

HOTĂRÂREA Nr. 123 /2013

privind aprobarea vânzării locuințelor de serviciu situate în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui

având în vedere expunerea de motive a președintelui Consiliului județean Vaslui prin care se propune vânzarea locuințelor de serviciu situate în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui;

în temeiul dispozițiilor art. 553 alin. (1) și (4), art. 555 și art.1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare;

în temeiul dispozițiilor art. 91 alin.(1), lit. c) și alin. (4) lit. b), ale art. 97 alin. (1) și ale art. 123 alin (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul județean Vaslui;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă vânzarea prin negociere directă și prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a locuințelor de serviciu situate în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui și aflate în administrarea unor instituții publice din subordinea Consiliului județean Vaslui și a Consiliului local al municipiului Bârlad, identificate potrivit anexelor nr.1 și nr. 2.

Art.2. Pot cumpăra locuințele de serviciu titularii contractelor de închiriere, dacă le dețin în baza unui contract valabil încheiat.

Art.3. – Se aprobă raportul de evaluare întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși, evaluator autorizat și selectat în condițiile legii, prevăzut în anexa nr. 3.

Art.4.(1) - Prețul de pornire pentru negocierea directă și cel pentru licitația publică este prevăzut în anexele nr.1 și nr.2 .

(2) - Prețul adjudecat prin negociere directă, care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit alin. (1) se va achita integral sau în rate.

(3)- Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuințelor se vor eșalona pe o perioadă de maxim 20 de ani, cu dobânda anuală stabilită de BNR.

(4)- La încheierea contractelor de vânzare-cumpărare cu plata în rate se va achita un avans minim de 20% din valoarea locuinței, stabilită la data vânzării.

(5) Prețul adjudecat prin licitație publică, care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit alin. (1) se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 5. – Locuințele de serviciu nevândute prin negociere directă se vor vinde prin licitație publică, după expirarea termenului de închiriere prevăzut în contractul de închiriere.

Art.6. Locuințele cumpărate în rate nu pot fi înstrăinate prin acte între vii până la data achitării integrale a prețului.

Art.7. - Se aprobă Caietul de sarcini - cadru pentru organizarea vânzării prin negociere directă a locuințelor de serviciu prevăzute la art.1, potrivit anexei nr.4.

Art.8. - Se aprobă Caietul de sarcini - cadru pentru organizarea vânzării prin licitație publică a locuinței de serviciu prevăzută la art.1, potrivit anexei nr.5.

Art. 9. – Cheltuielile ocazionate cu întocmirea Raportului de evaluare precum și cele de perfectarea vânzării - cumpărării se vor suporta de către cumpărător.

Art.10. – Încasarea prețului pentru locuințele de serviciu vândute cu plata în rate se garantează prin instituirea unei ipoteci.

Art. 11. - Sumele obținute din vânzarea locuințelor de serviciu prevăzute la art. 1 se fac venit la bugetul local al județului Vaslui.

Art. 12. - Se mandatează președintele Consiliului județean Vaslui să constituie comisia de negociere directă și de evaluare a ofertelor și să încheie, în condițiile legii, contractul de vânzare – cumpărare, prevăzut în anexele nr. 6 și nr.7.

Art.13. - Predarea – primirea locuințelor se face pe bază de proces verbal, încheiat între reprezentanții Consiliului județean Vaslui și cumpărători, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.14. – Anexele nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 și 7 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Vaslui 20 iunie 2013

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

Contrasemnează:
Secretarul județului Vaslui,
Gheorghe Stoica

DATELE DE IDENTIFICARE

ale locuințelor de serviciu situate în blocul G1 din str.Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui și care se află în administrarea unor instituții publice din subordinea Consiliului județean Vaslui și a Consiliului local al municipiului Bârlad, ce urmează a fi vândute prin negociere directă

Nr. crt.	Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care are în proprietate locuința de serviciu	Persoana juridică care are în administrare locuința de serviciu	Nr. apartament	Caracteristici tehnice	Pretul de pornire al negocierii directe
0	1	2	3	4	5	6
1.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Teatrul „V.I.Popa” Bârlad	1.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	37122,7 lei
2.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	3.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	37122,7 lei
3.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	4.	- garsonieră confort III - arie construită 27 m.p. - arie utilă 20,71 m.p. - arie comună indiviziune 5,67m.p. - suprafață teren indiviziune 6,38 m.p.	38511,7 lei
4.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	5.	- garsonieră confort III - arie construită 28 m.p. - arie utilă 20,29 m.p. - arie comună indiviziune 5,88 m.p. - suprafață teren indiviziune 6,25 m.p.	39877,7 lei

5.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	6.	- apartament confort II - arie construită 50 m.p. - arie utilă 40,08 m.p. - arie comună indiviziune 10,50 m.p. - suprafață teren indiviziune 12,36 m.p.	71130,7 lei
6.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	7.	- apartament confort III - arie construită 41 m.p. - arie utilă 31,75 m.p. - arie comună indiviziune 8,61m.p. - suprafață teren indiviziune 9,79 m.p.	56634,7 lei
7.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Teatrul „V.I.Popa” Bârlad	8.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	58625,7 lei
8.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Teatrul „V.I.Popa” Bârlad	9.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	58625,7 lei
9.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Teatrul „V.I.Popa” Bârlad	10.	- apartament confort I - arie construită 67 m.p. - arie utilă 51,75 m.p. - arie comună indiviziune 14,07m.p. - suprafață teren indiviziune 15,96 m.p.	97995,7 lei
10.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Teatrul „V.I.Popa” Bârlad	11.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	58625,7 lei
11.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Muzeul « Vasile Pârvan » Bârlad	12.	- garsonieră confort III - arie construită 27 m.p. - arie utilă 20,71 m.p. - arie comună indiviziune 5,67m.p. - suprafață teren indiviziune 6,38 m.p.	39666,7 lei

12.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Muzeul « Vasile Pârvan » Bârlad	13.	- garsonieră confort III - arie construită 28 m.p. - arie utilă 20,29 m.p. - arie comună indiviziune 5,88 m.p. - suprafață teren indiviziune 6,26 m.p.	40986,7 lei
13.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Muzeul « Vasile Pârvan » Bârlad	14.	- apartament confort II - arie construită 50 m.p. - arie utilă 40,08 m.p. - arie comună indiviziune 10,50 m.p. - suprafață teren indiviziune 12,36 m.p.	73269,7 lei
14.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Muzeul « Vasile Pârvan » Bârlad	15.	- apartament confort III - arie construită 41 m.p. - arie utilă 31,75 m.p. - arie comună indiviziune 8,61 m.p. - suprafață teren indiviziune 9,79 m.p.	58335,7 lei
15.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	16.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	58625,7 lei
16.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	17.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	58625,7 lei
17.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	18.	- apartament confort I - arie construită 67 m.p. - arie utilă 51,75 m.p. - arie comună indiviziune 14,07 m.p. - suprafață teren indiviziune 15,96 m.p.	97995,7 lei
18.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	19.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	58625,7 lei

19.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	20.	- garsonieră confort III - arie construită 27 m.p. - arie utilă 20,71 m.p. - arie comună indiviziune 5,67m.p. - suprafață teren indiviziune 6,38 m.p.	39666,7 lei
20.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	21.	- garsonieră confort III - arie construită 28 m.p. - arie utilă 20,29 m.p. - arie comună indiviziune 5,88 m.p. - suprafață teren indiviziune 6,26 m.p.	40986,7 lei
21.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	22.	- apartament confort II - arie construită 50 m.p. - arie utilă 40,08 m.p. - arie comună indiviziune 10,50 m.p. - suprafață teren indiviziune 12,36 m.p.	73269,7 lei
22.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	23.	- apartament confort III - arie construită 41 m.p. - arie utilă 31,75 m.p. - arie comună indiviziune 8,61 m.p. - suprafață teren indiviziune 9,79 m.p.	28335,7 lei
23.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	24.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	37122,7 lei
24.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	25.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	37122,7 lei
25.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	26.	- apartament confort I - arie construită 67 m.p. - arie utilă 51,75 m.p. - arie comună indiviziune 14,07 m.p. - suprafață teren indiviziune 15,96 m.p.	95128,7 lei

26.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	27.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	37122,7 lei
27.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	28.	- garsonieră confort III - arie construită 27 m.p. - arie utilă 20,71 m.p. - arie comună indiviziune 5,67 m.p. - suprafață teren indiviziune 6,38 m.p.	38511,7 lei
28.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	29	- garsonieră confort III - arie construită 28 m.p. - arie utilă 20,29 m.p. - arie comună indiviziune 5,88 m.p. - suprafață teren indiviziune 6,26 m.p.	39877,7 lei
29.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	30.	- apartament confort II - arie construită 50 m.p. - arie utilă 40,08 m.p. - arie comună indiviziune 10,50 m.p. - suprafață teren indiviziune 12,36 m.p.	71130,7 lei
30.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	31.	- apartament confort III - arie construită 41 m.p. - arie utilă 31,75 m.p. - arie comună indiviziune 8,61 m.p. - suprafață teren indiviziune 9,79 m.p.	56634,7 lei
31.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	32.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	36381,7 lei
32.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	33.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	36381,7 lei

