



HOTĂRÂREA NR. 172

privind aprobarea vânzării directe, a unui teren
ce aparține domeniului privat de interes local al municipiului Vaslui, situat în
strada Călugăreni nr. FN către domnul Moraru Cătălin

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 145266/02.09.2022 al Primarului Municipiului Vaslui;
 - Raportul de specialitate nr.145267/02.09.2022 al biroului patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui;
 - Avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale consiliului local al Municipiului Vaslui;
 - Hotărârea consiliului local al Municipiului Vaslui, nr.197/23.12.2021 privind atestarea în domeniul privat al Municipiului Vaslui a unor terenuri;
 - Prevederile art.13, alin.(1) din legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art.129 alin.(2), lit.c), alin.6, lit.b) și art. 364 din OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al României;
- În baza prevederilor art. 136, alin. (1), art. 139, alin.(2) și ale art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă către domnul Moraru Cătălin a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Vaslui, situat în strada Călugăreni nr.FN identificat cadastral cu nr. 85473, înscris în Cartea Funciară nr.85473 a Unității Administrative Teritoriale Municipiul Vaslui, cu suprafața de 161 mp real măsurat.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare prevăzut la Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Amplasamentul, suprafața și prețul de vânzare, sunt prevăzute în :
Anexa nr.2 -lista cu elementele caracteristice ale terenului propus pentru vânzare,
Anexa nr.3 -plan de amplasament și delimitare,
Anexa nr.4 -plan de încadrare în teritoriu,
Anexa nr 4.1-plan de situație, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Vaslui sa semneze contractul de vânzare-cumpărare, ce se va încheia în formă autentică.

Art.5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului Patrimoniu, Serviciului Buget Contabilitate și Serviciului Finanțe Publice Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.6. Hotărârea intra 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:

- Institutiei Prefectului Județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Serviciului Buget-Contabilitate;
- Serviciului Finanțe Publice Locale;
- Biroului Patrimoniu;
- D-lui Moraru Cătălin.

06.10.2022

Președinte de ședință,
Consilier, Bohotineanu Mihaela Virginia



Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



SC TEHNOCONT EXPERT SRL



România, județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E_mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul mobil: Teren intravilan curți-construcții

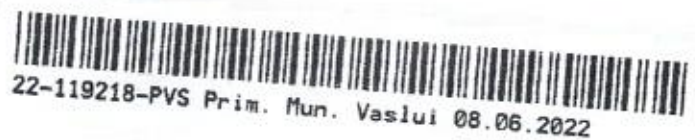
Adresa: Intravilan Mun. Vaslui, str. Călugăreni nr. FN, T 127, P37/1, Jud. Vaslui

Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI

Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI

Număr înregistrare Raport: VS_36.1_PMV / 31



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare sau fragmentare a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

REPREZENTARI JUDEȚENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

Alba, Argeș, Bacău, Bălți, Buzău, București, Caraș-Severin, Constanța, Dambovită, Galați,
Giurgiu, Iași, Ialomița, Ilfov, Iasi, Neamț, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timiș, Valcea,
Vrancea, Vaslui și alte reprezentante activate temporar în celelalte județe din România



Către:

MUNICIPIUL VASLUI,
în calitate de Client și Utilizator Desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,
SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



Cuprins

SINTEZA	4
I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	6
1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
3. SCOPUL EVALUĂRII	6
4. IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUĂRII	6
5. TIPUL VALORII	7
6. DATA EVALUĂRII	7
7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	7
8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
12. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
II. PREZENTAREA DATELOR	10
1. DESCRIEREA JURIDICĂ	10
2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	10
3. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4. DESCRIERE AMPLASAMENT	12
5. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	13
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚILE CURENTE	13
1. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
8.1. Analiza productivității proprietății	14
8.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)	14
8.2.1. Tipul proprietății imobiliare	14
8.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare	14
8.2.3. Aria pieței	15
8.2.4. Proprietăți substituit disponibile	15
8.3. Analiza cererii	15
8.4. Analiza ofertei	15
8.5. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	17
2. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
III. EVALUARE	19
ABORDAREA PRIN PIATĂ	19
IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
V. ANEXE	20
LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT	21
LOCALIZARE COMPARABILE	23
FOTOGRAFI ALE PROPRIETĂȚII	24
ANEXE DE CALCUL	25
DATE DESPRE TRANZACȚII ȘI COTAȚII CU TERENURI ÎN ZONĂ	27
DOCUMENTELE DE PROPRIETATE, CADASTRU	34

SINTEZA

Evaluator	TEHNOCONT EXPERT S.R.L. , CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro , www.tehnocont.ro .
Autorizație membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0577, valabil până la 31.12.2022
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQA ASIGURARI S.A., Polita RC 0780.130/22.12.2022, valabila pana la 07.01.2023, limita asigurată 1.000.000 EUR.
Reprezentanți societate	Gabriel Filip - Administrator
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip , Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2022, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro ;
Client	Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI
Identificare client	CUI: 3337532
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL VASLUI
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan în suprafață de cu suprafața de 161 mp măsurat, categoria de folosință curți - construcții. Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.
Identificare	-
Utilități existente	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, tel., GSM, CATV, Internet,
Proprietar	Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Adresa proprietății	Intravilan Mun. Vaslui, str. Călugăreni nr. FN, T 127, P37/1, Jud. Vaslui,
Cartier	Zona median-centrală
Cod poștal	730150
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele. În lipsa Certificatului de urbanism evaluarea a avut în vedere vecinătățile.
Data inspecției	
Data evaluării	31.05.2022; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului proprietarului.
Curs de schimb	31.05.2022
Data finalizare raport	1 EURO = 4,9438 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare

Scopul evaluării	31.05.2022
Tipul valorii	Estimarea valorii de piață pentru înregistrare contabilă.
Declararea valorii	Valoarea de piață
Valoarea de piață	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piață	34.500 Eur, echivalent a 170.600 Lei, respectiv 214 EUR/mp

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TEHNOCONT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriel Filip, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 12539, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561. Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare. Evaluatorul poseda toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate. Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu standardele în vigoare în prezent. Astfel, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data prezentului raport, evaluatorul 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 ipotezele speciale specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne 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;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologic și ale standardelor de evaluare;
- proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către evaluator; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția celor care au semnat.

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridică: **MUNICIPIUL VASLUI**
Sediul/Domiciliul: Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Identificare: CUI 3337532
Utilizator desemnat: **MUNICIPIUL VASLUI**

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru înregistrare contabilă.
Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan în suprafață de cu suprafața de 161 mp măsurat, categoria de folosință curți - construcții.

Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.

Adresa: Intravilan Mun. Vaslui, str. Călugăreni nr. FN, T 127, P37/1, Jud. Vaslui.

Cod poștal: 730150

Identificare cadastrală: -

Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI

5. Tipul valorii

Se estimează Valoarea de piață. Aceasta este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 31.05.2022; Inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezența reprezentantului clientului.

Data evaluării: 31.05.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 31.05.2022.

