobare Consiliul Local Solesti.

4.5 După verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor stabilite de prezentul Regulament, Comisia de analiză va înainta propunerea de vânzare către Consiliul Local, vânzarea urmând a se aproba prin act administrativ de autoritate, respectiv hotărâre de consiliu local.

5. Dispoziții finale

5.1 În cazul în care pe terenul solicitat în vederea cumpărării se află o construcție cu mai mulți proprietari, terenul aferent cotei de proprietate a solicitantului se va determina în baza unei dezmembrări, întocmite de către o persoană fizică autorizată, stabilindu-se în mod expres în baza lucrării cadastrale, cotele precum și identificarea și marcarea parcelei în teren. În cazul în care nu se poate realiza dezmembrarea, vânzarea terenului se poate face și în cote părți.

5.2 Se delegă Primarul Comunei Solesti sau, în lipsa acestuia, înlocuitorul de drept, să semneze, în numele și pe seama Comunei Solesti, actele de vânzare a terenurilor în formă autentică, respectiv contractul de vânzare-cumpărare și documentația de dezmembrare acolo unde situația o impune, enumerarea fiind exemplificativă.

5.3 În cazul în care cei îndreptățiți să achiziționeze terenuri direct în temeiul prezentului Regulament nu sunt de acord cu achiziționarea, se vor încheia contracte de închiriere a domeniului privat al Comunei Solesti, în temeiul cărora aceștia vor achita chirie pentru terenul folosit, raportat la zona în care sunt amplasate.

5.4 Prezenta procedură intră în vigoare începând cu data aprobării hotărârii de consiliu local privind vânzarea acestor terenuri urmând să fie afisată la avizierul primăriei precum și pe site-ul instituției.

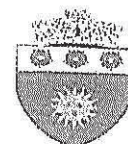
5.5 Comisia răspunde, din punct de vedere legal asupra soluțiilor propuse asumându-și răspunderea asupra propunerilor de vânzare.

5.6 Persoanele care dețin în folosință terenuri ce fac obiectul prezentului Regulament au obligația de a permite accesul autorității sau persoanelor autorizate (expert topo, evaluator), în vederea întocmirii documentațiilor necesare vânzării acestor terenuri.

5.7 Terenul aferent construcțiilor este considerat terenul de sub construcții, căile de acces, zonele din perimetrul care deservesc construcția (curți, grădini).



ROMANIA
JUDETUL VALUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



HOTARARE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Solesti,
județul Vaslui, a unor suprafețe de teren

Consiliul local al comunei Solești, județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;
Având în vedere :

- Referatul de aprobare al primarului comunei Solesti
- Propunerea Comisiei speciale de inventariere a bunurilor care alcatuiesc domeniul public si privat al UAT Comuna Solesti, judetul Vaslui si planurile de amplasament și delimitare a imobilelor și de încadrare în zona;
- Ținând cont de:
 - prevederile art. 354 și ale art. 355 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrative coroborate cu prevederile art. 29 alin. (7) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, ale art. 553(1) si 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 41 alin. 5² din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, modificat si completata;
 - H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE :

Art.1. – Se atestă apartenența la domeniul privat al comunei Solesti, județul Vaslui, a 3 parcele de teren, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Cheltuielile topo-cadastrale și de înscriere în cartea funciară a suprafețelor de teren descrise la art. 1, vor fi suportate din resursele financiare ale bugetului local.

Art. 3. Primarul comunei Solesti, județul Vaslui, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Nr.55

SOLESTI 26 noiembrie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA

AXINTE VIOREL

AL

U



CONTRASEMNEAZA

Pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA

HOTĂRÂREA Consiliului local nr. 55 din 16.11.2021

Județul VASLUJ

Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care
alcătuiesc domeniul public/ privat al unității administrativ – teritoriale
COMUNA SOLEȘTI

PRESEDINTE DE SEDINTA,
AXINTE VIOREL



bunuri care aparțin domeniului privat al unității administrativ – teritoriale COMUNA SOLEȘTI

SECȚIUNEA I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare ¹	Denumirea bunului ²	Elementele de identificare ³	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință ⁴	Valoarea de inventar ⁴ (mii lei)	Situația juridică actuală ⁵
1.	0 1	2 TEREN INTRAVILAN 1243 m.p.	3 Localitatea Solești, teren intravilan situat între vecinătățile: nord Post Politie Solești ; - sud Dumitrascu Vasile ; est Cumpăna Stefan ; vest DN 24	4 1971	5 5	6 Teren pus la dispoziția Companiei Nationale Posta Romana
2.		Teren intravilan 1560	Localitatea Satu-nou, comuna Solești, nord tarabha 13 Lanu Mare ; - sud Iacob Gelu și Mihaela ; est Beligan Gheorge și Veronica ; vest Iacob Viorel			Art.29(7) din Legea nr.18/1991 Concesionar/contract nr. 2016/30.11.2005
3		Teren intravilan 1560	Localitatea Satu-nou, comuna Solești, nord/est ; - Iacob Gelu și Mihaela ; vest - De ; sud – SC BELIGAN SRL	1992		Art.29(7) din Legea nr.18/1991 Concesionar/contract nr. 2017/30.11.2005

- Președinte, **Bujor Mona** – primarul comunei,
- Membrii:- **Burghela George Dan** – secretar general al comunei
- **Ciovițiu Dora Sorina** – consilier, Compartiment Contabilitate
- Ursache Veta** – consilier, compartiment fond funciar și cadastru
- Carare Carmemica** – consilier, Compartiment registrul agricol,



INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL VASLUI

ROMANIA - JUD. VASLUI
PRIMĂRIA COM. SOLEȘTI
INTRARE NR. 559
IESIRE
ZIUA 20 LUNA 01 ANUL 2022

Nr. 18301 / 12.01.2022

Exemplar nr. 1

Către,
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SOLEȘTI

În conformitate cu prevederile art. 255 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, s-a procedat la verificarea legalității hotărârilor nr.