33.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	34.	- apartament confort I - arie construită 67 m.p. - arie utilă 51,75 m.p. - arie comună indiviziune 14,07m.p. - suprafață teren indiviziune 15,96 m.p.	93218,7 lei
34.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	35.	- garsonieră confort III - arie construită 26 m.p. - arie utilă 20,53 m.p. - arie comună indiviziune 5,46m.p. - suprafață teren indiviziune 6,33 m.p.	36381,7 lei
35.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	36.	- garsonieră confort III - arie construită 27 m.p. - arie utilă 20,71 m.p. - arie comună indiviziune 5,67m.p. - suprafață teren indiviziune 6,38 m.p.	37741,7 lei
36.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul local al municipiului Bârlad	37.	- garsonieră confort III - arie construită 28 m.p. - arie utilă 20,29 m.p. - arie comună indiviziune 5,88 m.p. - suprafață teren indiviziune 6,26 m.p.	39079,7 lei
37.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	38.	- apartament confort II - arie construită 50 m.p. - arie utilă 40,08 m.p. - arie comună indiviziune 10,50 m.p. - suprafață teren indiviziune 12,36 m.p.	69735,7 lei
38.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	D.G.A.S.P.C. Vaslui	39.	- apartament confort III - arie construită 41 m.p. - arie utilă 31,75 m.p. - arie comună indiviziune 8,61 m.p. - suprafață teren indiviziune 9,79 m.p.	55500,7 lei

DATELE DE IDENTIFICARE

ale locuinței de serviciu situată în blocul G1 din str.Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului județean Vaslui, ce urmează a fi vândută prin licitație publică

Nr. crt.	Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care are în proprietate locuința de serviciu	Persoana juridică care are în administrare locuința de serviciu	Nr. apartament	Caracteristici tehnice	Pretul de pornire al negocierii directe
0	1	2	3	4	5	6
1.	str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, jud. Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul județean Vaslui	2.	- apartament confort I - arie construită 67 m.p. - arie utilă 51,75 m.p. - arie comună indiviziune 14,07m.p. - suprafață teren indiviziune 15,96 m.p.	95128,7 lei

*mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0235 - 481812, mobil: 0744 - 606281,
E - mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com*

client – CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, CP 730168, jud. Vaslui.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 07 / 29.05.2013

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Achiziție publică Raport de evaluare a
imobilului situat în str. Vasile Pîrvan, nr. 4, bl. G1, sc. A, mun.
Bârlad, jud. Vaslui" format din:

- BLOC LOCUINȚE C1, cu arie construită la sol $A_c = 349 \text{ m}^2$, arie desfășurată $A_d = 1.737 \text{ m}^2$ și arie utilă totală $A_{ut} = 1.131,85 \text{ m}^2$, cu regim de înălțime P + 4E, cu 39 apartamente;
- TEREN INTRAVILAN C0, cu $St = 349 \text{ m}^2$, cu nr. cad. 72446, intabulat în CF nr. 72446 – mun. Bârlad.

mai 2013

Întocmit,

S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Drept de autor © mai 2013 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

Prezentul Raport de Evaluare conține 78 de file, inclusiv anexe.



S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

membru corporativ ANEVAR



S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 07/29.05.2013; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui.

C Ă T R E, **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI,**

La cererea dumneavoastră, conform Contract de Servicii nr. 4720/28.05.2013, expertul Evaluator ing. Dragoș DOROFTE din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare, situată în intravilanul mun. Bârlad, jud. Vaslui, proprietatea C.J. Vaslui, pentru **evaluare pentru vânzare în scopul transferului** și vă transmitem următoarele:

- prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- inspecția proprietății s-a făcut în data de 27.05.2013, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 29.05.2013;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 31.05.2013, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările standardelor IVS, ed. 2011, menționate ca surse de informare;
- tipul de valoare estimată este „**valoarea de piață**”;
- dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „**drept deplin**”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 29.05.2013, valoarea de piață estimată a proprietății evaluate, aparținând C.J. Vaslui, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:	LEI – 2.152.865;	€ – 494.946.
--------------------------------------	-------------------------	---------------------

Data: 29.05.2013

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 29.05.2013, respectiv 1€ = 4,3497 lei; 1\$ = 3,3743 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA.

Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:



ÎN ATENȚIA CLIENTULUI!!

► În cazul evaluării apartamentelor situate în bloc de locuințe, în practica uzuală sunt recomandate și folosite abordarea prin piață și abordarea prin venit, abordarea prin cost nefiind recomandată, deoarece nu reflectă întotdeauna piața;
► În cazul concret al prezentului raport, clientul nu vinde unul sau două apartamente, ci întregul imobil (bloc + teren). Clientul vrea evidențiată aria comună în indiviziune și suprafața de teren în indiviziune aferente ariei construite locuibile a fiecărui apartament (tabelul II). În acest caz abordarea de bază va fi cea prin cost, celelalte abordări arătându-ne dacă concluziile raportului se înscriu în segmentul de piață, din zona analizată (ab. prin piață – ap. 2 cam.).
Valoarea proprietății va fi dată de suma valorilor construcției și terenului. Parcela de teren pe care se află blocul se evaluează ca și teren construit, terenul devenind prin vânzare pt. viitorii proprietari, teren în indiviziune aferent fiecărui apartament, conform cu doc. cad. nr. 72446.

La vânzarea ultimului apartament, în contabilitatea proprietarului nu se vor mai regăsi nici un m² de construcție sau teren;

► Calculul construcției (blocului) de la pag. 16, ne dă valoarea unui m² de arie desfășurată Ad, funcție de lucrările înglobate în bloc, care fără TVA și uzura fizică aferentă blocului (1.178,40 lei), va fi considerată de evaluator valoare de bază pe m².

Piața imobiliară a apartamentelor situate în bloc de locuințe, resimte diferențe de valoare a apartamentelor funcție de zonă, etaj, grad de confort și compartimentare.

Valoarea de 1.178,40 lei, va fi valoarea pe m² de arie construită locuibilă și arie comună, pt. etajele 1 și 2. Pentru parter și et. 3, valoarea pe m², va fi valoarea de bază diminuată cu 3%, iar pt. et. 4 va fi valoarea de bază diminuată cu 5%.

Valorile obținute conform celor expuse mai sus, sunt valabile pt. spații de comandate (d). Pentru cele 5 apartamente cu 2 cam. semidecomandate (sd), situate câte unul pe fiecare palier, valoarea pe m², va fi valoarea nivelului respectiv pe m², diminuată cu 3%.

Valoarea terenului în indiviziune aferent fiecărui ap., are aceeași valoare pe m², indiferent de etaj.

Concluzionând cele arătate mai sus, avem următoarele valori pt. un m² de arie locuibilă și arie comună, funcție de etaj și compartimentare, rezultând valorile apartamentelor din tab. II – apartamentarea C1 (col. 10):

Et. 1

Et. 2 1.178,40 lei/m² (d) 1.143,04 lei/m² (sd)

P

Et. 3 1.143,04 lei/m² (d) 1.108,74 lei/m² (sd)

Et. 4 1.119,48 lei/m² (d) 1.085,89 lei/m² (sd)

► În aria comună formată din aria holurilor și scărilor, au fost luate în calcul și aria biroului administrativ cât și aria incintei centralei termice.

În urma calculelor, rezultă pt. un m² de arie locuibilă, 0,21 m² de arie comună.

Dacă se vindea un ap. sau mai multe, la estimarea valorii de piață a proprietății, nu se lua în considerare valoarea terenului în indiviziune și ariile comune, deoarece dreptul de proprietate este proprietate comună, mai exact coproprietate (cote-părți). În concluzie, un calcul separat al spațiile comune, sau prinderea suprafețelor comune în evaluarea proprietății, nu este relevantă.

În cazul nostru, atât terenul cât și ariile comune pt. proprietar, nu sunt în indiviziune și ca atare trebuie evidențiate valoric. Prin transfer (vânzare), noul proprietar va avea intabulat pe lângă aria locuibilă și arie spații comune cât și suprafața de teren în indiviziune.

I. VALOARE – Proprietate imobiliară - C.J. Vaslui

C1 – Bloc locuințe G1 - Ad-1.737 m² Nr. cad. 72446	2.105.654 lei	1.212 lei/m²	484.092 €	279 €/m²
Teren CC - St. = 349 m² Nr. cad. 72446	47.211 lei	135 lei/m²	10.854 €	31,1 €/m²
TOTAL PROP. IMOBILIARĂ:	2.152.865 lei ron		494.946 €	