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție, s-a constatat că amplasamentul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru lașiile ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR 2022, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și semănări de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico - dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă

dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- valoare estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale:

- documentele de proprietate prezentate în copie se consideră conforme cu originalele;
- În lipsa Certificatului de urbanism evaluarea a avut în vedere vecinătățile.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Conformitatea cu standardele de evaluare solicită evaluatorului să selecteze tipul (sau tipurile) valorii adecvată(e) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente acelui tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse ca parte a acestui standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV). Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR. Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile:

- ☐ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- ☐ SEV 103 – Raportare (IV 103)

Și a ținut cont și de prevederile

- ☐ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ☐ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ☐ SEV 400 – Verificarea evaluării

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nici o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

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

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- HCL nr. 197 din 23.12.2021 al Consiliului Local al Municipiului Vaslui;
- Tabel inventar bunuri aparținând domeniului public al municipiului Vaslui, anexă 1 la HCL nr. 197 din 23.12.2021 al Consiliului Local al Municipiului Vaslui;
- Schiță topografică – plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Nu au fost prezentate următoarele documente:

- Extras de carte funciara pentru informare în termen de valabilitate;
- Certificat de urbanism (evaluarea a avut în vedere vecinătățile)

Dreptul de proprietate asupra imobilului, aparține **Persoanei juridice : MUNICIPIUL VASLUI, domeniul public**

Sarcini înscrise: Nu se cunosc întrucât nu a fost prezentat un extras de carte funciara.

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost identificate bunuri mobile.

3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței imobiliare. „Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 16).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei localității și <https://ro.wikipedia.org/> și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Vaslui este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România, format din localitățile componente Bahnari, Brodoc, Moara Grecilor, Rădăuți, Vaslui (reședința) și Vaslui. Se află în estul României, aproape de frontiera cu Republica Moldova. Este atestat documentar în anul 1375. Municipiul Vaslui este membru al Convenției primarilor pentru energie locală durabilă din anul 2010

Așezarea

Este așezat în partea de est a României, făcând parte din Regiunea de Dezvoltare Nord-Est. Coordonatele orașului sunt: 46°38'18" latitudine nordică și 27°43'45" longitudine estică. Municipiul Vaslui se limitează cu comunele:

Zăpodeni la nord;
Băiteni la nord-vest;
Pușcași la vest;
Lipovăț la sud-vest;
Muntenii de Jos la sud;
Tanacu la est;
Muntenii de Jos la nord.

Orașe apropiate

(Bacău) - 86 km;
(Vaslui) - 55 km;
(Huși) - 47 km;
(Iasi) - 74 km (via DN24)(N);
(Negrești) - 34 km;

(Roman) - 83 km.

Demografia

Conform Recensământului populației efectuat în 2011 populația este de 55.407 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 70.571 de locuitori. Vasluiul este al 40-lea oraș ca mărime din România. Majoritatea locuitorilor sunt români (53.678), cu o minoritate de romi (1,19%) și una de Lipoveni (0,06%). Pentru 0,12% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (53.758%). Pentru 9,29% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Piețe

Piața Agroalimentară din cartierul 13 Decembrie;
Piața Agroalimentară Traian;
Piața Centrală Agroalimentară Vidin.

Cartiere

Cartierul Traian
Cartierul Castanilor
Cartierul Copou
Cartierul Delea
Cartierul Alecu Donici
Cartierul Gura Bustei
Cartierul Ana Ipătescu
Cartierul Gheorghe Racoviță
Cartierul rezidențial Green Park
Cartierul Moara Grecilor
Cartierul Nou
Cartierul Rediu
Cartierul Brodoc
Cartierul Vaslui
Cartierul Bahnari
Cartierul Gară
Cartierul Centru
Cartierul CET
Cartierul Zona Industrială
Cartierul Nord

Municipiul Vaslui împreună cu cele 5 localități componente are 248 de artere conform nomenclatorului stradal de pe harta municipiului Vaslui.

Activitatea economică

Industria
Industria textilă (ind. bunurilor de larg consum)
Industria confecțiilor și tricotajelor (Confecții s.a., Vastex s.a.).
Industria alimentară
Industria panificației (Comcereal s.a.)
Industria uleiurilor vegetale și biodiesel (Ulerom s.a.);
Industria cărnii și a preparatelor din carne (Vascar s.a.);
Industria laptelui și a produselor lactate (Ilvas s.a.).

Transportul

Infrastructura de transport

Accesibilitatea în orașul Vaslui se face:

Public: se face prin autobuze de oraș furnizat de societatea Transurb Vaslui, și de taxiuri;

Feroviar: prin Gara Vaslui care este traversată de magistrala CFR 600 Făurei - Ungheni (punct de trecere a frontierei cu Republica Moldova, făcând legătura cu București și Constanța).

Rutier: drumurile naționale care trec prin Vaslui sunt:

DN24 Vaslui - Iași (N) și Vaslui - Bârlad (S);

DJ248 Vaslui - Iași (NV);

DN2F Vaslui - Bacău (E);

DN15D Vaslui - Piatra Neamț (NV).

De asemenea la 17 km Sud-Est de oraș trece Drumul European E581.

Aerian: Municipiul nu are un aeroport, cele mai apropiate aeroporturi fiind la Iași (76 km) și Bacău (89 km).

Destinații din Aeroport Iași

Aeroportul „George Enescu” Bacău.

4. Decriere amplasament

Zona:

- Zona preponderent rezidențială, formată din formate atât din locuințe colective cu regim mediu de înălțime de tip P+4E, cât și locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime P, P+1-M (clădiri independente);
- imobilul este situat în zona median-centrală a municipiului Vaslui.
- Unități comerciale: la distanță mică;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță mică;
- Unități medicale: amplasate la distanță mică;
- Sedii de bănci: amplasate la distanță mică;
- Muzeu: amplasat la distanță mică;
- Instituții de cult: amplasate la distanță mică;
- Parcuri: amplasat la distanță mică;
- Lacuri: - Nu este cazul

Utilități:

- Retea urbană de energie electrică: existentă
- Retea urbană de apă: existentă;
- Retea urbană de termoficare: inexistentă;
- Retea urbană de gaze: existentă;
- Retea urbană de canalizare: existentă;
- Retea urbană de telefonie: existentă;
- Altele: internet, CATV

Artere de circulație:

- Auto: Str. Călugăreni, str. Al. Donici., str. Petru Rareș, str. Traian. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu circulația pe ambele sensuri și câte una sau două benzi de circulație pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: nu este cazul
- Stație de autobuz și microbuz la distanță mică
- Feroviar: gara este amplasată la distanță mare
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto intens,
- Trafic pietonal riveran

- Strada Călugăreni este o stradă amenajată, cu circulația în ambele sensuri și câte o bandă de circulație pe sens.

- Amplasamentul este liber.
- Amplasament este favorabil.

5. Decrierea proprietății imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Teren intravilan cu suprafața de 161 mp măsurat, neidentificat cu număr cadastral;
- Forma terenului: rectangulară;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan
- Tip drum de acces: din domeniul public - strada Călugăreni,
- Vecinatati: proprietăți rezidențiale și instituții publice.

Utilități

- Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, telefonie, GSM, CATV, internet.

Acces

- Accesul la proprietate se face din domeniul public - strada Călugăreni.

