ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

VASLUI #inimaEST Capitala Tineretului din România 2025

ISO 9001 ISO 37001

Tel.: +40235/310999,+40235/313946, Fax:+40235/315946; E-mail: consiliul.local@primariavaslui.ro
Web: www.primariavaslui.ro; str. Spiru Haret, nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui

Avizat,
conf. art.243 alin.1,lit.a din O.U.G. nr.5,177/2019
Secretar General
Jrs. Eduard Lăcătușu

HOTĂRÂREA NR.

privind constituirea dreptului de superficie asupra suprafeței de 108 mp, parte din imobilul-teren ce aparține domeniului privat al municipiului Vaslui, identificat cadastral cu NC 87398, situat în str. Călugăreni FN, în favoarea domnului Croitoru Sebastian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 67052 din 09.04.2025, a domnului Croitoru Sebastian;
- Referatul de aprobare nr.78244/20.05.2025 al Primarului municipiului Vaslui;
- Raportul de specialitate nr.78246/20.05.2025 al compartimentului Patrimoniu;
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.67/25.04.2024 *privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unor imobile-terenuri;*
- Prevederile art.15, lit. „e" și ale art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii cadastrului și publicității imobiliare, nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile cap.VI din Regulamentul de valorificare a bunurilor ce aparțin municipiului Vaslui, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.111/2023.

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "c" , alin. 6 lit. "b "și ale art. 139 alin. 3 lit. "g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie asupra suprafeței de 108 mp, parte din imobilul -teren ce aparține domeniului privat al municipiului Vaslui, identificat cadastral cu NC 87398, situat în str. Călugăreni FN, în favoarea domnului Croitoru Sebastian, imobil având datele de identificare prevăzute în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă contravaloarea prestației anuale, în cuantum de 1864 lei, stabilită în baza raportului de evaluare, ce constituie Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Dreptul de superficie prevăzut la art.1 din prezenta, se constituie pe o perioadă de 10 (zece) ani.

Art.4. Cheltuielile ocazionate de procedura constituirii dreptului de superficie și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie.

Art.5.(1) Se împuternicește Primarul municipiului Vaslui să semneze contractul de superficie al terenului evidențiat la Art.1.

(2) Sumele încasate din derularea contractului de superficie vor constitui venit la bugetul local al municipiului Vaslui.

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Compartimentului Patrimoniu, Direcției de Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.7. Hotărârea intră în vigoare conform art.199 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

-Instituției Prefectului -județul Vaslui;
-Primarului Municipiului Vaslui;
-Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
-Compartimentului Patrimoniu;
-Direcției de Impozite și Taxe Locale;
-Domnului Croitoru Sebastian.

Vaslui:29.05.2025

Președinte de ședință,
Consilier,
Prof. Vîrlan Luminița-Mihaela

Anexa nr.1 la HCL nr. /29.05.2025

Tabel cuprinzând datele de identificare ale terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Vaslui asupra căruia se constituie dreptul de superficie și valoarea prestației acestuia

Nr. crt.	Beneficiar	Adresă teren solicitat	Suprafață teren mp	NC	Valoare teren eur/mp	Valoare prestatie lei/an	Observ.
1.	Croitoru Sebastian	Str. Călugăreni FN	108	87398	86.7	1864	Anexa 1.1 Anexa 1.2