II. APARTAMENTAREA C1 - C.J. Vaslui

Nr. cad., CF	Etaj/Nr. ap. Nr. cam.	Confort L61/90 L85/92	Ac (m ²)	Au (m ²)	Ai (m ²)	Sti (m ²)	Val. spațiu (lei)	Val. teren (lei)	Val. prop. (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8 (4 + 6) x lei/m ²	9 7 x lei/m ²	10 8 + 9
72446-C1-U1	P/1 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.960	855	36.815
72446-C1-U2	P/2 - 2 cam. (d+I)	I	67	51,75	14,07	15,96	92.666	2.155	94.821
72446-C1-U3	P/3 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.960	855	36.815
72446-C1-U4	P/4 - 1 cam.	III	27	20,71	5,67	6,38	37.343	861	38.204
72446-C1-U5	P/5 - 1 cam.	III	28	20,29	5,88	6,26	38.726	844	39.570
72446-C1-U6	P/6 - 2 cam. (d)	II	50	40,08	10,50	12,36	69.154	1.669	70.823
72446-C1-U7	P/7 - 2 cam. (sd)	III	41	31,75	8,61	9,79	55.005	1.322	56.327
72446-C1-U8	1/8 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	57.463	855	58.318
72446-C1-U9	1/6 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	57.463	855	58.318
72446-C1-U10	1/10 - 2 cam. (d+I)	I	67	51,75	14,07	15,96	95.533	2.155	97.688
72446-C1-U11	1/11 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	57.463	855	58.318
72446-C1-U12	1/12 - 1 cam.	III	27	20,71	5,67	6,38	38.498	861	39.359
72446-C1-U13	1/13 - 1 cam.	III	28	20,29	5,88	6,26	39.924	845	40.679
72446-C1-U14	1/14 - 2 cam. (d)	II	50	40,08	10,50	12,36	71.293	1.669	72.962
72446-C1-U15	1/15 - 2 cam. (sd)	III	41	31,75	8,61	9,79	56.706	1.322	58.028
72446-C1-U16	2/16 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	57.463	855	58.318
72446-C1-U17	2/17 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	57.463	855	58.318
72446-C1-U18	2/18 - 2 cam. (d+I)	I	67	51,75	14,07	15,96	95.533	2.155	97.688
72446-C1-U19	2/19 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	57.463	855	58.318
72446-C1-U20	2/20 - 1 cam.	III	27	20,71	5,67	6,38	38.498	861	39.359
72446-C1-U21	2/21 - 1 cam.	III	28	20,29	5,88	6,26	39.924	845	40.679
72446-C1-U22	2/22 - 2 cam. (d)	II	50	40,08	10,50	12,36	71.293	1.669	72.962
72446-C1-U23	2/23 - 2 cam. (sd)	III	41	31,75	8,61	9,79	56.706	1.322	58.028
72446-C1-U24	3/24 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.960	855	36.815
72446-C1-U25	3/25 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.960	855	36.815
72446-C1-U26	3/26 - 2 cam. (d+I)	I	67	51,75	14,07	15,96	92.666	2.155	94.821
72446-C1-U27	3/27 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.960	855	36.815
72446-C1-U28	3/28 - 1 cam.	III	27	20,71	5,67	6,38	37.343	861	38.204
72446-C1-U29	3/29 - 1 cam.	III	28	20,29	5,88	6,26	38.726	844	39.570
72446-C1-U30	3/30 - 2 cam. (d)	II	50	40,08	10,50	12,36	69.154	1.669	70.823
72446-C1-U31	3/31 - 2 cam. (sd)	III	41	31,75	8,61	9,79	55.005	1.322	56.327
72446-C1-U32	4/32 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.219	855	36.074
72446-C1-U33	4/33 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.219	855	36.074
72446-C1-U34	4/34 - 2 cam. (d+I)	I	67	51,75	14,07	15,96	90.756	2.155	92.911
72446-C1-U35	4/35 - 1 cam.	III	26	20,53	5,46	6,33	35.219	855	36.074
72446-C1-U36	4/36 - 1 cam.	III	27	20,71	5,67	6,38	36.573	861	37.434
72446-C1-U37	4/37 - 1 cam.	III	28	20,29	5,88	6,26	37.928	844	38.772
72446-C1-U38	4/38 - 2 cam. (d)	II	50	40,08	10,50	12,36	67.729	1.699	69.428
72446-C1-U39	4/39 - 2 cam. (sd)	III	41	31,75	8,61	9,79	53.871	1.322	55.193
72446-C1-U40	P/40 - 1 cam.	Adm.	16	12,16	-	3,75	-	-	-
72446-C1-U41	P/41 - 1 cam.	CT	12	9,37	-	2,89	-	-	-
TOTAL PROP. IMOBILIARĂ:							2.152.865 lei		

Ac -- arie construită
 Au -- arie utilă
 Ai -- arie comună indiviziune (cote părți uz comun)
 Sti -- suprafață teren indiviziune
 d -- decomandat
 sd -- semidecomandat
 d+I -- decomandat cu logie

29.05.2013

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

- **Ipoteze limitative** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotece, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există niciun fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
 - pentru Raportul de Evaluare în cauză, nu se identifică ipoteze speciale, factori restrictivi, sau devieri de la standardele internaționale de evaluare, deoarece nu se consideră necesară o excludere de la prevederile standardelor în vigoare.
- **Condiții limitative**
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - din condiții ce țin de concesionar, inspecția prop. s-a făcut numai la exterior;
 - în conformitate cu prevederile ANEVAR, acest raport, în întregime sau parțial, nu poate fi inclus în niciun document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nicio formă fără aprobarea scrisă a societății de evaluare, referitor la conținutul în care apare;
 - deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă.
- **Evaluatorul certifică în cunoștință de cauză că:**
 - ◊ afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
 - ◊ analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
 - ◊ nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport;
 - ◊ raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
 - ◊ analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor IVS-2011, menționate ca surse de informare;
 - ◊ inspecția proprietății s-a făcut efectiv de către evaluator la data menționată;
 - ◊ prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNĂTURA.

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS, ed. 2011;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor IVS, ed. 2011 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimație nr. 12206/2013

Semnătura:





OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

• Obiectul evaluării

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ supusă evaluării, este formată dintr-un teren intravilan, pe care se află un bloc de locuințe, situat în mun. Bârlad, str. Vasile Pârvan, nr. 4, bl. G1, sc. A, jud. Vaslui.

• Scopul evaluării

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea menționată mai sus, în **scopul tranzacționării**, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este **„valoarea de piață”**.

• Utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării.

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății mai sus menționate, valoare necesară clientului pentru o posibilă viitoare tranzacționare.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este clientul C.J. Vaslui.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, cât și date eronate despre proprietate, puse la dispoziție de client, ce duc la rezultate viciate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

DEFINIREA VALORII, DATA INSPECȚIEI ȘI DATA ESTIMĂRII EVALUĂRII. MONEDA RAPORTULUI, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată

Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este **„valoarea de piață”**, care conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS, ediția 2011 (cu aplicabilitate 01.2012), are următoarea definiție:

Valoarea de piață – 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.

• Riscul evaluării.

Având în vedere criza economico – financiară pe care o traversăm și volatilitatea pieței imobiliare, evaluarea a ținut cont de Riscuri în creștere:

■ Riscuri de piață:

- Frecvența în scădere a tranzacțiilor;
- Instabilitatea proprietăților evaluate;
- Caracteristica de piață inactivă (puțin activă) la tot mai multe segmente;
- Oferte de piață (presă, INTERNET, agenții imobiliare, etc.), sunt tot mai îndepărtate de prețurile de tranzacționare;
- Majorarea dobânzilor la credite (risc de rata dobânzii).

■ Riscuri de sistem:

- Frânarea creditelor în sistemul bancar, cu efecte directe asupra cumpărătorilor și dezvoltatorilor;
- Solicitarea de către bănci a unei valori estimate unice în condițiile volatilității crescute a prețurilor pe toate segmentele;
- Reacție primărie la evaluări la piață a unor proprietăți imobiliare în cazul scăderii valorilor juste;
- Grile notariale depășite.

■ Riscuri în creștere:

- Modificarea semnificativă a ratei fără risc;
- Modificarea semnificativă a primei pieței de capital;
- Relativitatea demersului de estimare a ratei de actualizare, element de influență majoră în Abordarea pe bază de venituri;
- Volatilitatea prețurilor activelor firmelor și a mărfurilor/materiilor prime cu care operează;
- Incertitudini privind bugetele de venituri și cheltuieli/privind rata de creștere g.

■ Alte riscuri:

- Riscul de model de evaluare inadecvat;
- Creșterea gradului de dificultate a evaluărilor;
- Falimentul unor clienți/incapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

(extras – Conferința Sibiu-06.12.2008 – Întâlnirea anuală a firmelor asociate ANEVAR)

❖ Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența proprietarului.

❖ Inspecția proprietății s-a făcut în data de **27.05.2013**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **29.05.2013**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **31.05.2013**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu-și piardă valabilitatea.

❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **29.05.2013**, respectiv **1€ = 4,3497 lei; 1\$ = 3,3743 lei**.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea C.J. Vaslui, conform:

- ÎNCHEIERE NR. 18157/08.12.2007;
- HOT 59/17.05.2007;
- HOT 171/18.12.2009;
- ORDIN ÎNCEPEREA LUCRĂRILOR 8394/22.11.2010;
- AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE 25/30.01.2009;
- PV TERM. LUCRĂRILOR 9208/30.11.2009;
- DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ cu nr. 72446, (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, CJ VASLUI deține dreptul de proprietate pentru proprietatea prezentată mai jos, aceasta nefiind grevată de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente.

Proprietatea analizată este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – IVS, ed. 2011

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

G10. O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că proprietatea imobiliară este transferată ca fiind negrevată de sarcini de către proprietarul ocupant, adică cumpărătorul are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar necesită să fie exclus din evaluare orice avantaj special atribuibil ocupării de către proprietar, avantaj care poate fi reflectat în evaluarea proprietății.

► ***Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.***



IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

► Terenul proprietății evaluate se află în intravilanul mun. Bârlad, în partea median central, având o suprafață de 349 m², cu categoria de folosință.

Terenul este situat pe str. Vasile Pârvan, cu nr. cad. 72446.

Lotul de teren analizat are acces la stradă (alee acces) pe latura sudică de cca. 35 m. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale cu regim P și blocuri de locuințe cu regim P+4. Terenul este ușor în pantă, cu înclinație N-S, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun. Terenul nu pune probleme, ce ar necesita rezolvări speciale constructive, în funcție de mărimea și lățimea pantei. Amplasamentul analizat se află în zona seismică B, de grad 8, cu coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$.

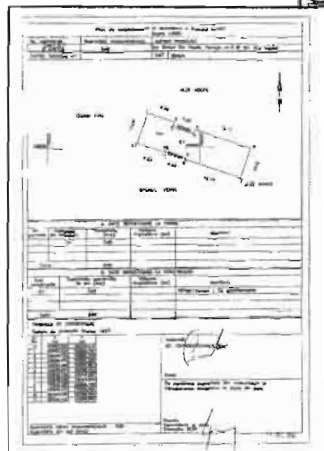
► Construcția C1 de pe amplasament, este un bloc de locuințe (39 ap.), cu regim P+4, renovat în anul 2011.

Starea clădirii este bună, cu finisaje exterioare medii și finisaje interioare obișnuit.