Descrierea construcțiilor

- Nu este cazul.

6. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Vaslui, impozitele pe clădirile de tip nerezidențial aparținând persoanelor fizice sau juridice sunt aplicate în funcție de valoarea de impozitare estimată de un evaluator autorizat iar terenurile conform încadrarea zonală.

7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate imobilele logistice atât pentru scop de tranzacții cât și pentru utilizarea proprie. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute la accesul la finanțări precum și a recentelor perturbări generate de pandemia din primul semestru al anului 2021, ale căror consecințe nu sunt însă momentan cuantificate. Se poate considera că piața amplasamentelor similare este în ușoară scădere. În cazul proprietății evaluate există suficiente proprietăți cu atractivitate similară și care nu au fost marcate de evenimentecare să le indisponibilizeze sau avarieze.

1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultanță a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare

8.1. Analiza productivității proprietății

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o proprietate de tip teren liber cu destinație rezidențială sau comercială / birouri, situată în zona median-centrală a municipiului Vaslui.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona median-centrală a localității Vaslui.

Proprietatea evaluată are acces direct la domeniul public, din cale de acces – drum public.

În zonă, se află preponderent clădiri rezidențiale, publice și proprietăți comerciale.

Imobilul are o bună accesibilitate atât pietonală, cât și auto, neexistând loc de parcare privată.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilități, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

8.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a proprietăților proprietate de tip teren liber cu destinație rezidențială sau comercială / birouri, situată în zona median-centrală a municipiului Vaslui și este o piață preponderent a vânzărilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cel al închirierilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților rezidențiale sunt examinați următorii factori:

8.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară comercială supusă analizei, subpiața delimitată este cea a proprietăților de tip teren liber cu destinație rezidențială sau comercială / birouri, situată în zona median-centrală a municipiului Vaslui.

8.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Topografia terenului este o plană, utilitățile disponibile sunt situate la limita amplasamentului și constau în apa curentă, canalizare, energie electrică și gaz. Utilizatorii finali sunt sau juridice care doresc spații pentru desfășurarea activităților proprii, sau persoane fizice pentru dezvoltarea de proprietăți rezidențiale.

8.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona median-centrală a municipiului Vaslui, respectiv într-o zonă rezidențială de interes mare a localității. Nu există activități sau incinte de teren care să nu poată permite o astfel de utilizare. Proprietatea nu poate dispune de parcare proprie. Deoarece, în această zonă nu au fost găsite destule comparabile oferite spre vânzare sau spre închiriere, aria de piață se poate extinde și către alte zone adiacente din zonă, unde valoarea este comparabilă cu cea a proprietăților din zona proprietății subiect, unde proprietatea subiect concurează cu alte proprietăți din aceste zone.

8.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta proprietăților similare este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă redusă prin ofertele agenților imobiliare, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață prezentată la Analiza ofertei.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de proprietăți se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, dotările edilitare și accesul.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au aria utilă cuprinsă între 700+1500 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților rezidențiale sau comerciale.

Aria pieței e reprezentată de zona rezidențială și administrativă a Municipiului Vaslui.

8.3. Analiza cererii

Puterea de cumpărare este în creștere în această perioadă datorită faptului că nivelul dobânzilor mici de la bănci face să crească apetitul investițional al unei anumite categorii de persoane fizice sau juridice.

Proprietatea evaluată se află într-o zonă cu atractivitate medie, zonă mediană. Accesul este facil, indirect la o stradă asfaltată, iar mijloacele de transport în comun sunt în apropiere.

Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, internet.

Acest tip de proprietate se adresează persoanelor juridice care doresc să dezvolte proprietăți comerciale sau administrative sau persoane fizice pentru proprietăți rezidențiale.

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip comercial, administrative sau rezidențial, este la un nivel mediu.

Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare. Aceste rapoarte indică o scădere a cererii în ultimul an.

Piața imobiliară a spațiilor comercial este dominată de închirieri, tendința generală a proprietarilor este de a închiria spațiile, nu să le vândă.

Proprietățile imobiliare cele mai căutate sunt cu dimensiuni între 1000+3000 mp. Pentru această suprafață, valoarea pe mp plătită de cumpărător este cea mai mare, de aproximativ 200+300 euro/mp. Diferența dintre proprietăți este determinată de amplasare, acces și utilități.

Cererea este în ușoară creștere, în condițiile în care tendința firmelor este de a permite personalului de a lucra de acasă, online nu este posibilă pentru acest tip de proprietăți. Evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietății subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

8.4. Analiza ofertei

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul anului 2021, pretențiile proprietarilor de spații comerciale sau administrative au avut o tendință de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în stagnare.

Persoanele fizice sau juridice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip rezidențial sunt proprietarii ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a închiria sau vinde ulterior.

Oferta de proprietăți de tipul celei evaluate pentru vânzare în Vaslui se manifestă din partea proprietarilor care obțin venituri din această activitate.

În ceea ce privește spațiile rezidențiale oferite spre închiriere în zona mediană a municipiului Vaslui, pe aceleași site-uri de profil au fost găsite extrem de puține unități. Prețul diferă în funcție de mai multe variabile: aria utilă, amenajările interioare și exterioare și zona unde este amplasat.

Ofertele pentru vânzarea spațiilor sunt mai multe decât cererea, fapt care determină o piață a cumpărătorului.

Negocierea prețurilor la vânzarea terenurilor este cuprinsă între 5 și maxim 10% din prețul de ofertă al proprietății.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este cuprins între 6-12 luni.

Referitor la oferta de terenuri libere similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 150 și 250 Euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, acces, utilități și facilitățile prezente.

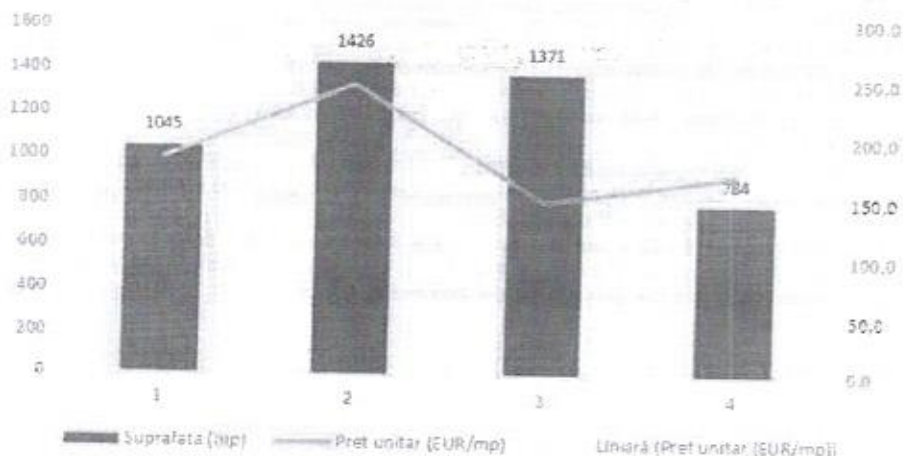
CMBU	Zona	Pret (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar (EUR/mp)
Rezidential	str. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 14	195.000	1045	186,6
Rezidential	str. LIBERTATII	356.500	1426	250,0
Rezidential	Sculptor Constantin Popovici Nr.12	205.000	1371	149,5
Rezidential	str. Traian, sens giratoriu	135.000	784	172,2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfYTFLL.html#f5137eb079>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfQFbD.html#f5137eb079>

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-vanzare-teren-spalatorie-auto-IDfPvHE.html#f5137eb079>

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/vaslui/central/teren-constructii-de-vanzare-XCEQ13004?lista=2988441&listing=1&pagina=1&lista>



Analiza echilibrului pieței

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Din datele analizate se constată că la nivelul municipiului Vaslui, putem vorbi despre o piață ușor activă a proprietăților imobiliare cu destinație rezidențială sau comercială, caracterizată printr-o ușoară scădere a cererii pentru astfel de spații și un trend ușor descendent al prețului de vânzare.