1 EURO = 4,9767 lei

Serviciul Cadastru, Agricultură și Patrimoniu

Ing. Amăriuței Cătălin

Întocmit/redactat

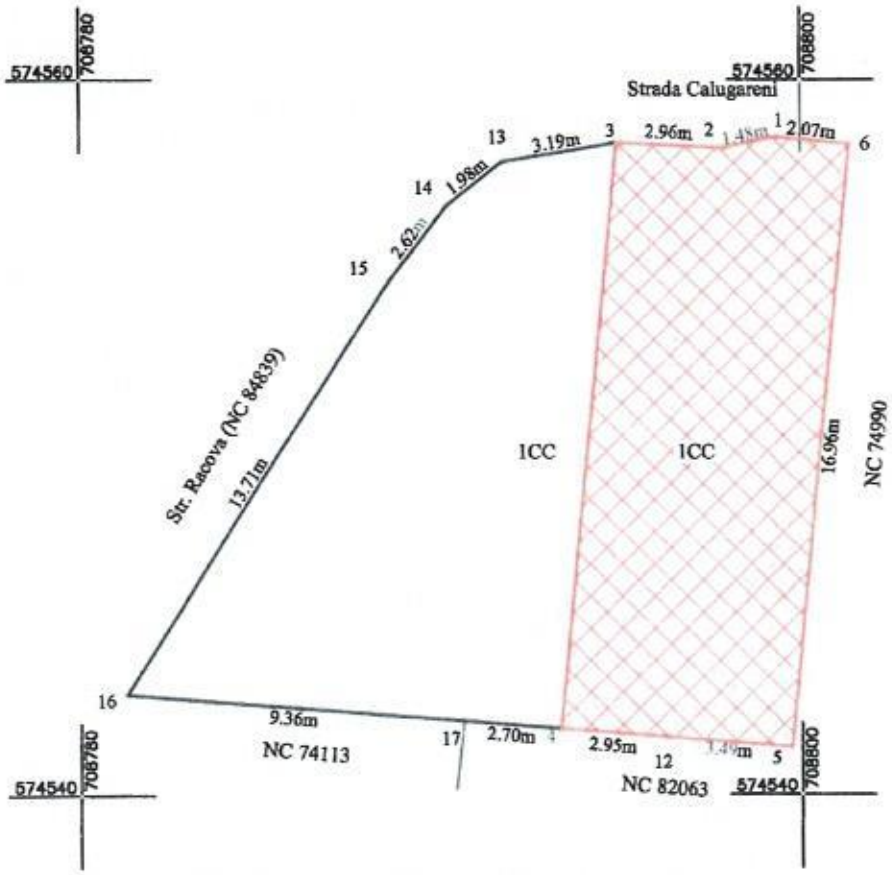
Cons. Asistent Budușanu Geanina

Avizat,

Jrs. Liviță Liviu

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:200 Anexa 1.1 la HCL nr. /29.05.2025

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
87398	**234**	Intravilan - Mun. Vaslui, str. Calugareni FN Jud. Vaslui
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
87398		**VASLUI**



Șef serviciu Cadastru, Agricultură și Patrimoniu

ing. Amăriuței Cătălin

Avizat,

jrs. Liviță Liviu

S = 108mp - propus pentru superficie

Executant:
SC Euroest Urban Planning SRL
RO-B-J 2959
Chimu Adrian
RO-VS-F 0174

red udușanu Geanina

Anexa 1.2 la HCL nr. /29.05.2025

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Vaslui

Nr. cerere	30930
Ziua	13
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100167209337

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87398 Vaslui

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vaslui, Str CALUGARENI, Nr. FN, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	87398	234	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30930 / 13/05/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 67, din 25/04/2024 emis de Consiliul Local Vaslui; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 72490, din 07/05/2024 emis de Primaria Municipiului Vaslui;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniul privat-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL VASLUI**, CIF:3337532	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