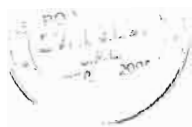
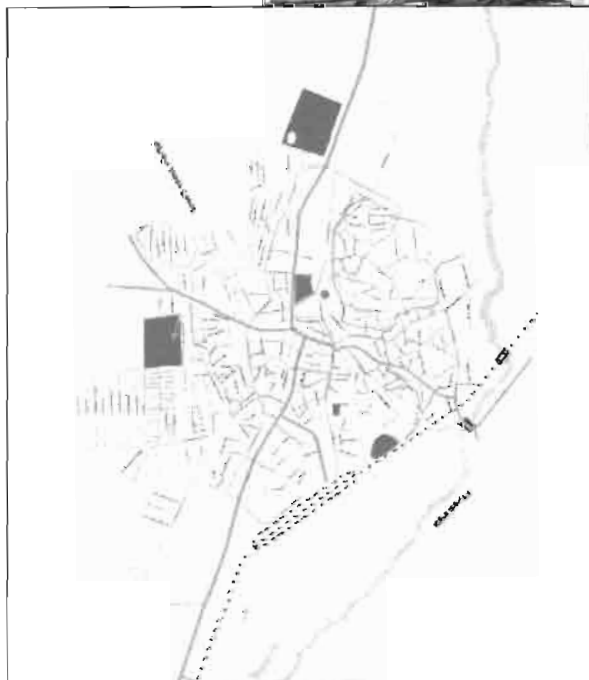
► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

- N – alee acces;
- E – alee acces;
- S – spațiu verde;
- V – cămin fete.

Mun. Bârlad, str. V. Pârvan,
nr. 4, bl. G1, jud. Vaslui.



o - Locația proprietății la nivelul mun. Bârlad



INFORMAȚII PRIVIND ZONA, ORAȘUL ȘI AMPLASAMENTUL.

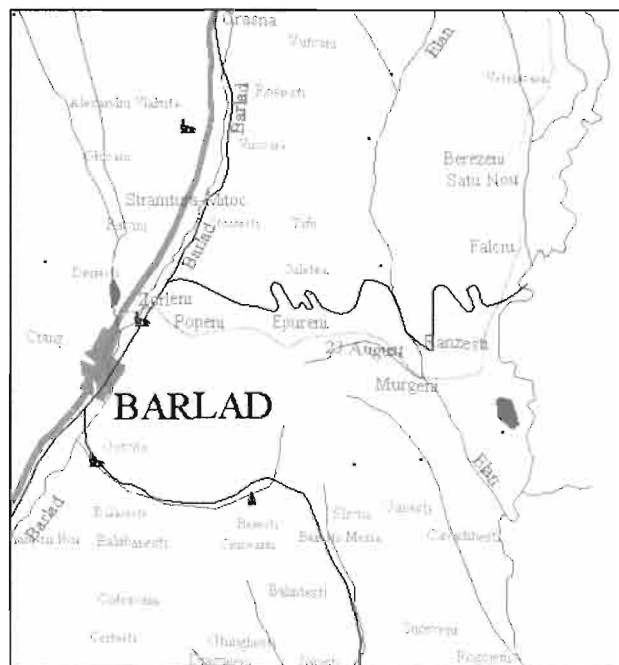
❖ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențială, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de terenuri intravilane.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul mun.

Bârlad.

Zona se remarcă prin:

- localizare bună la nivelul mun. Bârlad;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților rezidențiale, comerciale;
- activitate scăzută în privința construcțiilor noi;
- procent mic de teren liber construibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rată înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona mun. Bârlad rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mic;
- trafic pietonal mic;
- distanță mică față de transportul feroviar (4 km);
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 85 km.



❖ **Bârlad** este un municipiu din județul Vaslui, Moldova, România, care la recensământul din 2002 avea o populație de 69.066 locuitori. (Numărul de locuitori se referă strict la delimitarea administrativă a municipiului). Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Tutova. În anii 1950, Bârladul devine reședința Regiunii Bârlad, una din cele 15 regiuni care formau Republica Populară Română. La acea dată doar Suceava, Iași, Bacău și Galati beneficiau în Moldova, alături de Bârlad, de statutul de oraș regional. Ulterior, Bârladul pierde statutul de reședință de regiune, devenind centrul unui raion din regiunea Iași. Reîmpărțirea administrativă a țării din anii 1960 în județe situează orașul în județul Vaslui.

Municipiul Bârlad se situează, din punct de vedere geografic, aproape de intersecția paralelei de 46° latitudine nordică cu meridianul de 27° longitudine estică. În cadrul țării ocupă o poziție estică. În unitatea fizico-geografică a Podișului Moldovei, se situează în zona de contact dintre dealurile Fălciului la est și colinele Tutovei la vest. Este așezat pe valea consecventă a râului Bârlad (de unde a împrumutat și denumirea). În zonă sunt mai multe văi în confluență: dinspre est valea Popeni, a Trestiane și a Jăravățului; dinspre nord văile Horoiata și Simila; din nord-vest râul Tutova și altele. De-a lungul văilor, din totdeauna, s-au organizat drumuri, permițând orașului bune legături cu așezările din preajmă și de la distanțe apreciabile: din valea Prutului, a Dunării de Jos, a râul Siretului. Analizând geneza localității, geograful Vintilă Mihăilescu apreciază Bârladul ca târg de vale tipic. Altitudinea maximă din aria urbană este de 172 m, iar cea minimă de 89 m.



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

Previțiuni imobiliare 2013. Prima Casă poate susține sau îngropa piața imobiliară
Barlad Online

Experții în domeniul imobiliar nu văd cu ochi buni evoluția pieței imobiliare în 2011. Unii se fereșc să facă predicții și speră ca anul viitor piața să nu fie mai proastă ca anul acesta, în timp ce alții consideră că regresul pieței imobiliare se va accentua. Factorii care pot influența piața imobiliară anul viitor, în sensul pozitiv, sunt mediul politic stabil și programul Prima Casă.

Pentru ca anul 2013 să fie unul la fel ca anul acesta, adică prețurile să nu se prăbușească, ci să fie cel mult constituit din scăderi de prețuri până în două cifre, condiția principală este ca programul Prima Casă să fie continuat.

„Mă fereșc să fac previziuni fiindcă gradul de volatilitate este extrem de mare și variabilele care influențează viitorul pieței imobiliare sunt extrem de multe. În principiu, anul imobiliar 2013 mă aștept să fie un an asemănător cu 2011, îmi doresc, fiindcă este foarte important să se relaxeze și să se stabilizeze mediul politic, fiindcă foarte multe depind de acest lucru. Îmi doresc să se continue programul Prima Casă, care acum este pe sfârșite, fiindcă altfel ne vom întoarce la o piață a anilor 2000-2004, în care creditele vor însemna un procent mic în ponderea tranzacțiilor care la rândul lor se vor împuțina cu aproximativ 30-50%, pe piața rezidențială” a spus pentru RTV.NET, Andrei Sandu, directorul companiei imobiliare Media City.

Restricții la creditul în valută

Unii actori ai pieței imobiliare românești consideră că 2013 nu va aduce nimic bun, ba din contră. „Anul 2013 va fi unul mai prost decât acesta. Va fi mai prost pentru că programul Prima Casă nu va mai putea fi continuat, întrucât statul nu mai are resursele financiare necesare pentru continuare a lui. Va fi mai prost pentru că se va restrânge creditarea în valută, din cauza multelor restanțe cu care se confruntă băncile” a declarat pentru RTV.NET, Radu Zilișteanu, analist imobiliar și doctor în economie.

Crește numărul de executări silite

Întrucât numărul restanțierilor este foarte mare, băncile vor începe executările silite. „În orice piață normală, peste 70% din tranzacții se realizează cu credite. Mă aștept în 2013 să crească numărul executărilor silite efectuate de către bănci. Creșterea numărului executărilor silite nu va influența în vreun fel prețurile sau dinamica pieței imobiliare” a precizat Andrei Sandu.

Ce va mișca piața în 2013

Puținele investiții care se vor face în domeniul rezidențial anul viitor vor viza construcția de proiecte adaptate strict cererii pieței, adică apartamente sau case cu suprafețe mici. „Sper ca în 2013 să crească numărul de dezvoltări rezidențiale, conform noilor cerințe ale pieței. Pe acest segment este o cerere reală, neacoperită și care are încă acces la creditare” a amintit Andrei Sandu. Investițiile de o anvergură mai mare, făcute de investitori mai mari vor viza anul viitor construcția de mall-uri și spații de birouri. „Pe acest segment imobiliar va fi cel mai mare apetit al investitorilor” a precizat Andrei Sandu.

Piața imobiliară din județ, blocată total de criză

CINE CUMPĂRĂ... Unii vasluieni se pare că nu au auzit de „criză” și încă visează să facă afacerea vieții lor vânzând o casă sau o bucată de teren cu multe zeci de mii de euro clientului perfect, „strănerul” venit acasă pentru o lună în concediu. Dar „strănerul” nu mai e ca în alți ani. Astăzi, vasluianul care muncete în țară plătește mai mult pentru o casă decât cel care trăiește și muncete peste hotare.