Proprietatea evaluată este vandabilă prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare).

Analizând evoluția prețurilor proprietăților imobiliare comerciale de natura industrială vândute în Vaslui în ultimul an, se constată că începând cu anul 2020, prețul pe mp a început să crească în cazul vânzărilor

acestora.

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de prețuri de vânzare, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare a terenurilor similare, se situau între 80 euro/mp și 100 euro/mp, conform site-urilor www.olx.ro, www.storia.ro, și www.imobiliare.ro.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul www.imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, precum și din datele Institutului Național de Statistică se constată o tendință de scădere a ritmului de creștere a prețurilor, ce a început să se resimtă pe piața imobiliară autohtonă încă din a prima jumătate a anului. Tendința, pe termen scurt și mediu, este de scădere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților rezidențiale, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul mediane a municipiului Vaslui.

8.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

În contextual analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața optimă pe care o are, o face să fie accesibilă unui segment larg de persoane fizice și juridice, având șansa unei tranzacționări înaintea celorlalte proprietăți competitive.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară creștere, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de tranzacții.

Proprietatea imobiliară subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună, acces facil și suprafață.

Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție medie a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

Analiza informațiilor de piață furnizează baza de date în vederea analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este cuprins între 6-12 luni.

2. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului liber s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru scop rezidențial este probabilă, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Administrativă	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea **Administrativă / Birouri**. Aceasta este:

- permisul legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării comerciale, posibilitatea fizică este posibilă.
- fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există numeroase proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți rezidențiale. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea administrativă / birouri și nu cea actuală rezidențială. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice juridice cu potențial financiar.

III. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparată cu proprietăți fie tranzacționate recent, fie oferite spre vânzare, având la bază o analiză prealabilă a relevanței acestor informații.

Analiza comparativă poate avea în vedere ajustări cantitative estimate prin analiză pe grupe de date, analiză pe pereche de date sau analiză datelor secundare, dar și ajustări calitative.

S-a estimat valoarea de piață a imobilului printr-un studiu al pieței adiacente, s-au identificat proprietăți similare tranzacționate sau expuse momentan în oferte, competitive pe segmentul urmărit; preturile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de proprietăți comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată.

Pentru estimarea valorii de piață a imobilului subiect a fost utilizată analiza comparativă utilizându-se tehnici combinate, cu precădere analiza comparațiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzacției și condițiile pieței, dacă s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustări cantitative pentru diferențele de suprafață de teren și de suprafață desfasurată; ajustările și modul de estimare al acestora a fost explicat în anexă. Pentru restul elementelor de comparație a fost utilizată o analiză prin comparație relativă.

Analiza prin comparație relativă reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge însă la cuantificări. Această metodă este preferată și des utilizată pentru că reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Evaluatorul analizează tranzacții sau oferte de vânzare ale unor proprietăți comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietății subiect. Proprietățile comparabile sunt rearanjate într-un tabel în funcție de gradul de similitudine cu subiectul.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață este:

34.500 Eur, echivalent a 170.600 Lei, respectiv 214 EUR/mp

Nu au fost identificate suficiente date de piață certe pentru altfel de abordări

IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecări consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață:

34.500 Eur, echivalent a 170.600 Lei, respectiv 214 EUR/mp

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membri Corporativi ANEVAR



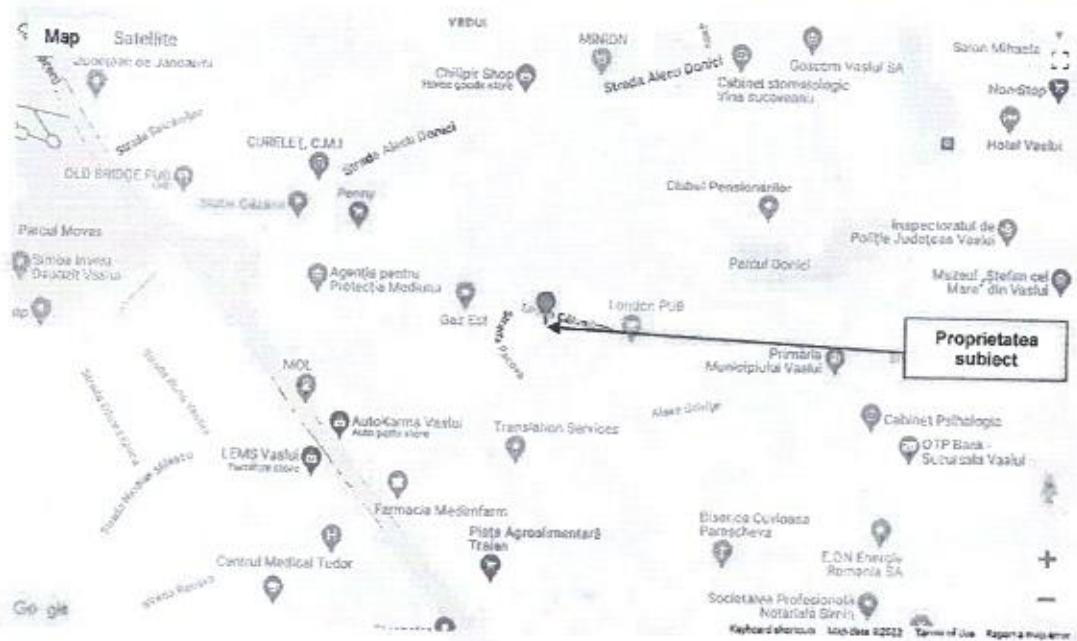
Gabriel Filip
Membri Titular ANEVAR



V. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietății
Anexe de calcul
Date despre vânzări și cotații
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:



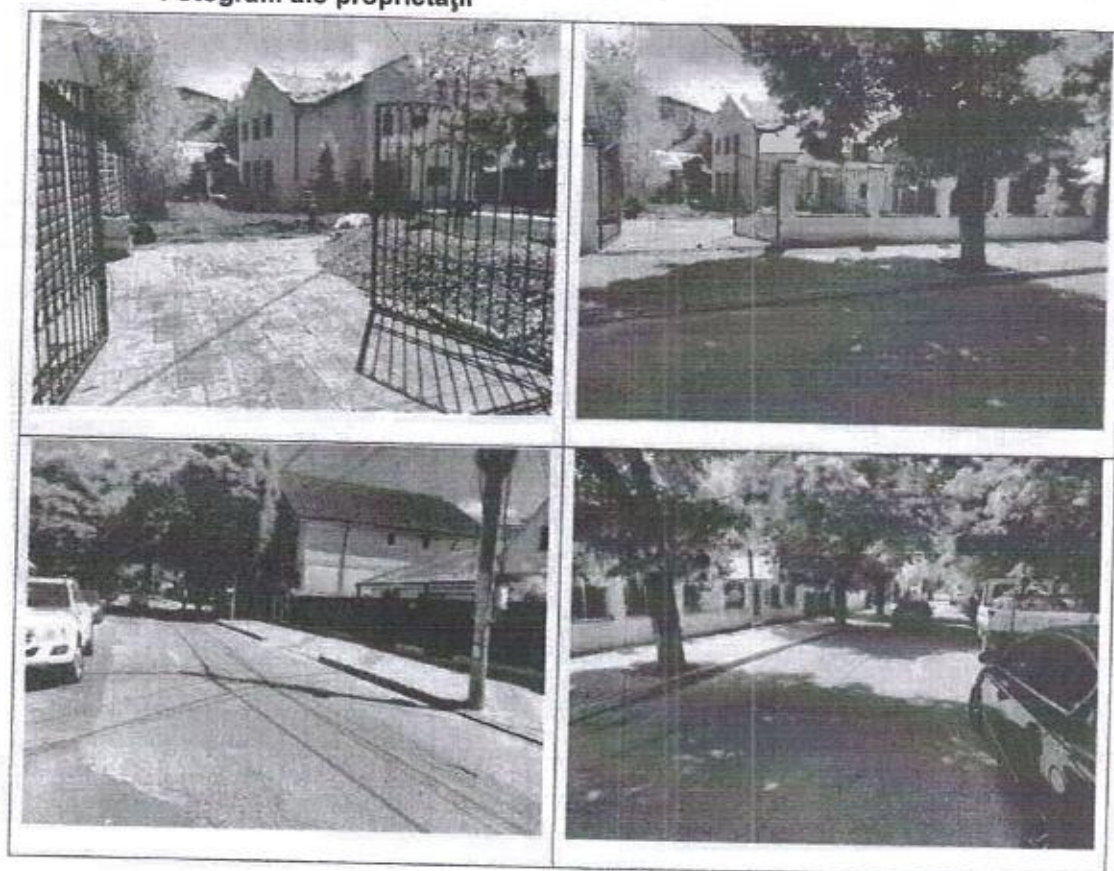


Localizare comparabile:

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietății



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobile similare

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	161	1.045	1.426	1.371	784
Elemente specifice tranzacției						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		186,6	250,0	149,5	172,2
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-9,33	-12,50	-7,48	-8,61
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		177,27	237,50	142,05	163,58
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		177,27	237,50	142,05	163,58
3	Restricții utilizare / reglementare urbanistica	similar	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		177,27	237,50	142,05	163,58
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		177,27	237,50	142,05	163,58
5	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		177,27	237,50	142,05	163,58
6	Condiții ale pieței	31.05.2022	31.05.2022	31.05.2022	31.05.2022	31.05.2022
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		177,27	237,50	142,05	163,58
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Intervilan Mun. Vălu, str. Chibureni nr. FN, T 127, P37/1, Jud.	str. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 14	str. LIBERTATII	Sculptor Constantin Popovici Nr. 12	str. Traian, sect. pietoni
	Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
	Cuantum ajustare %		10%	0%	30%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		17,73	0,00	42,61	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		195,00	237,50	184,66	163,58
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	161	1.045	1.426	1.371	784
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatie (utilizarea terenului)	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Acces	Asfaltat	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Favorabila	inferior	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		10%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		19,50	0,00	0,00	0,00
12	Utilitati	en. el / gaz / ap / canalizare	en. el / gaz / ap / canalizare	en. el / gaz / ap / canalizare	en. el / gaz / ap / canalizare	en. el / gaz / ap / canalizare
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (frenta stradal)	Favorabila	similar	superior	similar	inferior
	Cuantum ajustare %		0%	-10%	0%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-23,75	0,00	16,36
	Total ajustare caracteristici fizice %		10%	-10%	0%	10%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		19,50	-23,75	0,00	16,36
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		214,50	213,75	184,66	179,94
15	Chelt. aducere la stadiul de teren constructibil / demolari	nu	nu	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	10%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	18,47	17,99
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		214,50	213,75	203,13	197,94
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			37,2	23,8	61,1	34,4
Ajustare totala procent absoluta (%)			21%	10%	41%	21%
Numar de ajustari			2	1	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B			
VALOAREA PROPTIA (Euro/mp) - rotund			214 € /mp		4,9438 lei/euro	
VALOARE DE PIATA:			34.500 €	echivalent a	170.600 lei	

Raport evaluare – Proprietate teren intravilan curți - construcții

Justificare ajustări:

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzacție

Pentru estimarea valorii de piață au fost utilizate oferte de vânzare. Astfel, acestea au fost dovedite cu un procent de -5%, întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat că aceștia sunt dispuși să negocieze. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la mărja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restricții de utilizare iar reglementările urbanistice sunt similare.

Condiții de finanțare

Întrucât condițiile de finanțare sunt identice, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.

Condiții ale pieței

În aplicarea metodei comparativelor pt. evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustări.

Ajustare pentru localizare

Porția comparabililor în cadrul localității, este:

A: str. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 14	B: str. LIBERTATE	C: Sculptor Constantin Popovici Nr.12	D: str. Trăian, sens girușoara
Locație comparabilă vs. locație subiect	A: mai slabă	B: similară	C: mai slabă
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt. A: 10%	pt. B: 0%	pt. C: 30%
			și pt. D: 0%

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață realizată pentru zona în care sunt amplasate proprietățile comparabile și cea subiect, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un imobil care o amplasare diferită de cea a terenului subiect.

Ajustări pentru suprafață

Comparabila A, nu necesită ajustări.

Comparabila B, nu necesită ajustări.

Comparabila C, nu necesită ajustări.

Comparabila D, nu necesită ajustări.

Valoarea ajustărilor se stabilește pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect.

Ajustări pentru destinația (utilizarea) terenului

Destinația terenului A (Residențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului B (Residențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului C (Residențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului D (Residențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc

informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflare în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici dar cu o CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.

Ajustări pentru acces

Accesul către comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila C (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Valoarea ajustărilor a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența dintre diversele tipuri de

finanțare a suprafeței drumurilor.

Ajustări pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - Inferior - diferit de cel al proprietății subiect (Favorabilă). Se aplică o ajustare de: 10%.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Favorabilă). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Favorabilă). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Favorabilă). Nu se aplică ajustări.

Valoarea ajustărilor este stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferența dintre topografia

comparabililor și cea a proprietății subiect.

Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila C are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila D are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o echipare

utilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustări pentru deschidere (front strădă)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similară cu cea a proprietății subiect, nu se aplică ajustări.

Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mare decât cea a proprietății evaluate, se aplică o ajustare de: -10%.

Pentru comparabila C, deoarece are o deschidere similară cu cea a proprietății subiect, nu se aplică ajustări.

Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mică decât cea a proprietății evaluate, se aplică o ajustare de: 10%.

Ajustările ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de un front strădă diferit

față de cel al proprietății subiect.

Ajustări pentru echiparea de aducere la stadiul de teren constructibil

Deoarece comparabila A prezintă aceeași echipare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B prezintă aceeași echipare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

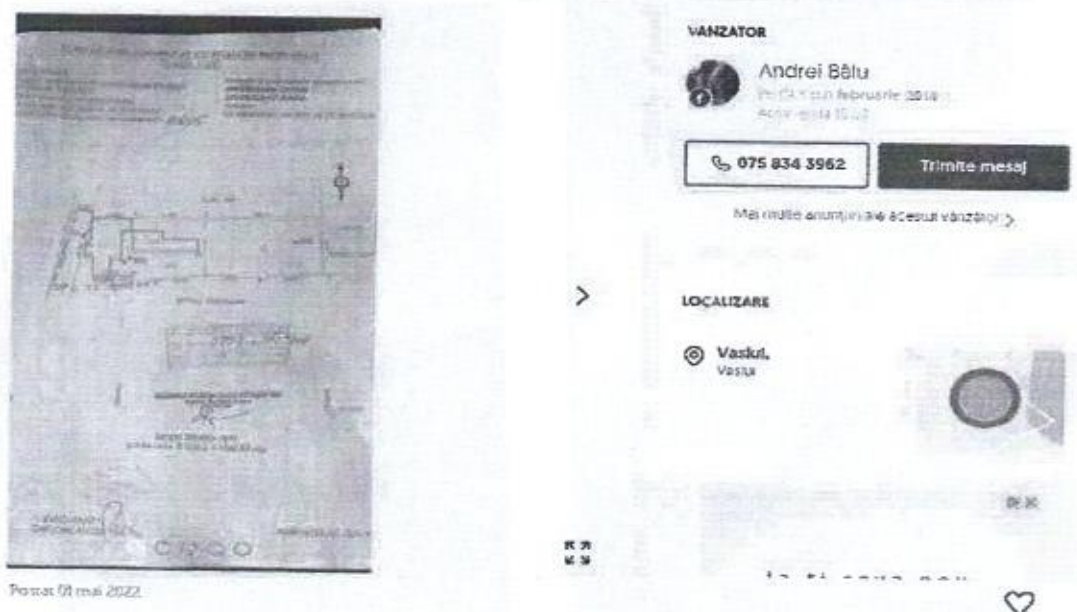
Deoarece comparabila C beneficiază de amenajări mai puțin decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 10%.

Deoarece comparabila D beneficiază de amenajări mai puțin decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 10%.

Ajustările ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pt un imobil cu amenajări diferite de cele ale prop. subiect.

Date despre tranzacții și cotații cu terenuri în zonă

Comparabila A - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfYIFL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



The screenshot shows an OLX listing for a plot of land. On the left is a technical drawing of the plot with dimensions and a north arrow. On the right, the seller's information is displayed: 'VANZATOR Andrei Bêlu' with a profile picture, a phone number '075 834 3962', and a 'Trimite mesaj' button. Below this is a 'LOCALIZARE' section with a map icon and the text 'Vaslui, Vaslui'. The listing is dated 'Postat 01 mai 2022'.

Teren intravilan

195 000 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 045 m²

DESCRIERE

Teren intravilan, cu o suprafata de 1044,83 MP, situat in zona rezidentiala a Mun. Vaslui, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 14, acte la zi.

Terenul are o deschidere de 20.39 ML, iar pe acesta sunt amplasate constructii din palanta si caramida.

UTILITATI PE TEREN: APA, GAZ, CURENT ELECTRIC, CANALIZARE.

La momentul semnării unui acord între vânzător și cumpărător, se va efectua demolarea construcțiilor existente, iar terenul se va preda liber de sarcini.

REGIM DE ÎNALȚIME AUTORIZABIL: S+P+2+MANSARDA RETRASA.

PREȚ USOR NEGOCIABIL. SE ACCEPTĂ ȘI UNELE VARIANTE.

Relatii la nr de telefon: 07*****62

ID: 236158729

Vizualizări: 608

☐ Raportează

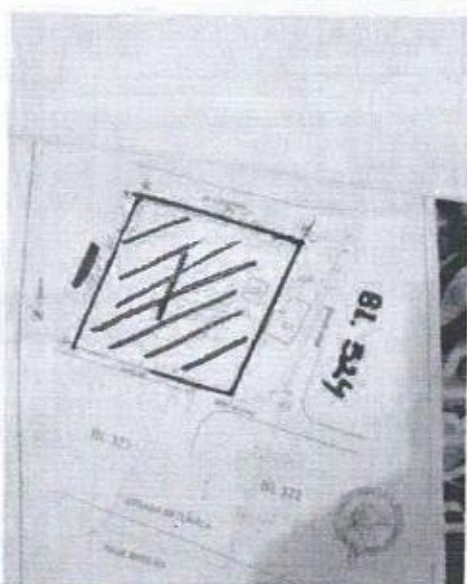


X Strada Alexandru cel Bun 14



X Strada Alexandru cel Bun 14

Comparabila B – <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfQFbD.html#f5137eb079>



Postat 03 iul 2022

Teren intravilan

250 € Prețul e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 426 m²

(P) eToro: **Tranzacționează Bitcoin și altele**

DESCRIERE

Vand teren intravilan, str. LIBERTATII, între blocuri, în suprafața de 1426 mp, întreg sau parțial, cu acces pe două laturi. Deschidere 40 mp.

ID: 234396421

Vizualizări: 1429

Raportare

VANZATOR



Avestioael

Pe OLX din iunie 2018
Scor: 8.1/10.00

075 721 0005

Trimite mesaj

[Mai multe anunțuri de acest vânzător >](#)

LOCALIZARE

Vaslui,
Vaslui



POBILITATE

x



Comparabila C - <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-vanzare-teren-spalatorie-auto-IDfPyhE.html#f5137eb079>



Postat 27 mai 2022

VANZATOR



Luciana Damian

Pe OLX a postat 2854

anunțuri în 24 ore

☎ 074 596 7982

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Vaslui,
Vaslui



Inchiriere/ Vanzare Teren + spalatorie auto

205 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1371 m²

(P) eToro: **Te gandesti sa cumperi Crypto?**

DESCRIERE

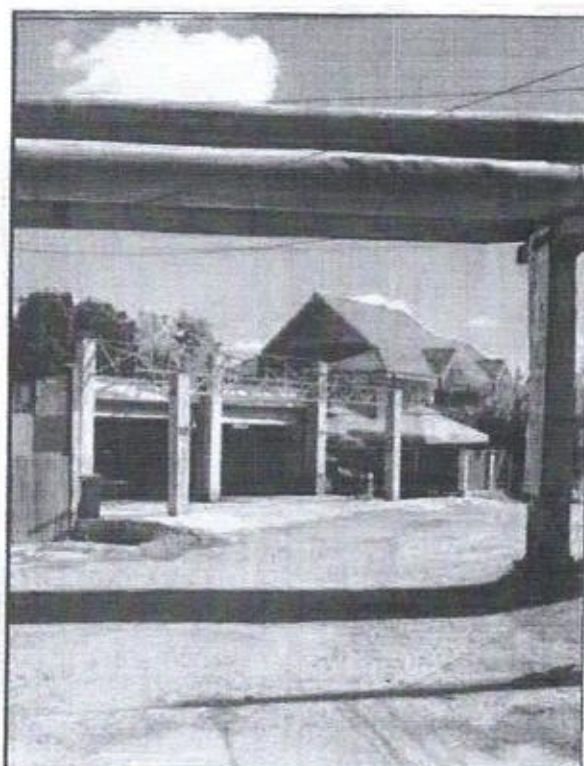
Vând teren intravilan (+ Spalatorie auto) in suprafata totala de 1371 mp, in Vaslui, strada Sculptor Constantin Popovici Nr.12 (Intrare Poligonul auto).
Terenul beneficiază de toate utilitățile.

* Posibilitate de Inchiriere a terenului, 1500€/luna.

ID: 23393553

Vizualizări: 1446

Favorit



Comparabilă D - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/vaslui/central/teren-construcții-de-vanzare-XCEQ13004?lista=2988441&listing=1&pagina=lista>

Teren semicentral în Oras Vaslui

135.000 €

The image is a composite of three parts. On the left is a dark, vertical rectangular area. In the center is a map showing a location within a city grid, with a small inset showing a floor plan of a building. On the right is a contact card for 'Andrei Ionut', a real estate agent for 'EC EXPERT CASA IMOBILIARE SRL'. The card includes a phone number '0371 715 653' and a 'Trimite mesaj' button.

Specificații

ID Anunt: XCEQ13004	
Suprafață teren:	784 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu
Lot parcele:	Nu
Front stradal:	1 m
Nr fronturi:	1

Actualizat la 27.03.2022

UTILITĂȚI

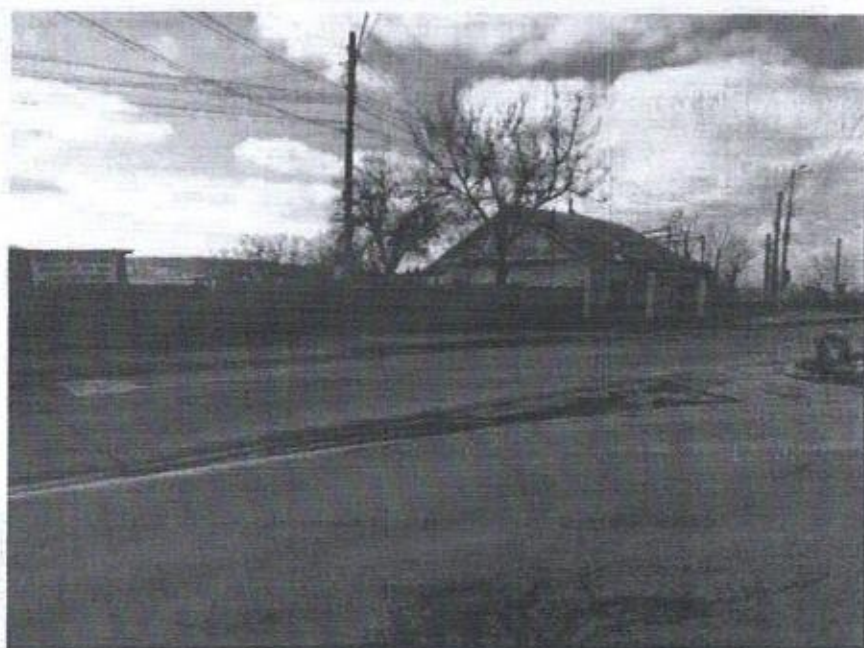
Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi asfaltate
Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit



Documentele de proprietate, cadastru



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 197

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unui imobil (teren), în suprafață 161 mp, situat în municipiul Vaslui, Str. Călugăreni FN

Consiliul Local al Municipiului Vaslui
întreunit în ședință ordinară,

Având în vedere :

- referatul nr.140937/08.12.2021 al Primarului municipiului Vaslui,
 - raportul nr.140960/08.12.2021 al biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului
 - raportul comisiilor pe domenii de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Vaslui;
 - prevederile art.354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.41, alin. (5²) din Legea nr.7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare cu modificările și completările ulterioare coroborată cu Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară prevederile art. 888 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare.
- În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) art.196 alin (1) lit a) și în temeiul 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 atestă apartenența la domeniul privat al municipiului Vaslui a bunului imobil (teren) evidențiat în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează biroului Patrimoniu și Serviciului Cadastru, Agricultură din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

HCL 197/2021

Pagină 1 din 2

Art.3.Hotărârea intră în vigoare conform art.198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului-județul Vaslui;
- Primarului municipiului Vaslui;
- Biroului Contabilitate;
- Biroului Patrimoniu.

VASLUI, 23.12.2021

Președinte de ședință,
Consilier,
Ec. Chirica Dragoș - Andrei



Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



Anexa 1 la H.C.L. nr. 197/23.12.2021

Tabel cuprinzând datele de identificare ale imobilului aparținând municipiului Vaslui,
ce se atestă în domeniul privat al municipiului Vaslui

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață	Adresa	Observații
01	Teren	Suprafață totală = 161 mp	Str. Călugăreni, FN, T-127, P-37/1	Anexa 1.1.

Vaslui -23.12.2021

Președinte de ședință,
Consilier,
Ec. Chirica Dragoș - Andrei

Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



PRIMEARIA VASLUI
LA Nr. 11888
ANUL 2022
INSTI-
22-11888-PVS Prim. Mun. Vaslui 27.01.2022
Nr.: 11888-2022
Ex.: 1 din 2

Către,
CONSILIUL LOCAL al Municipiului/Comunei Vaslui

În conformitate cu prevederile art. 255 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, s-a procedat la verificarea legalității hotărârilor nr. 11888-2022

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

PREFECT,
Daniel-Garlința ONOFREI

SECRETAR GENERAL,
cu atribuții delegate
Constantin Liviu ȘOREA

Vaslui, Str. Ștefan cel Mare nr. 78, cod postal 720560, jud. Vaslui, tel. 0233-314100-0233-361435, fax 0233-361756
e-mail: prefectura@prim.vaslui.ro web: www.prim.vaslui.ro
Pag. 1/2

Presedinte sedinta
Bohotineanu Mihaela Virginia



Contrasemneaza
Secretar
Jrs.Eduard Lacatusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

LISTA
cu elementele terenului intravilan situat în municipiul Vaslui,
propus pentru vânzare directă:

Nr. crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului (mp)	Prețul de vânzare directă (lei)	Valoarea la 1 Euro la data evaluării (31.05.2022) – (lei/1Euro)
1.	Județul Vaslui, Municipiul Vaslui, strada Călugăreni nr.FN	161,00	170600,00	4,9438

NOTĂ:

Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile vânzării terenului (intabulare imobil – teren, raport de evaluare, cheltuieli notariale, etc.)

Președinte de ședință,
Consilier, Bohotineanu Mihaela
Verginia

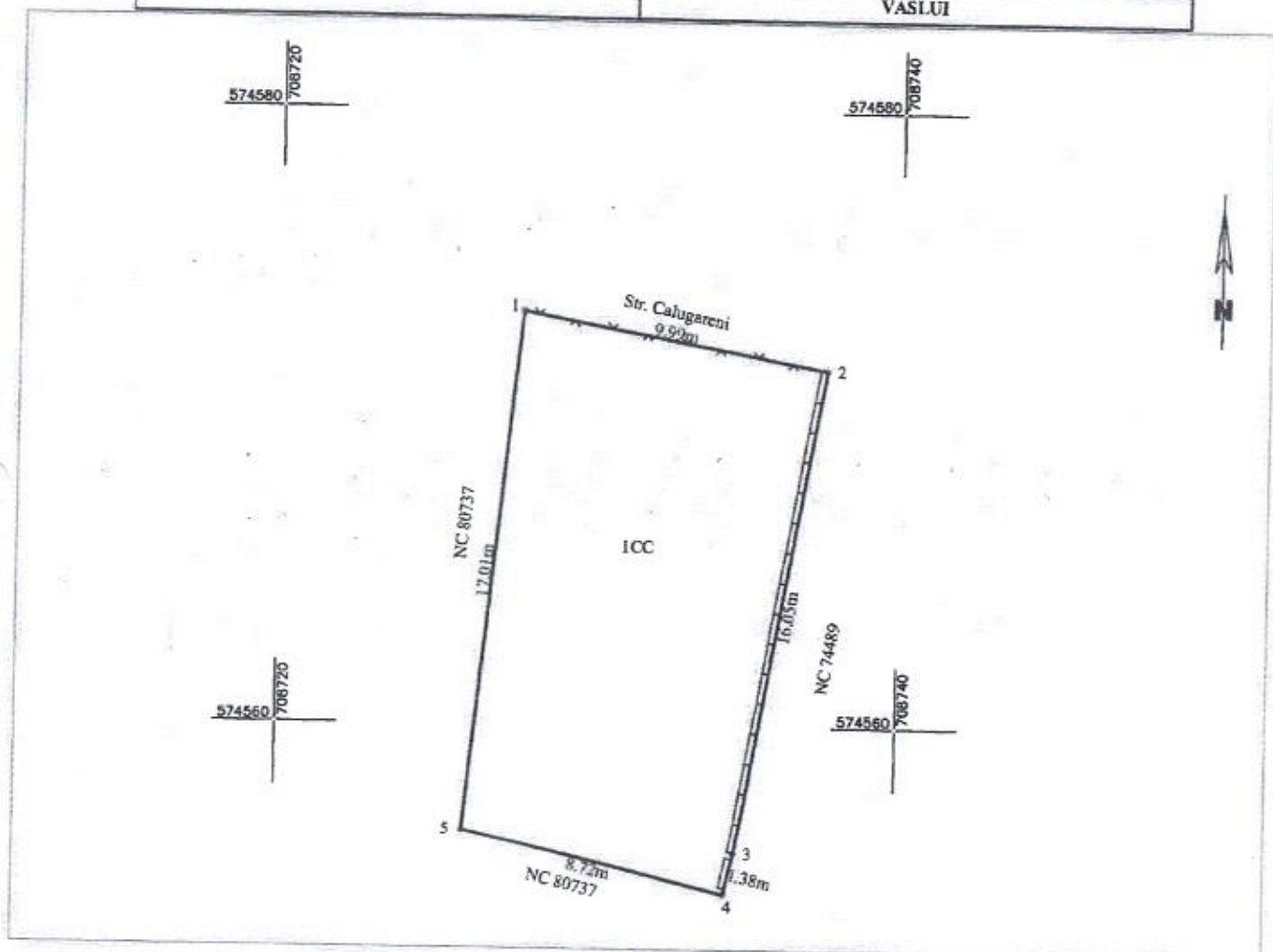


Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Anexa 1.35 la regulament

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
85473	161	intravilan Mun. Vaslui, str. Calugareni FN, T-127, P-37/1, Jud. Vaslui
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		VASLUI

**A. Date referitoare la teren**

Nr. Parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	161	Teren partial imprejmuit pe latura de Nord cu gard de sarma, cu gard de beton pe latura de Est iar pe restul laturilor neimprejmuit
Total		161	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 161 mp
Suprafata din act = 161 mp

Executant SC Euroest Urban Planning SRL
 PJA CLASA III - RO-B-J 1534
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
 intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu
 realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 06.12.2021

BURLACU
OVIDIU-PAUL

BURLACU OVIDIU-PAUL
 OCPI Vaslui, B, VS, 0028
 2022.07.06 11:18:23 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea
 numarului cadastral
 Semnatura si parafa
 Data
 Stampila BCPI

Bogdan Racoveanu

Semnata digital de Bogdan Racoveanu
 Data: 2022.07.07 09:09:06 +03'00'

Contrasemneaza

Secretar

Jrs. Eduard Lacatusu

Presedinte sedinta
 Bohotineanu Mihaela Virginia



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Proprietar: str. Calugareni nr. 37

str. Calugareni

80737

C1

proprietate Morari, Calafat

imobil propus spre vanzare

Margina

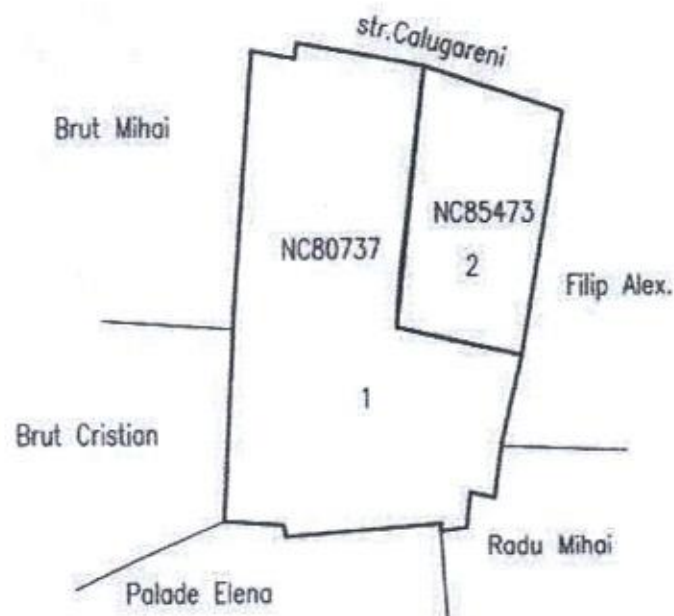


Contrasemn
Secretar
Jrs. Eduard Lacatus

PLAN DE SITUATIE

SC 1:500

Imobil str.Calugareni nr.37



LEGENDA

- 1. — NC80737 - proprietate Moraru Catalin
- 2. — NC85473 - proprietate propusa spre vanzare

Presedinte sedinta
Bohotineanu Mihaela Verginia

Contrasemneaza
Secretar
Jis Eduard Lacatusu