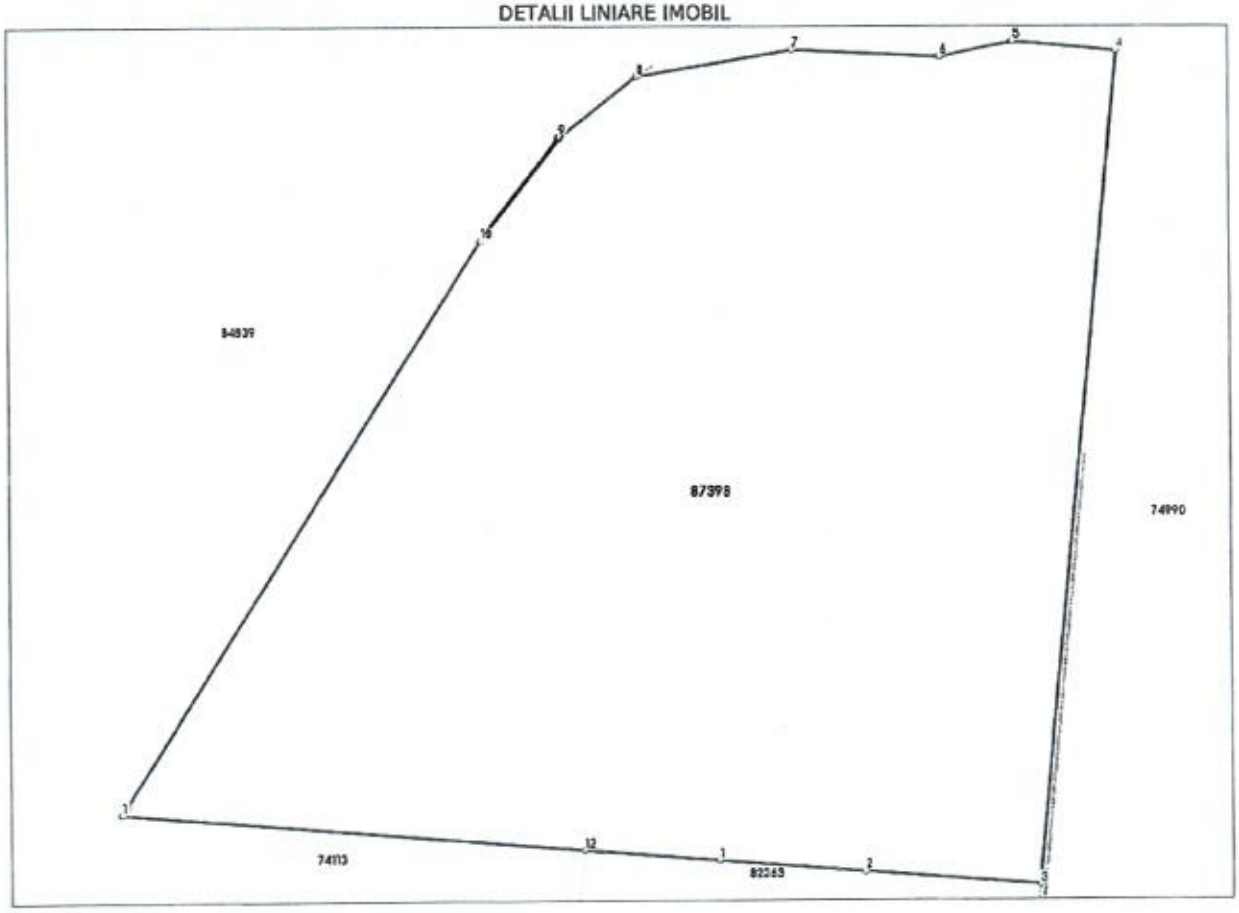
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
87398	234	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	234	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	2.954
2	3	3.487
3	4	16.962
4	5	2.075
5	6	1.479
6	7	2.957

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.185
8	9	1.979
9	10	2.618
10	11	13.706
11	12	9.364
12	1	2.698

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
14-05-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
TUDORA TUDURACHE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Şef serviciu Cadastru, Agricultură şi Patrimoniu

ing. Amăriuței Cătălin

Avizat,
jrs. Livițâ Liviu

red. cons. Budușanu Geanina

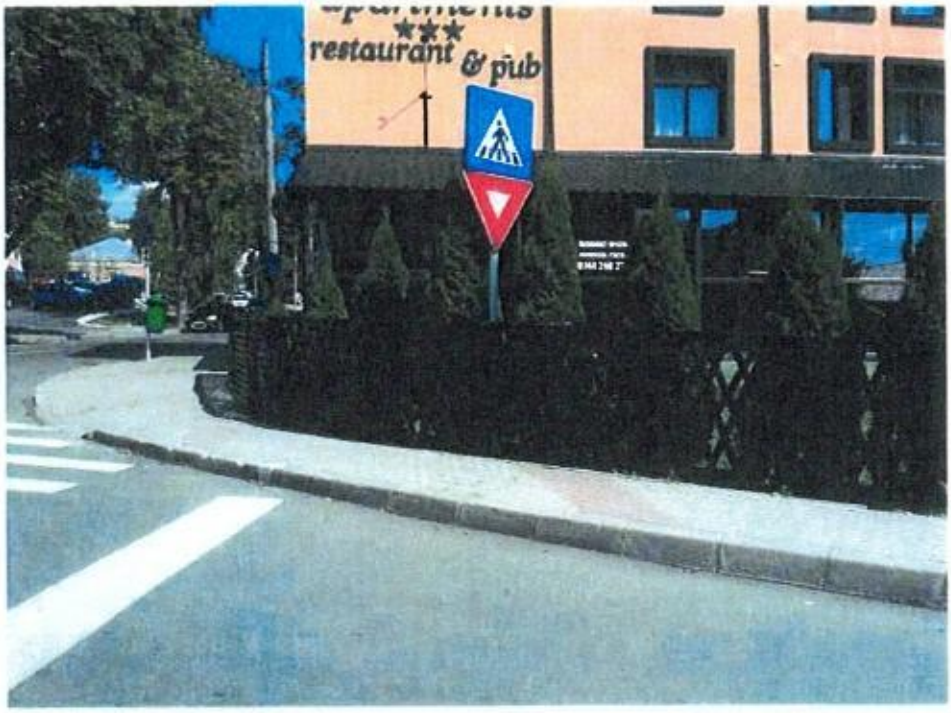
ANEXA 2 LA HCL NR. /29.05.2025

24-106070-PVS Prim. Mun. Vaslui 03.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan 234 mp-