Oamenii care vor să-și vândă casele, apartamentele sau terenurile încă se mai agită să-și pună anunțuri în ziare sau să contacteze agențiile imobiliare în speranța că vor încheia în vara aceasta o afacere bună cu „italienii” sau „spaniolii” veniți acasă pentru concedii, dar se pare că lucrurile nici la capitolul asta nu mai merg așa cum mergeau în alți ani. Vasluieni care muncesc în Italia, Spania sau Anglia și care veneau valuri-valuri să-și investească banii agonisiți în câțiva ani de muncă într-o casă, în ideea că măcar la bătrânețe se vor întoarce la vatră nu mai reprezintă fenomenul care anima în anii din urmă piața imobiliară. În ultima vreme, acest gen de clienți formează o categorie specială. Din ce în ce mai mulți nu mai sunt siguri de întoarcerea lor definitivă acasă și se gândesc de două ori cât și unde să investească, mai ales că nici în Spania, nici în Italia câinii nu mai mai umblă de mult cu covrigi în coadă. Numărul „strănerilor” care se preocupă în perioada concediului de vară de achiziționarea unei locuințe a scăzut simțitor, în schimb a crescut numărul celor care-și vând proprietățile de acasă pentru a se întoarce cu banii în străinătate. „Nu mai avem foarte mulți clienți din rândul celor care muncesc în străinătate și vin să investească aici acasă, în locuințe sau terenuri, așa cum făceau cu ani în urmă. Cei puțini care cumpără își achiziționează locuințe și sunt dispuși să cheltuiască sume relativ mici, cumpără un apartament în care vor locui într-o zi. Acum câțiva ani investeau în proprietăți, cheltuiau sume între 70.000 și 120.000 de euro”, ne-a declarat Simona Polak, directorul agenției imobiliare Impact. Agenții imobiliare au sesizat o schimbare la această categorie de clienți, din cumpărători au devenit mai degrabă vânzători. „Din ce în ce mai mulți ne solicită pentru a-și vinde proprietățile din țară, în general avansează prețuri destul de mari, nefiind la curent cu prețurile din piață. Majoritatea sunt oameni care s-au stabilit peste hotare.”, a adăugat Simona Polak.

Tranzacțiile sunt sustinute de „Prima Casă”

În această perioadă, un rol foarte important în menținerea pieței imobiliare au avut-o și politicile guvernamentale, prin programele lansate. Conform specialiștilor în domeniu, cel puțin la Vaslui mai bine de 90% din tranzacțiile cu valori mai mari de 30.000 de euro s-au derulat prin programul „Prima Casă”, cele mai tranzacționate fiind apartamentele cu două sau trei camere cu valori între 25.000 și 30.000 de euro.

Chiria, preferată din ce în ce mai des de vasluieni

În ultima vreme un segment foarte activ din piața imobiliară este cel al închirierilor de locuințe, dacă în anii din urmă chiria era preferată pentru spații comerciale, acum din ce în ce mai mulți se interesează de închirieri de locuințe. „Comparativ cu ceea ce se întâmpla în urmă cu trei-patru ani prețul chiriilor a scăzut foarte mult și se constată o creștere a numărului clienților care se interesează de chirii. Se fac din ce în ce mai multe închirieri de locuințe, în general valorile sunt de 100-150 de euro pentru locuințe relativ mici, mobilate și utilitate.

Se construiesc tot mai puține case

Vasluieni nu mai au bani să investească în proiecte imobiliare, iar piața construcțiilor a cunoscut un regres sever în acest an. Numărul autorizațiilor eliberate pentru ridicarea de noi clădiri a scăzut cu 40%. Potrivit datelor statistice a celor de la Direcția de Statistică, numărul de certificate eliberate pentru construcția de case este din ce în ce mai mic. „Referitor la autorizațiile de construire eliberate în luna aprilie 2012 au fost de 24. Comparativ, în luna aprilie a anului trecut au fost 60 de astfel de solicitări”, ne-a declarat Maria Panzaru, expert la Direcția Județeană pentru Statistică. Nici cei care au demarat o lucrare de ridicare a unei locuințe nu o duc mai bine pentru că nu reușesc să finalizeze investițiile. „Locuințe terminate în trimestrul I 2012 au fost 55. Anul trecut în aceeași perioadă erau finalizate 109”, ne-a mai spus Maria Panzaru. În trimestrul IV al anului trecut în mediul urban au fost finalizate 81 de locuințe în timp ce în mediul rural 143.

Piața imobiliară se dezgheață la Vaslui

* zeci de vasluieni au făcut eforturi în acest an și și-au cumpărat un apartament * Au fost avantajați și de faptul că prețurile la locuințe s-au diminuat simțitor față de anii trecuți * agenții imobiliare spun că se caută în special apartamentele cu două sau trei camere

Cererea a crescut ca urmare a faptului că și tarifele apartamentelor s-au micșorat în ultimul an. Astfel, în prezent prețul pentru un apartament cu două camere variază de la 18.000 la 35.000 de euro, pentru un apartament cu 3 camere se solicită între 20.000 și 45.000 de euro, în timp ce un apartament cu 4 camere costa între 25.000 și 45.000 de euro. „Se caută mai mult apartamentele cu două camere și cele cu trei dar și cu patru pentru că au o suprafață utilă mult mai mare”, ne-a spus un agent imobiliar. Astfel, chiar și pe final de an agențiile imobiliare au solicitări. „Se mai cumpără apartamente chiar și acum pe final de an. Există un lot de clienți care acum, pe sfârșitul anului a fost foarte grăbit să prindă în special programul Prima casă. Sunt însă și apartamente care s-au cumpărat cu bani în mână nu cu credite”, ne-a mai spus un agent imobiliar.

De asemenea, există interes din partea vasluienilor chiar și pentru închirierea unor spații și pentru deschiderea unor mici afaceri, cabinete medicale, cabinete stomatologice sau reprezentanțe. Singurele care nu au căutare sunt garsonierele.

Simona Pop Data publicării: 10/02/2012

DETERMINAREA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform

„Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)” – Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar.

- **Terenul considerat liber:**

Cea mai bună utilizare a terenului liber, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcției. Pentru cea mai bună utilizare a terenului considerat liber voi ține cont de utilizarea actuală dar și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea viitoare și anume de teren construit.

Posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă. Este un lot de teren construit, înconjurat de loturi similare, prin urmare cea mai bună utilizare este de teren construit

- **Terenul construit:**

Presupunând că terenul este ocupat de construcții cu destinația de locuințe unifamiliale :

- elementele prezentate referitoare la amplasare;
- utilizarea unor loturi din vecinătate cu destinații rezidențiale;
- prevederile PUG și PUZ;

estimăm că cea mai probabilă și profitabilă utilizare este cea actuală, respectiv teren construit – proprietate rezidențială, motivând aceasta prin faptul că proprietatea analizată este înconjurată de proprietăți similare, iar amplasamentul analizat se află în intravilanul mun. Bârlad.

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și începe odată cu identificarea de către evaluator a problemei de evaluat și se încheie când raportează clientului o concluzie.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În conformitate cu Standardele profesionale internaționale IVS, ed. 2011, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață - în cazul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea în cauză, dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin costuri - în cadrul acesteia este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.

3. Abordarea prin venit - în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei; astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

ABORDAREA PRIN COSTURI

Estimarea valorii prin metoda costului se bazează și în acest caz pe comparație și anume, costul de construire a unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție. Cumpărătorii vor corecta prețurile ce sunt dispuși să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcție existentă la starea fizică și utilitatea funcțională pe care ei o doresc.

Ca și la metoda comparației directe, metoda costului este fundamentată de principiul **substituției**. Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optimă.

Atunci când cererea și oferta sunt în echilibru, costul unei construcții noi plus profitul antreprenorului minus deprecierea plus valoarea terenului este egal cu **valoarea de piață**. Proprietățile pot câștiga sau pierde din valoare din cauza **condițiilor externe**.

Conceptul de **CMBU** este fundamental pentru valoarea proprietăților imobiliare. Astfel, se poate evalua terenul ca fiind liber și disponibil sau se estimează cea mai bună utilizare a ansamblului teren-clădire.

Abordarea se poate aplica și la proprietățile imobiliare cu vechime mai mare dacă există suficiente date pentru a estima deprecierea.

Abordarea prin cost cere ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Abordarea prin cost este în special importantă când piața imobiliară este puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată a produce venituri.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la *costul de înlocuire care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.*

Costul de înlocuire cuprinde *costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului*, la care se adaugă *valoarea terenului*.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit *metoda comparațiilor unitare* care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică *deprecierea cumulat estimată*, care este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadekvarea funcțională este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea uzurii cumulate DC se va face prin *metoda duratei de viață economică*, care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă DU și durata totală de viață economică DT, totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul *are valoare*, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul *echilibrului* și pe conceptul *contribuției*, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la *costul de înlocuire care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.*

Costul de înlocuire cuprinde *costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului*, la care se adaugă *valoarea terenului*.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit *metoda comparațiilor unitare* care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică *deprecierea cumulat estimată*, care este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadekvarea funcțională este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea uzurii cumulate DC se va face prin *metoda duratei de viață economică*, care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă DU și durata totală de viață economică DT, totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul *are valoare*, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

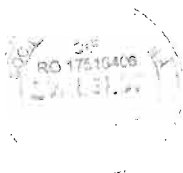
Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul *echilibrului* și pe conceptul *contribuției*, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Modul de tratare a accesoriilor.

Componentele non-imobiliare ale valorii includ bunuri mobile (echipamente și instalații), active necorporale și alte elemente ce nu constituie proprietate imobiliară, dar care sunt atașate acestora și sunt incluse atât în prețul de vânzare al proprietăților comparabile cât și în cel al proprietății în cauză. Valoarea rezultată din comparația directă reprezintă atât valoarea proprietății imobiliare cât și valoarea de exploatare.

În cazul nostru avem de a face cu echipamente și instalații ce furnizează confortul necesar oamenilor:

- rețeaua de conducte;
- sistemul de încălzire, ventilare și aerisire (SIVAC);
- instalațiile electrice.



VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI

Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verificatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile unor Standarde Internaționale de Evaluare (IVS), editate de International Valuation Standards Council (IVSC). Aceste Standarde, sunt conținute în ediția IVS 2011.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redată în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Din această cauză nu au mai fost incluse în *Standardele Internaționale de Evaluare 2011*, elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC).