55-59 / 2021

adoptate de Consiliul local al comunei Solești constatând că acestea au fost adoptate cu respectarea prevederilor legale.

p.PREFECT
Mircea GOLOGAN
SUBPREFECT

SECRETAR GENERAL
cu atribuții delegate,
Constantin-Liviu SOREA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72463 Solesti

Nr. cerere 78339
 Ziua 21
 Luna 12
 Anul 2021

Cod verificare
 100110768873



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Satu Nou, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72463	1.560	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78339 / 21/12/2021		
Act Administrativ nr. 55, din 26/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL SOLESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniul privat-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA SOLESTI , CIF:3337583		

C. Partea III. SARCINI .

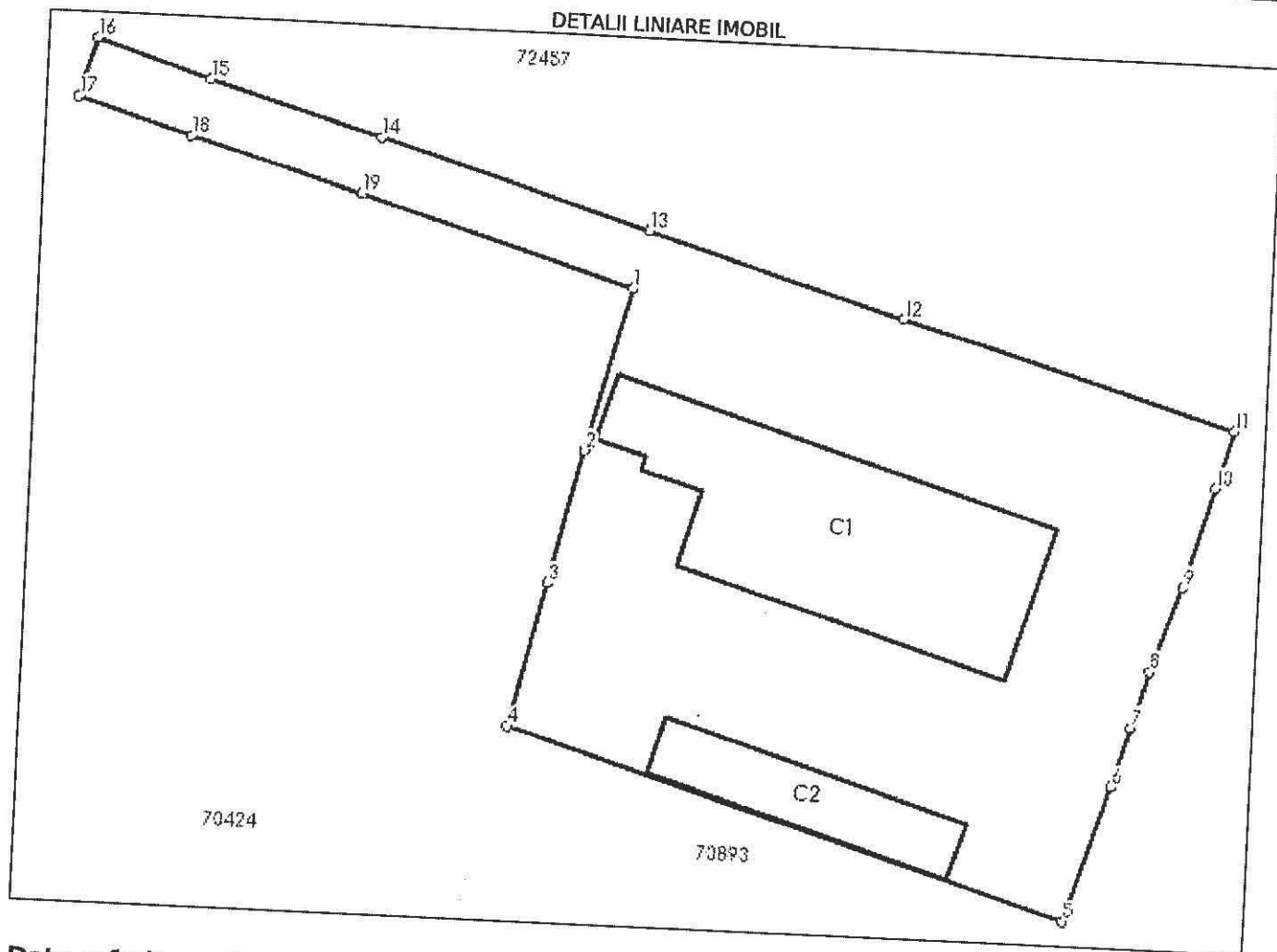
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72463	1.560	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.235	-	-	-	
2	drum	DA	325	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72463-C1	construcții anexa	292	Fara acte	S. construita la sol:292 mp; FARA ACTE
A1.2	72463-C2	construcții anexa	85	Fara acte	S. construita la sol:85 mp; FARA ACTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.316

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	9.269
3	4	10.013
4	5	39.256
5	6	9.546
6	7	4.225
7	8	3.963
8	9	6.123
9	10	7.032
10	11	4.0
11	12	23.426
12	13	17.966
13	14	18.941
14	15	11.985
15	16	8.028
16	17	4.084
17	18	7.995
18	19	11.991
19	1	19.149

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

TUDORA TUDURACHE

Tudora

(parafa și semnătură)

Tudurache

Referent,

Digitally signed by _____

Tudora Tudurache

Date: 2021.12.22 (parafa și semnătura)

13:22:12 +02'00'