Mun.Vaslui, Str. Calugareni, FN, Jud.Vaslui, NC 87398



PROPRIETAR: *UAT VASLUI*
CLIENT: *UAT VASLUI*
UTILIZATOR: *UAT VASLUI*

Data evaluării: **August 2024**
Nr. înreg. 1217/09.08.2024
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr.18132

Tel: 0753 700 856

Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat şi nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII
   - *1.1* Identificarea şi competenţa evaluatorului
   - *1.2* Identificarea clientului şi a orcăror utilizatori desemnaţi
   - *1.3* Scopul evaluării
   - *1.4* Identificarea activului supus evaluării
   - *1.5* Tipul valorii
   - *1.6* Data evaluării
   - *1.7* Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
   - *1.8* Natura şi sursa informatiilor utilizate
   - *1.9* Ipoteze şi ipoteze speciale
   - *1.10* Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
   - *1.11* Declararea conformităţii de evaluare cu SEV
   - *1.12* Descrierea raportului
   - *1.13* Riscul de garanţie

2. PREZENTAREA DATELOR
   - *2.1* Identificarea proprietăţii imobiliare sublect. Descrierea juridică
   - *2.2* Identificarea componentelor nonimobiliare
   - *2.3* Analiza datelor despre localitate, zonă şi vecinătate
   - *2.4* Analiza datelor despre amplasament şi teren
   - *2.5* Date privind impozitele şi taxele
   - *2.6* Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente
   - *2.7* Concluziile analizei proprietăţii

3. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE SPECIFICE
   - *3.1* Tipul proprietăţii, identificarea pieţei
   - *3.2* Analiza cererii solvabile
   - *3.3* Analiza ofertei competitive
   - *3.4* Analiza echilibrului
   - *3.5* Considerente privind cea mai bună utilizare
   - *3.6* Concluzii şi corelaţii ale analizei CMBU şi a celei de piaţă

4. EVALUAREA
   - *4.1* Valoare teren

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

Corecţii aplicate:

Corecţia pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -10% pentru oferta având în vedere condiţiile actuale ale pieţei imobiliare. După investigaţiile făcute de evaluator, s-a ajuns la conluzia ca marja de negociere in zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate rezidenţială.

Drept de proprietate
Nu s-au aplicat corecţii.
Restricţii legale
Nu s-au aplicat corecţii.
Condiţii de finanţare
Nu s-au aplicat corecţii.
Condiţii de vânzare
Nu s-au aplicat cortecţii.
Condiţii de piaţă
Nu s-au aplicat corecţii.
Localizare
Comparabilele A s-a corectat cu 30%,comparabila B s-a corectat cu 20% iar comparabila C s-a corectat cu 25 % deoarece se afla intr o zona mai periferica decat proprietatea subiect.
Caracteristice fizice – dimensiune teren
Comparabilele A si C s-au corectat cu -5% iar comparabila B s-a corectat cu -10%
Caracteristici fizice – forma(raport dimensiuni) şi front la stradă
Comparabila B s-a corectat cu 5% iar comparabila C s-a corectat cu 10%.
Caracteristice fizice - topografie
Nu s-au aplicat corectii.
Caracteristice fizice – construcţii demolabile
Nu s-au aplicat corectii.
Utilităţi disponibile
Nu s-au aplicat corecţii.
Zonarea
Nu s-au aplicat corectii.
Cea mai bună utilizare
Nu s-au aplicat corectii.

După aplicarea tuturor corecţiilor, am ales Comparabila cu corecţia totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând ***Comparabila A cu 36.5%.***

Preţ teren = 86.7 € / mp (pret cu TVA)



5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piaţă a proprietăţii subiect s-a determinat în conformitate STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2024 care include: Standardul Internaţional de Evaluare, SEV 100– Cadrul general, SEV 103– Raportarea evaluării, Standardul SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, prin aplicarea metodei costului de înlocuire, singura relevantă.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Scopul prezentului raport îl reprezintă estimarea valorii de piaţă a bunului mobil pentru informarea proprietarului asupra valorii conform codului fiscal şi a legislaţiei în vigoare, în vederea impozitării.