3.1 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 oferte de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- *dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;*
- *localizările respective;*
- *calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;*
- *utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;*
- *situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;*
- *data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută”.*

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței;
- forma;
- deschiderea;
- utilități;
- topografia;
- traficul în zonă;

- priveliștea;
- calitatea vecinilor;
- poluarea fonică și a aerului;
- acces;
- teren în surplus.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului.

COMPARABILE TERENURI INTRAVILANE BĂRLAD

Comparabila 1

Vand teren intravilan

Bărlad Adaugat La 14:43, 31 Mai 2013, Numar anunt: 11018131

Anuntul nu contine fotografii.

Oferit de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: 430 m²

Vand 430 mp teren in Barlad in zona liceului Mihai Eminescu.

17 200 €

Contacteaza vanzatorul: Telefon 0742 944 722

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDKcjN.html#af5ba4d409>

Comparabila 2

vand un lot de 450 mp teren intravilan in Mun. Barlad, str. N. Titulescu nr. 2

Anunt adaugat la 08-Mar-2013

Barlad, judet Vaslui

Anunt ID: VS 850

Zona: BĂrlad, Cartier Deal-bariera Puiesti

Adresa: BĂrlad, Cartier Deal-bariera Puiesti

Contact: Marin Mihaela **Telefon:** 0749 785 678

Pret: 75 000 lei

Descriere:

vand un lot de 450 mp teren intravilan in Mun. Barlad, str. N. Titulescu nr. 2, jud. Vaslui (zona Cartier Deal). Unic proprietar, documentatie cadastrala, toate utilitatile, cu deschidere la strada de 14 ml. Acces imediat (25 m) la mijloace de transport in comun, piata, magazine si farmacia din zona. Deasemenea vand si un alt lot de 330 mp cu imobil de locuit si magazin-aprozar la strada, lipit cadastral de lotul anterior. Cele 2 suprafete pot fi achizitionate in comun, in conditii de pret si vanzare negociabile sau separat. Impreuna totalizeaza 850 mp cu 42 ml deschidere la strada, pretabil pt. constructie spatiu comercial, pensiune, statie PECO, etc.

http://www.imobile-info.ro/anunturi-imobiliare-barlad/vand_un_lot_de_450_mp_teren_intravilan_in_mun_barlad_str_n_titulescu_nr_2-i850.html

Comparabila 3

Vanzare teren de casa, cartier Deal - Barlad

Anunt adaugat la 27-Feb-2013

Barlad, judet Vaslui

Anunt ID: VS 771

Zona: BĂrlad, Cartier Deal

Adresa: BĂrlad, Cartier Deal

Contact: Codreanu Ortansa

Email: codreanu_ionut@yahoo.com **Telefon:** 0745501647

Pret: 13 500 eur

Descriere: vanzare teren 375 mp imprejmuit cu garduri noi, gaz, lumina si apa la poarta 13500 euro negociabil

Detalii

Facilitati:

Suprafata: 375 m

http://www.imobile-info.ro/anunturi-imobiliare-barlad/vanzare_teren_de_casa_cartier_deal_barlad-i771.html

May-13

ANEXA CALCUL TEREN

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	349.00	430	450	375
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		40	38	36
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		40	38	36
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6.00	-5.75	-5.40
Pret corectat		34.00	32.56	30.60
Localizare	str. V. Parvan-zona muzeu	zona lic. M. Eminescu	str. N. Titulescu-zona Cartier Deal	zona Cartier Deal
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		32.30	30.94	29.07
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		32.30	30.94	29.07
Destinatia (utilizarea terenului)	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		32.30	30.94	29.07
Utilitati	toate, pe amplasament	toate, la gard	toate, pe amplasament	toate, la gard
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2	0.00	2.00
Pret corectat		34.30	30.94	31.07
Suprafata	349.00	430	450	375
Corectie procentuala		-3%	-3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1.03	-0.93	0.00
Pret corectat		33.27	30.01	31.07
Deschiderea	35	43.00	14.00	38.00
Corectie procentuala		-3%	3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1.00	0.90	0.00
Pret corectat		32.27	30.91	31.07
Total corectie bruta		9.73	9.20	8.93
				total corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	31.1	EUR/mp	
S teren = 349 mp		10,854 €	135 lei/mp	47,211 lei

Anexa calcul constructie

FISA NR.3, PAG. 17, MATRIX ROM-MARTIE 2013

Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. ADRESA: Mun. Barlad, str. Vassile Parvan, nr. 4, bl. G1, sc. A, jud. Vaslui

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp) 349.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 1,737.00
- arie utila (mp) Au cca. 1,131.50
- inaltime medie 16

1 euro = 4.3497

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Excavatii	mc	0.2900	110.00	31.90	1.75%	44,685.73
Umpluturi si compactari	mc	0.0600	42.80	2.57	0.14%	3,597.27
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.1000	180.00	18.00	0.99%	25,214.52
Beton simplu	mc	0.1300	450.00	58.50	3.20%	85,390.34
Beton armat	mc	0.3100	1,290.00	399.90	21.89%	560,182.50
Scari din beton	mc	0.2000	103.00	20.60	1.13%	28,856.61
Zidarii	mc	0.1800	459.00	82.62	4.52%	115,734.63
Inchideri si compartimentari	mp	0.2800	91.00	25.48	1.39%	35,692.55
Tamplarie din PVC armat	mp	0.3000	17.00	5.10	0.28%	7,144.11
Geamuri termopan	mp	0.2500	37.50	9.38	0.51%	13,132.56
Geamuri armate	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00%	0.00
Pardoseli din beton mozaicat	mp	0.2800	110.00	30.80	1.69%	43,144.84
Pardoseli din gresie	mp	0.1130	153.60	17.36	0.95%	24,313.52
Pardoseli din parchet	mp	0.3710	155.00	57.51	3.15%	80,553.38
Tencuieli interioare	mp	3.6000	76.10	273.96	15.00%	383,764.94
Zugraveli interioare	mp	3.1800	19.90	63.28	3.46%	88,645.83
Placaje cu faianta la interior	mp	0.1200	62.50	7.50	0.41%	10,506.05
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	126.70	101.36	5.55%	141,985.74
Trotuar din beton	mp	0.0450	109.00	4.91	0.27%	6,870.96
Sarpanta	mp	0.3500	199.00	69.65	3.81%	97,566.17
Invelitoare, inclusiv asteriala	mp	0.2600	265.00	68.90	3.77%	96,515.56
Jgheaburi si burlane	ml	0.0560	81.00	4.54	0.25%	6,354.06
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	27.08	1.48%	37,928.17
Bransament apa canal	lei	1.0000	17.50	17.50	1.01%	24,514.11
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.0000	46.00	46.00	1.83%	64,437.10
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	21.60	21.60	0.54%	30,257.42
Bransament electric	lei	1.0000	6.90	6.90	0.38%	9,665.56
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	6.80	20.74	1.14%	29,052.73
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.90	7.90	0.43%	11,066.37
Bransamente gaze	lei	1.0000	27.70	27.70	1.52%	38,802.34
Coloane si legaturi de incalzire	ml	0.5000	58.00	29.00	1.59%	40,623.39
Corpuri de incalzire	kg	5.0000	10.50	52.50	2.87%	73,542.34
CT cu gaze	lei	1.0000	35.00	35.00	1.92%	49,028.23
Diverse, organizare, proiectare	%	15.0000	0.00	180.81	9.90%	263,921.82
TOTAL				1,826.52	98.72%	2,572,691
4.1. Valoarea de reconstructie (lei)				339	EUR/mp	2,572,691
4.2. Valoarea de reconstructie (euro) la stadiul actual				339		591,464

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

* starea tehnica

* an PIF

5.1. Gradul de uzura fizica:

* Constructii

* Inchideri si compartimentari

* Finisaje

* Instalatii

5.2. Neadekvare functionala

5.3. Depreciere din cauze externe

DEPRECIERE TOTALA CUMULATA

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

7. VALOAREA TERENULUI

8. VALOAREA IMOBILULUI (constructie)

Curs EURO la data evaluarii

8 Valoarea imobilului (constructie)

normale

buna

1980

20.00%

20%

0%

0%

0%

0.00%

0.00%

20.00%

490,353

euro

10,854

euro

501,207

euro

4,3497

2,132,888 lei

Evaluarea – Apartament 2 cam. – Abordarea prin piață • Analiza pe perechi de date

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 prețurilor 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 *tipul valorii* 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.

Oferte vânzări – Apartament 2 cam. – mun. Bârlad

Comparabila A

vind apartament

Bârlad Adaugat La 21:43, 30 Mai 2013, Numar anunt: 11001747

Anuntul nu contine fotografii.

Cere-i vanzatorului sa adauge!

Oferit de: **Proprietar**

Compartimentare: **Decomandat**

Suprafata: **43 m²**

An constructie: **1977 – 1990**

vind apartament cu 2 camere decomandate fara imbunatatiri cu gaz metan in primul bloc turn de langa FEPA BARLAD strada V. PIRVAN bl. Z6 sc A. et. 3, ap,20

20 000 €

Cernat Dorel Pe site din mar 2011 Anunturile utilizatorului

Contacteaza vanzatorul:

Telefon **0733 974 031**

<http://mercador.ro/oferta/vind-apartament-IDKa3x.html#e7ab1b3de0>

Comparabila B

Vanzare apt 2 camere

Anunt adaugat la 10-Mar-2013

Barlada, judet Vaslui

Anunt ID: VS 871

Zona: Garii

Adresa: Strada Carpati

Contact: George

Telefon: 0763664635

Pret: 23000

Descriere:

Apartamentul este situat la parter, perfect pentru familisti, cu parcul in fata, si scoala 11 in spate, usor accesibil, este spatios si iluminarea naturala este excelenta. Este decomandat, detine 2 debarale, pentru detalii amanuntite contactati-ma!