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

- valoarea include cotele părţi indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,9767 RON**;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei lunii **august 2024**;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Valoare de piaţă:

Teren intravilan 234mp, Mun.Vaslui, Str.Calugareni, Jud.Vaslui, NC 87398

Val.proprietate imobiliară =100.971 Ron = 20.288 Euro
(valoarea include T.V.A.)

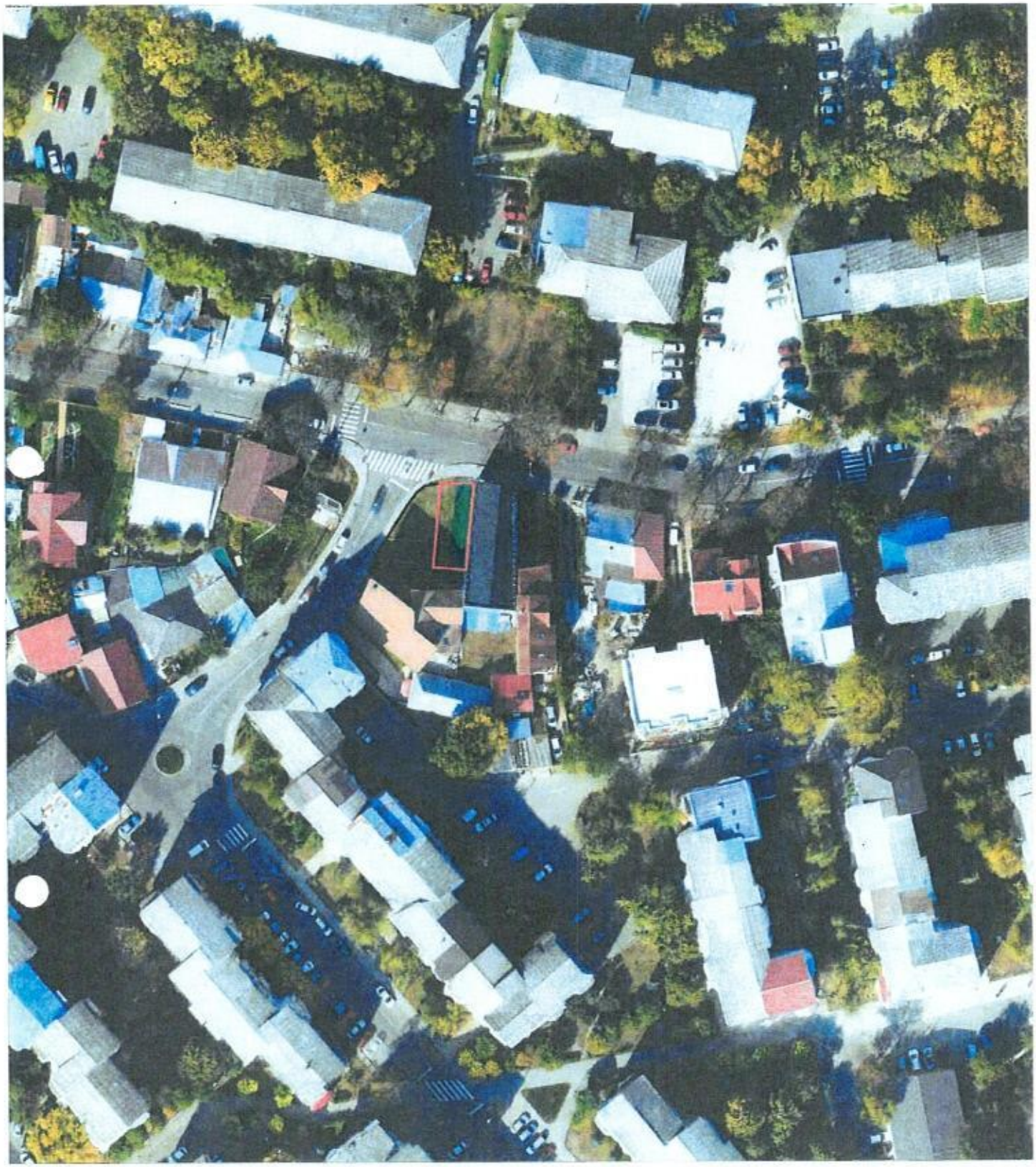
Şef serviciu Cadastru, Agricultură şi Patrimoniu
ing. Amăriuţei Cătălin

Evaluator
BUTUC LUCIAN

Avizat,
jrs. Liviţă Liviu

red. cons. Budușanu Geaninna

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Scara 1:1000



Amplasament