Detalii

Camere: 2

Holuri: 2

Bai: 1

Structura: decomandat

Nivele cladire: 4

Suprafata: 51 m

Vechime imobil: maxim 20 de ani

- Incalzire centrala

- Internet

- La strada

- Loc de parcare

- Parcare

- Sursa de apa

- Telefon

- Terasa

http://www.imobile-info.ro/anunturi-imobiliare-barlada/vanzare_apt_2_camere-i871.html

Comparabila C

Apartament 2 camere Barlada, zona Gradina Publica

Anunt adaugat la 08-Mar-2013

Barlada, judet Vaslui

Anunt ID: VS 847

Zona: BĂrlad, Gradina publica

Adresa: BĂrlad, Gradina publica

Contact: Elena

Email:

Telefon: 0766 730 072 Pret: 22 000

Descriere:

Apartament 2 camere , decomandat , situat in Barlad, zona parc (langa piata), suprafata utila 55 mp, etaj 1, centrala termica pe gaz, curat, orientare dubla, tavan inalt, geamuri mari, fara alte imbunatatiri + 2 boxe la subsol cu o suprafata de 16 mp. Pret negociabil.

Detalii

Suprafata: 55 m

Vechime imobil: maxim 30 de ani

Facilitati:

http://www.imobile-info.ro/anunturi-imobiliare-barlad/apartament_2_camere_barlad_zona_gradina_publica-i847.html

**ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(PROPRIETATI)**

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	20,000	23,000	22,000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție (-10%)		-2,000	-2,300	-2,200
Pret corectat (EURO)		18,000	20,700	19,800
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		18,000	20,700	19,800
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		18,000	20,700	19,800
Condiții de piață	5.2013	5.2013	5.2013	5.2013
Corecție pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		18,000	20,700	19,800
Localizare	str. V. Parvan-zona muzeu	str. V. Parvan-zona FEPA	str. Carpati-zona Garii	zona Gradina publica
Corecție (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		18,000	20,700	19,800
Etaj	1/P+4E	3/P+6E	P/P+4E	1/P+4E
Corecție pentru etaj		-3%	-3%	0%
Pret corectat (EURO)		17,460	20,079	19,800
Tipul apartamentului	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corecție (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		17,460	20,079	19,800
Vechime (ani)	1980	similar	similar	similar
Corecție pentru vechime (%)		0%	0%	0%
Corecție pentru vechime (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		17,460	20,079	19,800
Suprafata utila (mp)	51.75	43.00	51.00	55.00
diferenta suprafata		8.75	0.75	-3.25
Corecție pentru dimensiunile construcției (EUR)		3,553	295	-1,170
Pret corectat (EURO)		21,013	20,374	18,630
Finisaje/mobilat	medii/nu	obisnuit/nu	obisnuit/nu	obisnuit/nu
Corecție (EURO)		3%	3%	3%
Pret corectat (EURO)		21,643	20,986	19,189
Corecție totală netă (EURO)		1,643	-2,014	-2,811
Corecție totală netă (%)		8%	-9%	-13%
Corecție totală brută (EURO)		6,183	3,207	3,929
Corecție totală brută (%)		31%	14%	18%
VALOARE PROPUȘĂ	20,986 €	91,283 lei		
* pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				

RECONCILIAREA VALORILOR, VALOAREA ESTIMATĂ PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

Reconcilierea constă în analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

- verifică întreaga evaluare;
- trece în revistă relațiile în cadrul procesului de evaluare;
- relația cu piața.

Principiile reconcilierii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o comparație;
- orientarea de piață.

Criteriile de reconciliere:

- adecvarea reconcilierii;
- precizia - adecvarea și precizia influențează calitatea;
- cantitatea informațiilor.

Estimarea valorii finale:

O evaluare este o opinie; deși este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și experiența evaluatorului, ea este totuși o opinie. Evaluatorul poate comunica o singură valoare – *estimare punctuală*, sau un *interval probabil de valori*.

RECONCILIAREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	PIAȚĂ	COST	VENIT
Adecvarea	Neadecvată –	Adecvată	Neadecvată
Precizia	Proprietate specializată	Cost de înlocuire net-CIN – nu reflectă piața, dar valoarea proprietății ar fi cea mai apropiată de o eventuală fructificare	Folosește date de pe o piață nestabilă
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Insuficiente
Valoare punctuală - lei	-	2.152.865	-

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea CIN** a proprietății imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin cost – metoda costuri segregate**, în detrimentul celorlalte două abordări, deoarece valoarea obținută a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care am avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe piața imobiliară comercială, în zona analizată.

ÎN CONCLUZIE:

VALOAREA CIN PT. PROP. IMOBILIARĂ 72446:

2.152.865 LEI - RON.

29.05.2013

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE





Prezentare foto bloc locuință G1 la exterior și interior

CAIET DE SARCINI -CADRU

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a locuințelor de serviciu situate în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui

1. Instituția Publică Vânzătoare: Județul Vaslui prin Consiliul județean Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, județul Vaslui, reprezentat prin Dumitru Buzatu – președinte, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Locuințele de serviciu ce fac obiectul vânzării sunt situate în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui.

2.2 Imobilul face parte din domeniul privat al județului Vaslui, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr.171/2009.

2.3 Locuințele de serviciu menționate mai sus au situația juridică clarificată și sunt grevate de sarcini, fiind închiriate către salariații unor instituții publice din subordinea Consiliului județean Vaslui și a Consiliului local al municipiului Bârlad.

3.CONDIȚII DE PARTICIPARE ȘI EVALUARE

3.1 Pot participa la vânzarea locuințelor de serviciu prin negociere directă titularii contractelor de închiriere.

3.2 Titularii contractelor de închiriere pot solicita în scris, în termen de 15 zile de la comunicarea notificării, cumpărarea locuințelor de serviciu deținute, printr-o cerere depusă la compartimentul Registratură al Consiliului județean Vaslui, însoțită de următoarele documente:

- copia contractului de închiriere a locuinței;
- dovada achitării chiriei la zi;
- copii ale actelor de identitate și ale actelor de stare civilă ale tuturor membrilor familiei menționați în contractul de închiriere.

3.3 În termen de 5 zile de la depunerea documentației prevăzute la pct.3.2 comisia, prevăzută la art. 12 din hotărâre, invită în scris titularul contractului de închiriere pentru negocierea prețului de vânzare.

3.4 În cazul în care aceștia nu își manifestă intenția de a cumpăra locuințele de serviciu, după expirarea perioadei de închiriere prevăzută în contract, acestea vor fi scoase la vânzare prin licitație publică.

4. Elemente de pret

4.1 Prețul de pornire pentru negocierea directă este cel prevăzut în anexa nr.1, coloana nr.6, la Hotărârea privind aprobarea vânzării locuințelor de serviciu situate în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad.

4.2 Prețul adjudecat prin negociere directă și care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit pct. 4.1 se va achita integral sau în rate.

4.3 Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuințelor se vor eșalona pe o perioadă de maxim 20 de ani, cu dobânda anuală stabilită de BNR

4.4 La încheierea contractelor de vânzare-cumpărare cu plata în rate se va achita un avans minim de 20% din valoarea locuinței, stabilită la data vânzării.

4.5 – Sumele încasate din vânzarea locuințelor de serviciu se fac venit la bugetul local al județului Vaslui.

5. Obligațiile vânzătorului

5.1 Să perfecteze formele de vânzare- cumpărare cu respectarea legislației în vigoare;

5.2 Să întocmescă graficul de plăți, pentru locuințele de serviciu cumpărate cu plata în rate.

5.3 Să predea imobilul în baza procesului verbal de predare- primire;

6. Obligațiile cumpărătorului

6.1 Să semneze contractul de vânzare - cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului sau a avansului de 20 % din valoarea locuinței, după caz.

6.2 Să suporte cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare, de redactarea și autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea vânzării;

6.3 În cazul locuințelor de serviciu cumpărate cu plata în rate, cumpărătorul nu poate înstrăina bunul prin acte între vii până la data achitării integrale a prețului.

6.4 Să achite la termenele stabilite ratele lunare din valoarea locuinței, în caz contrar acesta va plăti o penalitate de 15 % pe an din cuantumul acestor rate.

6.5 În caz de neplată a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii.

7. Contractul de vânzare și efectele acestuia

7.1 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autentică.

7.2 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în termen de **30** de zile de la data achitării contravalorii imobilului sau a avansului de 20 % din valoarea locuinței, după caz.

7.3 În cazul în care cumpărătorul refuză încheierea contractului de vânzare, negocierile se anulează.

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

CAIET DE SARCINI -CADRU

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a locuinței de serviciu situată în blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului județean Vaslui

1. Instituția Publică Vânzătoare: Județul Vaslui prin Consiliul județean Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, județul Vaslui, reprezentat prin Dumitru Buzatu – președinte, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Locuința de serviciu care face obiectul vânzării este situată în municipiul Bârlad , blocul G1 din str. Vasile Pârvan nr.4, Sc.A, ap.2, parter cu aria construită de 67mp, aria utilă de 51.75mp, aria comună indiviziune 14,07mp și suprața de teren în indiviziune de 15,96 mp, proprietate privată a județului Vaslui.

2.2 Locuința de serviciu face parte din domeniul privat al județului Vaslui, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr.171/2009.

2.3 Locuința de serviciu menționată mai sus are situația juridică clarificată, nu este grevată de sarcini și va fi scoasă la vânzare prin licitație publică.

3.CONDIȚII DE PARTICIPARE

3.1 Vânzătorul are obligația de a publica anunțul de licitație într-un cotidian de circulație locală, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

3.2 Anunțul de vânzare va cuprinde:

- a) adresa, descrierea și datele de identificare ale imobilului supus vânzării;
- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c)datele de contact ale persoanei desemnate să dea relații privind dosarul de prezentare, garanția și taxa de participare la licitație;
- d) prețul de pornire al licitației;

3.3 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin **2 ofertanți**, persoane fizice sau juridice.

3.4 În cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație în condițiile legii.

3.5 Ofertele se depun în plic închis și sigilat la registratura Consiliului județean Vaslui , etaj IV, camera 418, până la data de _____, orele 12,00.

3.6 Deschiderea plicurilor se va face la data de _____, orele 11,00.

3.7 Plicul închis și sigilat pe care se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta trebuie să conțină :

- cererea de înscriere la licitație;
- oferta de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare fiscală pentru persoanele juridice;
- copie după actul de identitate pentru persoanele fizice;
- copie după dovada achitării caietului de sarcini în valoare de 30 lei.
- dovada achitării garanției de participare care se stabilește la **5%** din valoarea de pornire a licitație – **4756,43 lei**.
- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **475,64 lei**.

3.8 Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului județean Vaslui. Taxa de participare nu se restituie.

3.9 Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în scrisoare de garanție bancară în favoarea vânzătorului, ordin de plată în contul vânzătorului, sau lichidități depuse la casieria vânzătorului.

3.10 În cazul câștigării licitației suma reprezentând garanția de participare se consideră plata parțială a prețului de cumpărare.

3.11 În cazul necâștigării licitației garanția de participare se restituie în termen de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

3.12 Garanția de participare nu se restituie în următoarele cazuri:

- revocarea ofertei finale de către ofertantul acceptat/selectat pe baza documentelor de participare;
- refuzul semnării contractul de vânzare- cumpărare de către cumpărătorul adjudecat;

3.13 În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere de la casieria Consiliului județean Vaslui.

4. Elemente de pret

4.1 Prețul de pornire al licitației este de 95128,7 lei.

4.2 Prețul adjudecat prin licitația publică deschisă și care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit pct. 4.1 se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

4.3 - Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face venit la bugetul local al județului Vaslui.

5. Determinarea ofertei câștigătoare

5.1 Licitația va fi adjudecată în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric.

6. Obligațiile vânzătorului

6.1 Să perfecteze formele de vânzare- cumpărare cu respectarea legislației în vigoare;

6.2 Să predea imobilul în baza procesului verbal de predare- primire;

6.3 Să întreprindă toate demersurile pentru perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului, la nivelul ofertei declarate câștigătoare.

7. Obligațiile cumpărătorului

7.1 Să achite contravaloarea imobilului integral în termen de **10** zile de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

7.2 Să suporte cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare, de redactarea și autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea vânzării;

7.3 Să semneze contractul de vânzare - cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului.

8. Procedura de contestare a licitației publice

8.1 Contestațiile referitoare la desfășurarea procedurii de vânzare se pot depune în termen de 3 zile lucrătoare de la data anunțării rezultatului licitației.

8.2 Contestațiile se soluționează în termen de 10 zile lucrătoare de către o comisie numită prin dispoziție a președintelui Consiliului județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autentică.

9.2 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în termen de **30** de zile de la data achitării contravalorii imobilului de către ofertant.

9.3 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, vânzătorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului.

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE – CADRU
CU PLATA IN RATE

Nr. _____ din data de _____ 2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDEȚUL VASLUI prin Consiliul județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, reprezentat prin **Dumitru Buzatu** – președinte, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

Și

_____, născut(ă) în _____, județul _____,
la data de _____, fiul, fiica lui _____ și al /a _____,
legitimat(ă) cu B.I./C.I. seria _____ nr _____, eliberat(ă)
de _____ la data de _____, CNP _____, cu domiciliul în
localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____,
sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, în calitate de **cumpărător**,
pe de altă parte,

Au convenit sa încheie prezentul contract de vânzare –cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl constituie vânzarea – cumpărarea locuinței situată în str. Vasile Pârvan nr.4, bloc G1, sc....., ap....., et..... din municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui și în administrarea.....

III. PREȚUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul locuinței este de.....lei.

La data prezentului contract cumpărătorul a achitat suma de lei, cu chitanța nr.....din....., reprezentând avansul de 20 % din prețul locuinței.

3.2 Diferența dintre prețul locuinței și avansul achitat, în sumă de lei, precum și dobânda totală aferentă, în sumă de lei, vor fi achitate de cumpărător în rate lunare, pe termen de ani, conform graficului de rambursare anexat.

3.3 Cumpărătorul va achita ratele lunare în contul.....deschis la.....sau la casieria unității.....până în ultima zi a lunii curente.

3.4 În cazul neachitării la termen a ratelor lunare, cumpărătorul datorează majorări de întârziere calculate pe zi, la suma scadentă, în cota prevăzută de legislația în vigoare.

3.5 Toate cheltuielile ocazionate de urmărirea debitorului și de executarea acestuia în caz de neplată la data scadentă a ratelor vor fi suportate de cumpărător.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1 Obligațiile vânzătorului sunt următoarele:

a) să predea cumpărătorului, în baza unui proces verbal de predare-primire imobilul descris la pct.2.1, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract.

b) să garanteze cumpărătorul împotriva evicțiunii și împotriva viciilor ascunse.

4.2 Obligațiile cumpărătorului sunt următoarele:

a) să achite suma prevăzută la pct.3.1.conform termenelor stabilite în graficul de rambursare.

b) să suporte taxele aferente încheierii prezentului contract.

V. RĂSPUNDEREA PENTRU EVICȚIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1 Eu, vânzătorul declar și garantez pe proprie răspundere, sub sancțiunea legii penale, ca imobilul nu a fost scos din circuitul civil, ramanand continuu în proprietatea mea, ca nu face obiectul nici unui litigiu juridic și garantez pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale și oricăror vicii ascunse, în conformitate cu prevederile art. 1659 și art 1707 din Codul civil.

5.2 Transmiterea proprietății asupra bunului imobil cumpărătorului are loc astăzi, data autentificării prezentului contract, cumpărătorul dobândind posesia și folosința imobilului.

VI. CLAUZE FINALE

6.1 Părțile declară că prețul menționat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat cunoștință de dispozițiile art.1303 Cod Civil, Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, potrivit căroră, în cazul în care printr-un act autentic, cat și actul ascuns sunt lovite de nulitate și își asuma întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

6.2 Cumpărătorul ce a cumpărat de la vânzător imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate se declară întru totul de acord cu conținutul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, conține _____ pagini și intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

JUDEȚUL VASLUI
prin
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE – CADRU
CU PLATA INTEGRALA

Nr. _____ din data de _____ 2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDEȚUL VASLUI prin Consiliul județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, reprezentat prin **Dumitru Buzatu** – președinte, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

Și

_____, născut(ă) în _____, județul _____,
la data de _____, fiul, fiica lui _____ și al /a _____,
legitimat(ă) cu B.I./C.I. seria _____ nr _____, eliberat(ă)
de _____ la data de _____, CNP _____, cu domiciliul în
localitatea _____, str. _____ nr. _____, bl. _____,
sc. _____ et. _____, ap. _____, județul _____, în calitate de **cumpărător**,
pe de altă parte,

Au convenit sa încheie prezentul contract de vânzare –cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl constituie vânzarea – cumpărarea locuinței situată în str. Vasile Pârvan nr.4, bloc G1, sc....., ap....., et..... din municipiul Bârlad, proprietate privată a județului Vaslui și în administrarea.....

III. PREȚUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul total de vânzare este de _____ (la care se adaugă TVA), astfel cum se precizează în procesul verbal al licitației sau negocierii directe nr. _____, proces verbal care face parte integrantă din prezentul contract.

3.2. Această sumă a fost încasată de vânzător de la cumpărător, astăzi.....data autentificării prezentului contract, data de la care imobilul intra în stăpânirea cumpărătorului de fapt și de drept.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1 Obligațiile vânzătorului sunt următoarele:

- a) să predea cumpărătorului, în baza unui proces verbal de predare-primire imobilul descris la pct.2.1, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract.
- b) să garanteze cumpărătorul împotriva evicțiunii și împotriva viciilor ascunse.

4.2 Obligațiile cumpărătorului sunt următoarele:

- a) să achite suma prevăzută la pct.3.1.conform termenelor stabilite în caietul de sarcini
- b) să suporte taxele aferente încheierii prezentului contract.

V. RĂSPUNDEREA PENTRU EVICȚIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1 Eu, vânzătorul declar și garantez pe proprie răspundere, sub sancțiunea legii penale, ca imobilul nu a fost scos din circuitul civil, ramanand continuu în proprietatea mea, ca nu face obiectul nici unui litigiu juridic și garantez pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale și oricăror vicii ascunse, în conformitate cu prevederile art. 1659 și art 1707 din Codul civil.

5.2 Transmiterea proprietății asupra bunului imobil cumpărătorului are loc astăzi, data autentificării prezentului contract, cumpărătorul dobândind posesia și folosința imobilului.

VI. CLAUZE FINALE

6.1 Părțile declară că prețul menționat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat cunoștință de dispozițiile art.1303 Cod Civil, Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, potrivit căroră, în cazul în care printr-un act autentic, cat și actul ascuns sunt lovite de nulitate și își asuma întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

6.2 Cumpărătorul ce a cumpărat de la vânzător imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate se declară întru totul de acord cu conținutul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, conține _____ pagini și intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

JUDEȚUL VASLUI
prin
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu