R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 19166/03.12.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. /2020

privind aprobarea cumpărării unui imobil de către U.A.T. Județul Vaslui

Având în vedere:

- referatul de aprobare al președintelui Consiliului Județean Vaslui nr. 19166 din 03.12.2020;
- raportul de evaluare nr. 2780/13.11.2020, întocmit de S.C. TRUSTEVAL S.R.L., înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 18662/25.11.2020;
- raportul de specialitate nr. 19238/04.12.2020 al Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean;
- avizele comisiilor de specialitate al consiliului județean: Comisia juridică și de disciplină, administrație publică locală și coordonarea consiliilor locale; Comisia pentru strategii, prognoze, programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe și integrare europeană; Comisia de dezvoltare urbanistică și amenajarea teritoriului, protecția mediului înconjurător, administrarea domeniului public și privat de interes județean;

în conformitate cu prevederile:

- art.286 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.859 alin.(2), art.863 lit.a), art.1650 și art.1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 29 alin.(1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 73/2020 pentru aprobarea Regulamentului-cadru privind cumpărarea de bunuri imobile de către Județul Vaslui;

în temeiul art. 182 alin. (1) și al art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1. – (1) Se aprobă cumpărarea unui imobil de către U.A.T. Județul Vaslui, în condițiile prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 73/2020 pentru aprobarea Regulamentului-cadru privind cumpărarea de bunuri imobile de către Județul Vaslui.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 2780/13.11.2020, întocmit de S.C. TRUSTEVAL S.R.L., înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 18662/25.11.2020, prevăzut în anexa anexa nr. 1.

(3) Prețul maxim acceptat pentru cumpărarea imobilului este de 24,30 lei/mp.

Art.2. – Se aprobă caietul de sarcini pentru organizarea licitației în vederea cumpărării imobilului, conform anexei nr. 2.

Art.3. – (1) Cheltuielile necesare pentru perfectarea vânzării se vor suporta de către cumpărător.

(2) Se mandatează președintele Consiliului Județean Vaslui să semneze, în numele și pentru județul Vaslui, actele necesare finalizării procedurii de achiziție.

Art.4. – Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art.5. – Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean va efectua demersurile necesare actualizării inventarului bunurilor din domeniul public al județului.

Art.6. – Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Vaslui în vederea exercitării controlului de legalitate, precum și președintelui Consiliului Județean Vaslui și Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean în vederea aducerii la îndeplinire.

Vaslui, _____ 2020

PREŞEDINTE,
Dumitru Buzatu

Avizează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Diana-Elena Ursulescu

DIRECŢIA ADMINISTRAŢIE PUBLICĂ
Am luat la cunoştinţă de acest înscris oficial
şi îmi asum responsabilitatea asupra legalităţii.
Director executiv,
Mihaela Dragomir

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
REGISTRATURA GENERALĂ
INTRARE / IEȘIRE NR. 18662
Ziua 25 luna 11 an 20 20

SC TRUSTEVAL SRL
Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Anexa nr. 1
la Hotărârea nr. _____/2020

Nr. inreg. 2780/ 13.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

Pentru proprietate imobiliara de tip:

„Teren intravilan liber" amplasat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui

UTILIZATOR: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI

CLIENT: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI

NOIEMBRIE 2020

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR PUTEA FI COPIATE IN PARTE AU IN TOTALITATE SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA ACORDUL SCRIS SI PREALABIL AL EVALUATORULUI SI AL CLIENTULUI

S.C. TRUSTEVAL S.R.L.
Autorizatie membru corporativ Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) – nr. 0552

SC TRUSTEVAL SRL
Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare de tip teren intravilan liber, amplasat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui, doresc sa va comunic urmatoarele:

- La cererea dumneavoastra, am inspectat in zona specificata in Caietul de sarcini si evaluat proprietatea imobiliara de tip „teren intravilan liber, in suprafata de aprox. 800 mp, amplasat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui;

Note:

- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate;
- Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil;
- Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata;
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;

- Scopul evaluarii este achizitionarea imobilului, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piata, aşa cum este definită în standardele ANEVAR 2020 (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România).
- Evaluatorul nu are niciun interes in proprietatea evaluata;
- A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil si liber de orice fel de sarcini;

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

- Data de referinta a evaluarii este 13.11.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluarii este de 4,8690 RON/EUR;
- Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Nistor Loredana, la data de 13.11.2020, in prezenta unui reprezentant al Consiliului Judetean Vaslui, dl. Dudau Alexandru;
- Pentru evaluarea imobilului s-a avut în vedere abordarea prin piata. În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul prezentei evaluări.
  - **Abordarea prin piata = 4.000 EUR, echivalent 19.476 RON**

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	**4.000 EUR, echivalent 19.476 RON** **respectiv 5,0 EUR/ mp, echivalentul a 24,30 RON/ mp**
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

- Valoarea nu conţine TVA;
- Valoarea cuprinde terenul și amenajările acestuia, precum și instalațiile şi dotările aferente;
- Proprietatea construită în regie proprie este evaluată ca nefiind grevată de sarcini, în acest scop proprietarul trebuind a pune la dispoziţia evaluatorului actele doveditoare;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile şi opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condiţiilor specifice şi nu sunt influenţate de niciun alt factor. Ele sunt corecte şi adevărate în limita informaţiilor existente în documente şi constatate cu ocazia inspectării proprietăţii şi a analizei pieţei imobiliare din Municipiul Husi.
Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana Nistor

Semnat digital de Loredana Nistor
Data: 2020.11.24 15:18:15 +02'00'

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CUPRINS

Pagina de titlu 1
Scrisoare de transmitere 2
Cuprinsul 4
Capitolul I INTRODUCERE
1. Certificarea evaluatorului 5
2. Rezumatul faptelor si al concluziilor importante 6
Capitolul II TERMENI DE REFERINTA
1. Identificarea si competenta evaluatorului 8
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati 8
3. Scopul evaluarii 8
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate 9
5. Tipul valorii. Moneda valorii definite. Modalitati de plata 9
6. Data estimarii valorii 10
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii 10
8. Natura si sursa informatiilor utilizate 11
9. Ipoteze si ipoteze speciale 11
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 13
11. Declaratia conformitatii cu SEV 14
12. Descrierea raportului 14
Capitolul III ANALIZA DE PIATA
1 Definirea pietei 15
1 Analiza ofertei competitive 17
2 Analiza cererii solvabile 17
3 Analiza echilibrului pietei 18
Capitolul IV PREZENTAREA DATELOR
1 Prezentarea generala a proprietatii de evaluat 19
2 Descrierea situatiei juridice 19
3 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare 20
4 Descrierea amenajarilor 21
5 Identificarea oricaror bunuri mobile 21
Capitolul V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI 22
Capitolul VI EVALUAREA PROPRIETATII
1 Abordari utilizate 24
2 Valoarea terenului 24
3 Abordarea prin piata 25
Capitolul VII RECONCILIEREA VALORILOR 29

ANEXE 32

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, certific după cele mai bune cunostinţe ale mele că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale mele, în calitate de evaluator.
- Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de mine, în calitate de evaluator, ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data de 13.11.2020.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.
- Nu am avut şi nu am interese personale cu privire la proprietatea evaluată ori cu privire la părţile implicate în această evaluare.
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de partile implicate in această evaluare.
- Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum şi acest raport au fost elaborate în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020.
- Deţin cerinţele adecvate de calificare profesională, cunoştinţele şi experienţa necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent.
- Evaluatorul a efectuat personal inspecţia asupra proprietăţii evaluate.
- Nicio altă persoană, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 13.11.2020 este estimată la:

4.000 EUR, echivalent 19.476 RON
respectiv 5,0 EUR/ mp, echivalentul a 24,30 RON/ mp

Cu stima,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana Nistor

Semnat digital de Loredana Nistor
Data: 2020.11.24 15:18:40 +02'00'

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

2. REZUMATUL FAPTELOR ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară "teren intravilan liber" situată în municipiul Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui, având ca scop final achizitionarea bunului imobil, iar tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piata.

Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Obiectul evaluarii este reprezentat de o proprietatea imobiliara de tip: "teren intravilan liber", compusa din:

- Teren intravilan in suprafata de 800 mp, amplasat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui;

Note:

- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate;
- Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil;
- Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata;
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;
- La data realizarii prezentului raport de evaluare este in derulare pandemia cauzata de virusul COVID-19. In perioada 15.03 – 15.05.2020 in Romania a fost decretata starea de urgenta. In prezent este in vigoare starea de alerta. Aceste evenimente sunt prea recente pentru a putea vedea un impact asupra pietei imobiliare. De asemenea nu putem la acest moment anticipa amploarea pe care epidemia o va avea in Romania si impactul potential asupra valorii activelor imobiliare. Pe termen scurt observam o scadere abrupta a numarului de tranzactii cu active imobiliare fara ca acest lucru sa fi condus pana in acest moment la corectie semnificativa a valorii activelor. Este insa necesara o atitudine rezervata privind evolutia pietei intr-un orizont mediu de timp.

➢ Data de referinta a evaluarii este 13.11.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluarii este de 4,8690 RON/EUR;

➢ Tipul de valoare solicitat este valoarea de piaţă:
Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

- Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care face obiectul evaluării, evaluatorul a recurs la abordarea prin piata.
- Valoarea obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata este:
  - **Abordarea prin piata = 4.000 EUR, echivalent 19.476 RON**

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**4.000 EUR, echivalent 19.476 RON** **respectiv 5,0 EUR/ mp, echivalentul a 24,30 RON/ mp**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

Valoarea este una globală, conform tranzacțiilor de pe piața specifică, iar orice diviziune pe elemente parțiale va anula aceasta evaluare (valori separate nu pot fi utilizate în alte evaluări). Cursul de schimb folosit este un curs mediu al perioadei egal cu 4,8690 lei/euro. Valorile estimate sunt valabile la data evaluării.

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile necesare conformării cerentilor legale din domeniul de activitate atribuit
- Valoarea exprimată nu contine TVA.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informațiilor culese de pe piață imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor enumerate.

Data evaluării: 13.11.2020
Data inspecției: 13.11.2020
1 EUR = 4,8690

Cu stimă,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana Nistor

Semnat digital de Loredana Nistor
Data: 2020.11.24 15:19:01 +02'00'

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAP II – TERMENI DE REFERINTA

1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Subsemnata, Nistor Loredana, persoana fizica, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM nr. legitimatie 18195, in calitate de evaluator, declar că:

- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- evaluarea prezentului raport este obiectiva si impartiala;
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.

2. Identificarea clientului şi a oricăror utilizatori desemnaţi

Clientul şi utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este este **CONSILIUL JUDEŢEAN VASLUI**.

Forma și conținutul raportului de evaluare, sunt adecvate necesităților persoanelor ce utilizează evaluarea, raportul de evaluare poate fi utilizat doar de catre este **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI.**

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ (narativ) şi respectă Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Conţinutul acestuia de asemenea este în conformitate cu standardele mai sus menţionate şi informaţiile cuprinse în interiorul lui sunt relevante pentru beneficiarul raportului.

3. Scopul evaluarii

Utilizarea evaluării este decisă de către client şi influenţează tipul valorii. O evaluare poate fi utilizată pentru a estima preţul de vânzare sau cumpărare, pentru a stabili valoarea unui credit, pentru a estima baza impozabilă sau valoarea de înregistrare în contabilitate, etc.

Scopul prezentei evaluări este achizitionarea bunului imobil, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piata.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie.

Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

4. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara evaluate este reprezentata de teren intravilan liber in suprafata de 800,0 mp, situat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui, in perimetrul indicat in Caietul de sarcini.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra proprietăţii descrise mai sus. Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini.

Au fost înmânate evaluatorului şi sunt anexate (vezi ANEXE), la prezentul raport:

- Caiet de sarcini, Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui

  - Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate;
  - Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil;
  - Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata;
  - Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;

5. Tipul valorii estimate. Moneda valorii definite. Modalităţi de plata

Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii şi vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preţ care va fi plătit pentru bunuri şi servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a valorii.

Subsemnata, Nistor Loredana, în calitate de membru titular ANEVAR, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile – EPI, EBM nr. legitimatie 18195, valabila 2020, declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu:

- Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii

- Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Glosar 2020

Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Având în vedere instrucţiunile clientului şi ţinând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este ***valoarea de piaţă,*** *asa cum este ea* definită în **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general):

Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Moneda valorii definite

Valoarea de piaţă estimată prin prezentul raport este exprimată în euro şi în lei. Informaţiile de piaţă care au vizat valori exprimate în euro au fost prelucrate, valorile fiind transformate în lei, la cursul oficial valabil la data evaluării.
Curs valutar la data de 13.11.2020: 1 EUR = 4,8690 RON.

Modalităţi de plată

Modalitatea de plată agreată de client este plata cash, plata integrală făcându-se la livrarea raportului de evaluare.

6. Data estimării valorii

Data estimării valorii (data evaluării) este 13.11.2020. Valoarea de piaţă estimată prin prezentul raport este valabilă la data evaluării.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

In vederea identificării proprietăţii, evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele acte de proprietate:

- Caiet de sarcini, Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui

- Inspecţia in perimetrul indicat de client s-a făcut de către evaluator Nistor Loredana, la data de 13.11.2020, in prezenta unui reprezentant al Consiliului Judetean Vaslui, dl. Dudau Alexandru;
- Constatari in urma inspectiei:
  - ✓ Accesul se realizeaza din strada asfaltata – Str. Corni;
  - ✓ Terenul in zona analizata este in panta;
  - ✓ Posibilitate racordari la toate utilitatile;

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

- Conform informatiilor primite de la reprezentantul clientului, suprafaţa de teren supusa evaluarii este de 800 mp;
- In vederea documentării şi colectării datelor despre vecinătate şi zonă, precum şi a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile relevante.
- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate.
- Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil;
- Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata.
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

8. Sursele de informaţiiutilizate

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informaţii:

- Publicatiile on-line;
- Firmele imobiliara care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Proprietarul, prin declaraţiile făcute si documentaţia pusa la dispoziţie (situaţia juridica, documentaţia cadastrala, istoric, etc) si care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora;

9. Ipoteze si ipoteze speciale

9.1 Ipoteze

Ipotezele sunt supoziţii considerate ca fiind adevărate. Ipotezele implică fapte, condiţii sau situaţii care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări, dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare.

Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înţelegerii evaluării. Toate ipotezele care stau la baza unei evaluări trebuie să fie rezonabile.

Toate evaluările depind, într-un anume grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiţia valorii de piaţă include ipoteze care asigură consecvenţa abordării, dar evaluatorul poate fi pus în situaţia de a face şi alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

9.1.1. Ipoteze generale

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia;
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentruacurateţe;
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare şi materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii evaluate care ar face ca aceasta să valorize mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de utilizare în vigoare exceptând situaţia când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă şi considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimareavalorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit;
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistenţă, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnica bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatealor.
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanţă cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părţile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declaraţiei proprietarului şi a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părţi sunt în stare tehnică bună; orice neconcordanţă între situaţia „luată în calcul" de evaluator (estimată în lipsa posibilităţii de inspecţie,

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

pe baza informaţiilor de la proprietar/utilizator) şi cea „faptic existentă" impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice aneconcordanţelor;

- Acest raport de evaluare nu trebuie considerat că validează integritatea structurii sau că exprimă o opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate.

9.1.2. Ipoteze speciale

- Suprafata terenului supus evaluarii este de 800 mp, conform instructiunilor primate de la client;
- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate.
- Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil;
- Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata.
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

10. Restricţii de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului /destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară;

Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale;

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Concluziile acestui raport sunt valabile numai la data evaluării;

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terţ, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Pentru validitatea prezentului raport de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

11. Declaraţia conformităţii cu SEV

În calitate de elaborator al raportului de evaluare, declar că acesta a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 precum si codul etic al profesiei de evaluator, luând în considerare ipotezele şi ipotezele speciale prezentate în raport.

Subsemnata, Nistor Loredana, în calitate de membru titular ANEVAR, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile – EPI, EBM nr. legitimatie 18195, valabil 2020, declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu:

- Standarde generale
  SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
  SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
  SEV 102 Implementare (IVS 102)
  SEV 103 Raportare (IVS 103)
  SEV 104 Tipuri ale valorii
- Standarde pentru active - Bunuri imobile
  SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
  GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2020
  Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare şi cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Valoarea de piaţă a proprietăţii subiect este obţinută prin abordarea prin piata, din următoarele considerente:

- abordarea prin piaţă este cea mai directă şi credibilă abordare pentru estimarea valorii, atunci când există informaţii de piaţă suficiente;
- au fost identificate suficiente proprietăţi similare oferite spre vânzare pe piaţă - terenuri, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate de proprietatea subiect;
- informaţiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin piaţă si venit sunt cu mult mai numeroase şi mai precise decât informaţiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin cost;

Valoarea estimată in prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI şi în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, la data evaluării, respectiv 13.11.2020.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAPITOLUL III. ANALIZA DE PIATA

1. Definirea pietei

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Pe piaţa imobiliară acţionează şi alţi participanţi: proprietari, antreprenori, constructori, chiriaşi, administratori, investitori şi intermediari. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de situaţia socială şi financiară a vânzătorului şi cumpărătorului, care prin motivaţii, atitudini, interacţiuni, determină tendinţele pieţei. Piaţa imobiliară mai este influenţată şi de caracteristicile imobilelor care se tranzacţionează.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

- este dependentă de nivelul veniturilor şi stabilitatea acestora;
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- nivelul preţurilor este influenţat de tipul de finanţare oferit de banci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor şi mărimea avansului, decalaj de timp între cerere şi ofertă, fapt ce necesită un timp relative lung de expunere lavânzare;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacţiile presupunând sume mari debani;
- piaţa imobiliară este o piaţă limitată prin suprafeţele de teren existente şi prin posibilităţile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuinţe, birouri, spaţii comerciale, industriale. Aceasta particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piaţa imobiliară nu este o piaţă eficientă, datorită sfecificului cerereii şi ofertei, a factorilor care acţionează şi a participanţilor;

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii

In 2019 economia a continuat să crească, deşi într-un ritm mai lent. Creşterea reală a PIB-ului a rămas puternică la 4,1% in special pe fondul accelerarii consumului si in secundar datorita investitiilor. Unele dintre principalele riscuri pentru sectorul financiar cauzate de modificarile legislative din decembrie 2018 au fost eliminate insa unele îngrijorări persista. Impozitul pe activele băncilor a fost eliminat. În ceea ce priveşte cel de-al doilea pilon de pensii, a fost eliminată posibilitatea de a opta pentru iesirea din schema. Au fost anulate cerinţele suplimentare de capital pentru societăţile de administrare a fondurilor. Cu toate acestea, percepţia generală a imprevizibilităţii legislative persistă.

Raportul de tara emis de Comisia Europeana in 26 februarie 2020 (anterior escaladarii crizei Covid-19) estima o creştere de 3,6% în 2020 şi 3,3% în 2021. Reducerea ritmului de crestere era atribuita unei producţii industriale mai slabe şi a unei diminuări a cererii externe.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Pozitia Comisiei s-a schimbat radical in urma primelor 6 saptamani de pandemie care au zguduit Europa. In prezent, se estimeaza in cazul Romaniei o posibila scădere economică de 6% în 2020 si un deficit de 9,2% din PIB. Asistam asadar la o schimbare radicala a perspectivelor economice intr-un interval de nici doua luni. Aceasta turbulenta majora aduce un grad mare de incertitudine in mediul economic mai cu seama datorita imposibilitatii de a estima cand vor putea companiile sa isi reia activitatea in conditii optime.

In aprilie se inregistrau peste 950.000 contracte de munca suspendate. Suplimentar fata de efectele generate de pandemie, anul curent se anunta a fi dificil si pentru agricultura, cu circa 1 milion de hectare afectate de seceta.

Concluzionand, datele disponibile la acest moment indica faptul ca va exista o contractie economica iar anumite sectoare vor fi sever afectate (ex Horeca, turism, transporturile aeriene etc).

Definirea pietei specifice proprietatii analizate:

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan liber, situată în Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui, prin urmare, piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților de tip terenuri amplasate în zona mediana a orasului Husi, Jud. Vaslui.

Natura zonei:

- zona preponderent rezidentiala, cu acces la toate utilitatile;
- sector cu economie in stagnare

Municipiul Husi s-a confruntat în ultimii 25 de ani cu o depopulare masivă. Motivele pentru această depopulare sunt evidente, locuri de muncă prea puține și salarii foarte mici, județul Vaslui fiind unul dintre cele mai sărace județe din România. Economia locală se bazează foarte mult pe industria agroalimentară și pe agricultură, ramuri care nu aduc o valoare adăugată prea mare produsului finit, iar în consecință nici cei care lucrează în aceste domenii nu se pot bucura de salarii foarte mari. Investitorii străini lipsesc aproape cu desăvârșire, capitalul privat autohton fiind cel care menține economia județului Vaslui pe linia de plutire.

Perioada de restricții și carantină apărută odată cu pandemia de COVID-19 a avut, în domeniul imobiliarelor, un impact devastator asupra județului Vaslui.

În acest context însă, județul Vaslui s-a detașat cu una dintre cele mai mari prăbușiri a numărului de afaceri în domeniu. În luna februarie, în Vaslui s-au înregistrat numai 264 de tranzacții, pentru ca, în iunie, numărul lor să crească până la 279, cel mai mic din țară.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

2. Oferta de imobile similare:

Din analiza de piaţă s-a constatat că exista oferta de astfel de proprietăţi, cea mai mare parte dintre ofertele de vânzare ori de închiriere vin din partea unor proprietari persoane fizice, ale căror venituri au cunoscut o scădere semnificativă şi doresc să achiziţioneze o proprietate mai ieftină şi/sau cu costuri de exploatare mai mici.

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obţinute din inspectarea zonei, din discuţii cu agenţi imobiliari, vânzători de proprietăţi imobiliare comparabile, precum şi din studierea anunţurilor de vânzare din presa locală şi de pe site-urile specializate în astfel de vânzări.

Oferta de proprietati similare este in crestere cu preturi in scadere usoara-stagnare.

Ca urmare a studiului ofertelor de terenuri libere situate in zona proprietatii subiect, rezultă ca pretul ofertelor de vanzare pentru astfel de proprietati, se situeaza in intervalul 12 – 18 euro/mp pentru terenurile rezidentiale in functie de amplasare, acces, deschidere, utilitati, forma, etc.

Preţul menţionat mai sus se referă la terenul cu următoarele facilităţi:

- parcele construibile amplasate favorabil cu suprafeţe până la 2.000 mp (pentru suprafeţe mai mari, preţul scade);
- echipate cu utilităţile din zonă, de genul:
  - ✓ energie electrică;
  - ✓ apă potabilă;
  - ✓ canalizare (reţea edilitară sau sistem propriu);
  - ✓ gaz.

3. Cererea de imobile similare:

În domeniul proprietatilor imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care doreste a fi cumparata sau inchiriata, la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta intentia pentru achizitionarea sau inchirierea de spatii de natura celor supuse evaluarii. Astfel, cererea este influentata foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potentialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotarilor, etc).

Pentru analiza cererii de proprietăţi de tip terenuri libere de pe piaţa imobiliară din mun. Husi, este necesară identificarea segmentelor de populaţie care ar putea manifesta un asemenea tip de cerere.

Cererea provine in special din partea persoanelor fizice, dar si din partea pesoanelor juridice, interesate sa achizitioneze teren in vederea construirii de locuinte, fie in scop speculativ, pentru a-l vinde ulterior la un pret mai mare.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

4. Echilibrul pietei (raportul cerere/oferta):

In prezent piata imobiliara este pe un fond de crestere a oportunitatilor de investitii imobiliare; asteptarile pentru o eventuala relansare pentru piata imobiliara in prezent nu sunt foarte optimiste fiind legate de reluarea finantarii de catre banci, de cresterea activitatii economice, interesul invetitorilor in domeniu; totusi ultimele analize privind piata imobiliara constata o usoara crestere a numarului tranzactiilor efectuate comparativ cu anii anteriori.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAP IV – PREZENTAREA DATELOR

1. Prezentarea generala a proprietatii de evaluat

- **Identificarea proprietatii**

Obiectul evaluarii este reprezentat de o proprietatea imobiliara de tip „teren intravilan liber, compusa din:

- Teren intravilan in suprafata de 800 mp, amplasat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui, in perimetrul evidentiat in Caietul de sarcini prezentat de client;

Note:

- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate;
- Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil;
- Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Judeţul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata;
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

2. Descrierea situatiei juridice

Conform SEV 230: „Dreptul asupra unei proprietăţii imobiliare conferă titularului dreptul de a posedă, a folosi sau ocupă ori de a dispune de teren şi construcţii (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedă şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe această, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege (...)".

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Utilizarea actuala a proprietatii este cea de teren liber, iar tinand cont de specificul zonei, terenul este pretabil constructiilor rezidentiale.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. Au fost inmanate evaluatorului urmatoarele documente:

- Caiet de sarcini, Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Județul Vaslui.

Titlul de proprietate se presupune liber, valabil şi tranzacţionabil.

3. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

3.1 Generalitati

Amplasare: Husi este un municipiu în județul Vaslui, Moldova, România. Se află aproape de frontiera de est a țării. Este format dintr-o singură localitate de rang III, cu o populație de 26.266 de locuitori.

Municipiul Huși se situează în depresiunea omonimă, la o altitudine de 70–120 m, la 45 km est-nord-est de municipiul Vaslui. Este străbătut de pârâul Huși și este înconjurat de dealuri ocupate cu podgorii.

Date sociale: Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Huși se ridică la 26.266 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 29.510 locuitori.

Economie: Localizarea municipiului în centrul unei zone viticole face din Huși un important centru de vinificație. Industriile principale dezvoltate în Huși sunt cea constructoare de mașini-unelte și de utilaje pentru industria alimentară, industria pielăriei și încălțămintei, industria alimentară (băuturi alcoolice, conserve de legume și fructe, preparate din lapte, băuturi răcoritoare, preparate de panificație etc.), industria prelucrătoare a lemnului (fabrici de mobilă), jucării din lemn, materiale de construcții (cărămizi, teracotă) etc.

3.2. Localizare

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Locația în care se află amplasat imobilul este o zonă mediana preponderent rezidentiala, cu locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P si P+M/ P+E, la aproximativ 1,5 km de Primaria Mun. Husi.

Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat – strada Corni, strada asfaltata cu o singura banda de circulatie pe sens.

Nu există nici un fel de tendințe de schimbare a specificului zonei datorită amplasării în zona și a tipului proprietăților deja edificate.

Avantaje:

- Accesul facil către centrul localitatii
- Acces la utilități complete

4. Descrierea amenajarilor

4.1 Infrastructura terenului

Teren intravilan liber, cu o suprafata de 800,0 mp, conform instructiunilor primite de la client.

In urma inspectiei s-a constatat ca in aria indicate in Caietul de sarcini, terenurile libere sunt in panta.

Acces: Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din drum asfaltat, Str. Corni. Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca proprietatea evaluata are acces neconditionat la drum public.

Utilitati: curent electric, apa, gaz metan si canalizare in zona.

Conform Caietului de sarcini, terenul trebuie să fie adiacent drumului județean DJ 284, situat în aval de acesta și să aibă posibilitatea de a facilita scurgerea apelor pluviale colectate de pe drum până în torentul Turbata.

5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Prezenta evaluare nu include bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAP V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber sau consideratliber;
- cea mai buna utilizare a terenuluiconstruit.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are ca motive identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit și identificarea proprietăților comparabile. Oferta de piață pentru clădiri comparabile cu subiectul, este relativ generoasă, piața este în dezechilibru, oferta depășind cererea.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- **Permisă legal:** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bunăutilizare.
- **Posibilă fizic:** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi : clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprentei la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.
- **Fezabilă financiar:** Utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare şi va rezulta profitulnet. Amplasarea proprietăţii în zona de elită a oraşului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcţii care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea fie prin închirierea proprietăţii cu construcţia edificată, nu ca teren liber.

- **Maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Stabilitatea unei arii de piaţă, utilizarea viitoare a terenului şi trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcţiilor, configuraţia străzilor, solul, vegetaţia şi dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Conform PUG al mun. Husi, în zona analizată se pot construi casa de locuit cu regim de inaltime P/P+1E/P+1E+M. Analizand nivelul cererii din zona, pentru terenul liber, reiese ca ar trebui construita o casa de locuit.

Având în vedere localizarea terenului, utilizarea lui care îi conferă valoarea maximă de închiriere şi tranzacţionare este una rezidentială. De asemenea, traficul mediu din zonă, recomandă o utilizare rezidentială.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAP VI - EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Abordari utilizate

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, costuri de inlocuire si capitalizarea veniturilor.

In urma analizei de piata si avand in vedere caracteristicile proprietatii subiect, a fost aplicata abordarea prin piata.

2. Valoarea terenului

Comparaţia directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

Metodele de evaluare a terenului liber, sunt derivate din cele trei abordări ale valorii, respectiv abordarea prin piaţă (comparaţia directă), prin venit şi prin cost, acestea sunt:

- Metoda comparaţiei directe;
- Metode alternative:
    - Extracţia de pe piaţă
    - Alocarea (proporţia)
- Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metodă reziduală
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării şi dezvolatarii

În prezentul raport de evaluare s-a ales pentru estimarea valorii de piată, metoda comparaţiei directe. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării evaluării ternului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, compârandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este intr-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzatorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Tehnicile recunoscute în cadrul comparaţiei directe sunt:

a) Tehnicile cantitative

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) Tehnicile calitative

- analiza comparaţiilor relative
- analiza tendinţelor
- analiza clasamentului
- interviul

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vanzare de case de locuit similare din zona studiata existente pe paginile de web.

În urma cercetării de piață efectuate, au fost selectate 3 proprietăţi imobiliare asemănătoare cu proprietea subiect, oferite spre vânzare de proprietari, care vor fi folosite ca şi comparabile în cadrul comparaţiei directe.

Metoda extractiei reprezinta o alternativa a metodei alocarii prin care, in conditiile in care se cunoaste valoarea unei proprietati, se extrage din aceasta valoarea contributiei constructiei, determinata prin costul net de reconstructie, diferenta reprezentand-o valoarea terenului. Aplicabilitatea se adreseaza in special proprietatilor imobiliare din zonele rurale sau proprietatilor la care contributia constructiilor este usor de stabilit si in general mai redusa.

In urma analizei de piata si avand in vedere caracteristicile proprietatilor subiect, a fost aplicata abordarea prin piata.

Abordarea prin venituri este irelevanta deoarece nu exista o piata a inchirierii terenurilor in zona studiata, prin urmare aceasta metoda nu a fost aplicata. Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile "Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile".

3. Abordarea prin piata

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

b. tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

În această misiune de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar. Informațiile privind vânzarile comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vanzare de terenuri libere din zona studiata existente pe paginile de web.

Elementele de comparație includ:

- ✓ **drepturile de proprietate transmise,**
- ✓ **condițiile de finanțare,**
- ✓ **condițiile de vânzare,**
- ✓ **condițiile de piață,**
- ✓ **caracteristicile economice,**
- ✓ **localizarea,**
- ✓ **accesul,**
- ✓ **caracteristicile fizice,**
- ✓ **destinatia/ utilizarea terenului.**

Din comparabilele atasate, in grila de calcul au fost utilizate comparabilele relevante ca suprafata si localizare, similare cu proprietatea subiect.

În urma analizei, evaluatorul apreciază că valoarea terenului situat in Mun. Husi, Str. Corni, Jud. Vaslui este de 5,0 euro/ mp.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta **[eur]**		20,400	15,600	17,600	12,000
	Suprafata [mp]	**800.00**	1,700	1,300	1,100	800
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		12.0	12.0	16.0	15.0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-20%	-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare [eur]		-2.4	-2.4	-3.2	-3.0
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt cuprinse intre -10% si -20%.				
	Valoare ajustata [eur/mp]		**10**	**10**	**13**	**12**
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		10	10	13	12
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.				
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	**La piata**	**La piata**	**La piata**	**La piata**
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		10	10	13	12
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va f ajustat pozitiv. Nu este cazul.				
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		10	10	13	12
	Justificare ajustare	Conditiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator.				
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		10	10	13	12
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.				
6	**Conditii de piata**	**13.11.2020**	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		**10**	**10**	**13**	**12**
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru. Nu este cazul.				
	Ajustari specifice proprietatii					
7	**Localizare**	**Husi, Str. Corni**	Husi, zona Corni, Str. Erou Frentescu	Husi, Str. Sara - zona periferica	Husi, Str. Donea - zona periferica	Husi, zona Corni, Str. Erou Frentescu
	Ajustare [%]		3%	5%	3%	3%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.3	0.5	0.4	0.4
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate pozitiv, fiind amplasate inferior, respectiv in zone aflate la o distanta mai mare fata de centrul mun. Husi.				
8	**Acces**	**Acces din strada asfaltata**	Acces din strada pietruita	Acces din strada asfaltata	Acces din strada pietruita	Acces din strada pietruita
	Ajustare [%]		5%	0%	5%	5%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.5	0.0	0.6	0.6
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 3 si 4 au fost ajustate pozitiv, fiind inferioare din cauza accesului din drumuri neasfaltate.				
9	**Topografia**	**Forma neregulata, teren in panta**	Plan, forma regulata	Plan, forma regulata	Plan, forma regulata	Plan, forma regulata
	Ajustare [%]		-31%	-31%	-23%	-25%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt terenuri plane, fiind astfel superioare proprietatii subiect. Acestea au fost ajustate negativ cu 3 eur/ mp, reprezentand costul aducerii la suprafata plana a terenului evaluat.				

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

10	**Utilizare**	**Zona rezidentiala**	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul, comparabilele se preteaza pentru acelasi tip de constructie ca terenul subiect.				
11	**Suprafata**	**800.00**	1,700	1,300	1,100	800
	Ajustare [%]		4.5%	2.5%	1.5%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.43	0.24	0.19	0.00
	Justificare ajustare	Se apreciaza o ajustare pozitiva de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta, comparabilele fiind considerate inferioare; pretul unitar tinde sa creasca invers proportionat cu suprafata terenului. Diferentele de suprafata < 100 mp, nu sunt recunoscute de piata. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea.				
12	**Deschidere (m) / Raportul laturilor**	-	35	14.44	30	20
	Raportul laturilor		0.72	0.16	0.82	0.50
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.				
13	**Utilitati**	**La limita terenului**	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.				
13.1	Retea de gaze	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
13.2	Retea de apa	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
13.3	Retea electrica	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
13.4	Retea de canalizare	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
14	**Indicatori urbanistici**					
14.1	**POT**	**n/a**	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0	0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu este cazul.				
14.2	**CUT**	**n/a**	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0	0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu este cazul.				
15	**Constructii pe teren**	**Liber**	**Liber**	**Liber**	**Liber**	**Liber**
	Ajustare [%]		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	S-e estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare numerica in functie de pretul estimat pt demolare si eliberare teren. Nu este cazul.				
16	**Alti factori**	**Alunecari in zona**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		-25%	-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-2.4	-2.4	-3.2	-3.0
	Justificare ajustare	Comparabilele au fost ajustate negativ, fiind superioare proprietatii subiect, care se afla intr-o zona				
	Ajustare NETA		-4.2	-4.7	-5.0	-5.0
	Ajustare NETA [%]		-44%	-49%	-39%	-42%
	Ajustare BRUTA		6.6	6.1	7.4	7.0
	Ajustare BRUTA [%]		69%	64%	58%	58%
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata [eur/mp]		**5.4**	**4.9**	**7.8**	**7.0**
	Valoare unitara adoptata - rotunjit [eur/mp]	**5.0**	**Valori ajustate acceptate**			**EUR/ mp**
	A fost selectata valoarea ajustata a comparabilei 2, care are ajustarea bruta absoluta cea mai mica					
	Valoare teren [eur]	4,000	**4,000**	**5.0**		**EUR/ mp**
	Valoare teren [lei]		**19,476**	**24.3**		
	Data evaluarii:	**13.11.2020**				
	1 EUR=	**4.8690**				

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

CAP VII -ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea indicaţiilor asupra valorii obţinute in urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informaţiile disponibile şi tehnicile de analiză a lor, precum si judecata aplicată, au condus la raţionamente coerente. Sunt revăzute informaţiile utilizate, pentru siguranţa ca acestea sunt pertinente, autentice şi suficiente.

Reconcilierea necesită un raţionament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicaţie a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul îşi formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea informaţiilor.

Pentru evaluarea imobilului s-a avut în vedere abordarea prin piata. În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare şi relevanţa acestora în cazul prezentei evaluări.

- **Abordarea prin piata = 4.000 EUR, echivalent 19.476 RON**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt:

- abordarea prin piaţă este cea mai directă şi credibilă abordare pentru estimarea valorii atunci când există informaţii de piaţă suficiente (condiţie îndeplinită în cazul proprietatii evaluate);
- au fost identificate suficiente proprietăţi similare oferite spre vânzare pe piaţă, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate cu proprietatile subiect;
- Conform art. 79 din GME 630: Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparaţia directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puţine informaţii despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerinţele de comparabile, sau când indicaţiile de valoare obţinute prin comparaţia directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracţiei sau cea a alocării
- informaţiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin piaţă sunt cu mult mai numeroase şi mai precise decât informaţiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin cost sau venit;
- pentru scopul prezentei evaluări, respectiv estimarea valorii de piaţă în vederea achizitionarii, abordarea prin piaţă a fost considerată mai adecvată.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

- **Valoarea de piață a proprietății, obținută prin abordarea prin piață, este de:**

4.000 EUR, echivalent 19.476 RON
Respectiv 5,0 eur/ mp, echivalentul a 24,30 RON/ mp

Referitor la valoarea aleasa pot fi precizate urmatoarele:

- valoarea a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8690 lei/euro.

Intocmit azi, 13.11.2020

S.C. TRUTEVAL S.R.L.
Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR

Loredana Nistor

Semnat digital de Loredana Nistor
Data: 2020.11.24 15:19:24 +02'00'

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

ANEXE:

1. *Harta localizare;*
2. *Fotografii;*
3. *Comparabile utilizate;*
4. *Documente proprietate;*

SC TRUSTEVAL SRL
Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

ANEXA 1 – Localizarea pe hartă

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

ANEXA 2 Fotografii proprietate

Teren in aria analizata

Teren in aria analizata

Teren, vecinatati

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Strada acces – Str. Corni

Strada acces – Str. Corni

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A, Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

ANEXA 3 – Comparabile utilizate

Oferte vanzare terenuri

Comparabila 1

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDe1xUF.html#d79ec59ada

Vanzator

Elena

Pe site din sep 2020

Anunturile utilizatorului

0765 514 095

Trimi

Loc de intalnire

Husi, judet Vaslui

Teren intravilan

12 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **1 700 m²**

(P) AFI: **10 tineri incearca sa duca vieti normale. Urmareste-i.**

Descriere

Teren intravilan, zona Corni, strada Erou Frentescu, perfect pentru constructie casa, se poate parcela (pentru suprafete mai mici pretul este 15 euro), zona linistita, priveliste deosebita, utilitati la poarta, asfaltare in curs, merita vazut, se poate achizitiona si ca investitie.

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A, Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Comparabila 2

https://www.olx.ro/oferta/terenuri-intravilane-cu-toate-utilitatile-la-asfalt-nr-149-ID8h8P1.html#d79ec59ada

Vanzator

Iulian

Pe site din oct. 2012

Anunturile utilizatoru

0744 609 301 | Trim

Loc de intalnire

Husi, judet Vaslui

Terenuri Intravilane cu toate utilitatile la asfalt nr.149

12 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

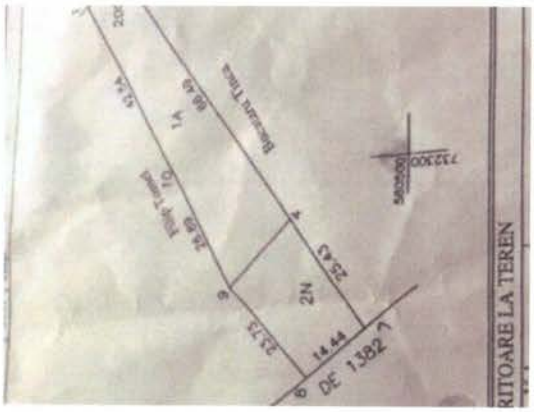
Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **1 300 m²**

(P) Indesit: **Cu 1 apasare de buton ai haine curate in doar 45 de minute.**

Descriere

Vand teren intravilan pe SARA la ASFALT INTRE VILE, 1300mp, laz, apa , gaz, fantana, asfaltat pana in poarta si 2200mp de vie ,
mentionez ca se vind si separat iar pretul terenului cu vie se da la un pret mai mic
Terenul se afla pe str. SARA

SAU schimb cu teren etravilan la valoarea pieței in zona Galbana sau Valea lui Ivan.



Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Comparabila 3

https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-resedinta-IDl1I2.html#c7c6778570

Teren pentru resedinta

Vaslui (judet), Husi

16 €
0 €/m²

mihai
0745 104 646

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)Citeste mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 100 m²**

Descriere anunt

Teren situat in Husi pe strada Donea.Ideal pentru resedinta.Toate utilitatile la strada.

Comparabila 4

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-IDhwoJ.html#0485f8ae7d

Teren intravilan

Vaslui (judet), Husi

15 €
0 €/m²

alin
0773 375 284

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Prezentare generala

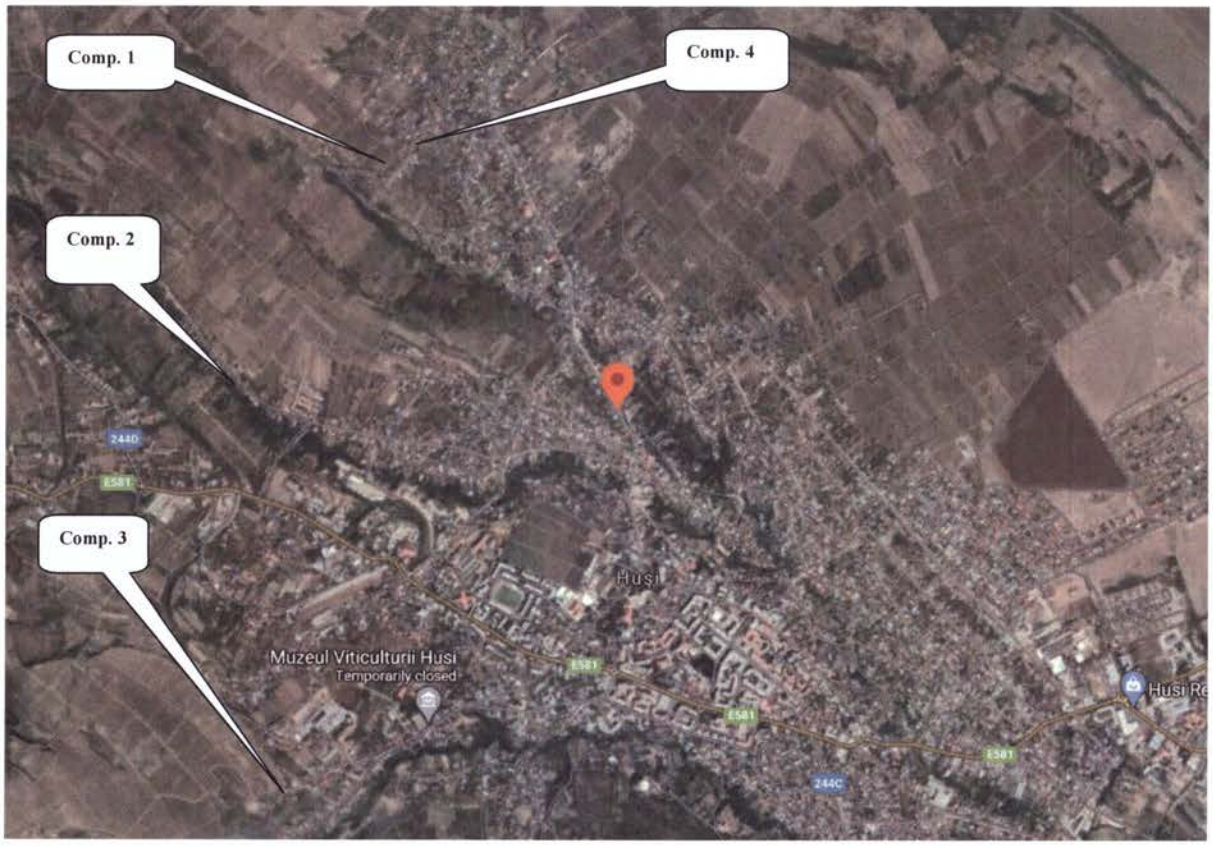
Suprafata teren (m²): **800 m²**

Descriere anunt

Vand teren intravilan, suprafata 800 m2, 15euro/mp situat in Corni, str. Erou Frentescu, toate actele in regula! Terenul este drept, cu deschidere stradala 20 m, apa, gaz, canalizare la poarta! Perfect pentru constructie casa si amenajare gradina. Multumesc!

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, , Nr. 78A,
Bl. N3, Et. 1, Ap. 5, Complex Newton
Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO35805941
Tel:0751380225
E-mail: trusteval.srl@gmail.com
Site: http://www.trusteval.ro

Localizare comparabile:



Anexa nr. 2
la Hotărârea nr._____ / 2020

CAIET DE SARCINI
pentru organizarea licitației în vederea cumpărării unui imobil

A. INFORMAȚII GENERALE

Procedura privind cumpărarea unui bun imobil va respecta prevederile Regulamentului-cadru privind cumpărarea de bunuri imobile de către Județul Vaslui, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 73/2020.

Ofertanții interesați care participă la licitația publică pentru achiziționarea imobilului vor depune până la data și ora specificate în anunțul de participare, la Registratura Generală a Consiliului Județean Vaslui, oferta conform instrucțiunilor din caietul de sarcini. Pentru asigurarea transparenței privind procedura de atribuire a contractelor de cumpărare bunuri imobile se va publica anunțul de participare într-un cotidian local și național, precum și pe site-ul consiliului județean.

a) Descrierea obiectului contractului

Prin Referatul Direcției Tehnice nr. 14594/23.09.2020 și a Notei de Constatare nr. 16187/20.10.2020, au fost identificate o serie de probleme tehnice referitoare la buna desfășurare a lucrărilor la obiectivul de investiții „Reabilitare și modernizare drum județean DJ 284: DN24 B (Huși) – Epureni – Duda – Pâhnești – Fundătura – Arsura – DN 28 (Ghermănești), km. 0+000-2+650, km. 4+400-19+400, km. 23+450-25+500, km. 25+500-27+079 (L=21,279 km)”, în apropierea km 1+100, care pun în pericol siguranța în exploatare a drumului. În urma inventarierii soluțiilor tehnice privind diminuarea impactului asupra riveranilor referitor la volumele de apă colectate de precipitații, atât de pe platoforma drumului, cât și de pe versanții din vecinătate, s-a propus amenajarea unui șanț deschis, realizat din dale de beton pereate, în continuarea podețului transversal din teren, care să descarce apele colectate în emisarul din proximitate (pârâul Turbata), aflat în aval de drumul județean DJ 284.

Pentru a asigura amenajarea acestor lucrări propuse de către proiectant și reprezentanții executantului, este necesară achiziționarea unui teren, în aval de drum, care să permită descărcarea podețului transversal în pârâul mai sus amintit. După estimarea făcută de proiectant este nevoie de o suprafață de teren de aproximativ 800 mp. Astfel, 500 mp (5 metri lățime și aproximativ 100 de metri lungime) vor fi perpendiculari pe axul drumului și a pârâului Turbata, unde se va amplasa șantul de colectare și devărsare a apelor pluviale, iar restul de 300 mp (aproximativ 5 metri lățime și 60 de metri lungime) vor fi paraleli cu drumul județean pentru executarea lucrărilor în vederea asigurării stabilității acestuia.

b) Perioada minimă de valabilitate a ofertei

Orice ofertă depusă în vederea participării la licitația de cumpărare a unui bun imobil rămâne valabilă până la finalizarea procedurii de licitație.

c) Condiții de eligibilitate

Va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de cumpărare bunuri imobile orice ofertant care se află în una din următoarele situaţii:

- pentru persoanele fizice care:

i. nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor şi taxelor, a utilităţilor si a altor obligaţii aferente imobilului;

ii. prezintă informaţii false sau nu prezintă informaţiile solicitate de către autoritatea contractantă.

- pentru persoanele juridice care:

i. au intrat în faliment sau este în lichidare judiciară;

ii. nu şi-au îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

iii. prezintă informaţii false sau nu prezintă informaţiile solicitate de către autoritatea contractantă.

d) Criteriul de atribuire a contractului de achiziție

Criteriul de atribuire care va fi utilizat este "prețul cel mai scăzut", stabilirea ofertei câştigătoare realizându-se numai prin compararea ofertelor admisibile și îndeplinirea tuturor specificațiilor tehnice minime prevăzute în caietul de sarcini. Autoritatea contractantă nu poate schimba, în procesul de evaluare a ofertelor, criteriul de atribuire stabilit în documentaţie.

e) Modalităţile de contestare a deciziei achizitorului si de soluţionare a contestaţiilor

Contestaţiile privind procedura de atribuire a contractelor de cumpărare bunuri imobile ce intră în sfera de reglementare a prezentei proceduri, se depun, în termen de 5 zile calendaristice, începând cu ziua următoare comunicării rezultatului procedurii, la sediul autorităţii contractante şi se soluţionează de către comisia de soluţionare a contestaţiilor în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea acestora.

Comisia de soluţionare a contestaţiilor se numeşte prin dispoziţia preşedintelui şi este formată din 5 membri din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui. Secretariatul Comisiei de Soluționare a Contestațiilor va fi asigurat de Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului din cadrul Direcției Economice a aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui. Comisia de soluţionare a contestaţiilor are sarcina de a reverifica toate ofertele depuse si a stabili daca decizia comisiei de licitaţie a fost corectă. Autoritatea contractantă va comunica contestatarului, în termen de 2 zile

lucrătoare de la adoptare, decizia Comisiei privind modul de soluționare a contestației.

Împotriva deciziei comisiei, contestatarul poate face plângere la instanța judecătorească competentă din România.

B. CERINȚE PRIVIND:

a) Specificațiile tehnice minime pe care trebuie să le îndeplinească imobilele

Pentru a asigura amenajarea lucrărilor propuse de către proiectant și reprezentanții executantului, imobilul trebuie să fie în aval de drum și să aibă o suprafață de maxim 800 mp (aproximativ 500 mp - 5 metri lățime și aproximativ 100 de metri lungime - perpendiculari pe axul drumului și a pârâului Turbata unde se va amplasa șantul de colectare și devărsare a apelor pluviale și 300 mp, în aval de drum - aproximativ 5 metri lățime și 60 de metri lungime - paraleli cu drumul județean executarea lucrărilor în vederea asigurării stabilității acestuia) și să permită descărcarea apelor pluviale captate de podețul transversal în pârâul Turbata, precum și amenajarea lucrărilor de stabilizare a drumului județean.

b) Zona în care se dorește a fi amplasat imobilul

Problemele care necesită a fi remediate pentru a garanta siguranța în exploatare a drumului județean DJ 284 se află în apropierea km. 1+100 a acestuia.

c) Actul juridic prin care se face dovada că imobilul este liber de orice sarcini

Prezentarea în cadrul ofertei a Extrasului de Carte Funciară eliberat în ultimele 30 de zile.

d) Declarație pe propria răspundere

Ofertantul va include în ofertă o declarație pe proprie răspundere că nu sunt litigii de niciun fel cu privire la imobil, contracte de închiriere care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate.

e) Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate

Vor fi prezentate documentele menționate în conținutul extrasului de carte funciară (act vânzare-cumpărare/act moștenire, etc).

C. PRECIZĂRI PRIVIND MODALITĂȚILE DE PLATĂ ACCEPTATE ȘI CLAUZELE OBLIGATORII PENTRU CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Plata se va face prin transfer bancar în contul ofertantului declarat câștigător în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare.

Clauzele obligatorii vor fi stabilite prin contractul de vânzare-cumpărare întocmit de către notar, în conformitate cu legislația în vigoare.

D. **INSTRUCȚIUNI privind formalitățile** care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei:

Ofertele se redactează în limba română și se vor depune la Registratura Generală a Consiliului Județean Vaslui în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va scrie OFERTĂ PRIVIND ACHIZIȚIA UNUI IMOBIL DE CĂTRE UAT JUDEȚUL VASLUI și va trebui să conțină o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngoșări, ștersături sau modificări; actele imobilului prin care se face dovada titlului de proprietate – COPII LEGALIAZATE; declarație pe proprie răspundere că nu sunt litigii de niciun fel cu privire la imobil, contracte de închiriere care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate; actul juridic prin care se face dovada că imobilul este liber de orice sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. În interior se va regăsi formularul cu oferta.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
PREȘEDINTE
Nr. 19166 din 03.12.2020

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui imobil
de către U.A.T. Județul Vaslui

I. Motivul adoptării proiectului de hotărâre în cauză:

În prezent, în județul Vaslui, se desfășoară lucrări la obiectivul de investiție finanțat prin Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL) „Reabilitare și modernizare drum județean DJ 284: DN24 B (Huși) – Epureni – Duda – Pâhnești – Fundătura – Arsura – DN 28 (Ghermănești), km. 0+000-2+650, km. 4+400-19+400, km. 23+450-25+500, km. 25+500-27+079 (L=21,279 km)”.

În apropierea kilometrului 1+100 de pe traseul acestui drum județean au fost identificate o serie de probleme tehnice care pun în pericol buna desfășurare a acestei investiții, precum și siguranța celor care tranzitează drumul. Astfel, Direcția Tehnică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui a înaintat referatul cu nr. 14594/23.09.2020 și nota de constatare nr. 16187/20.10.2020, prin care, pe lângă problemele semnalate, au fost găsite și soluții pentru a putea remedia această situație.

În vederea punerii în siguranță a circulației și a stabilizării drumului, proiectantul și reprezentanții executantului au venit cu propunerea de achiziționare a unui teren, în aval de drum, care să permită descărcarea podețului transversal din teren prin amenajarea unui șanț deschis, realizat din dale de beton pereate, care să descarce apele colectate prin podețul mai sus amintit în emisarul din proximitate (pârâul Turbata), aflat în aval de drumul județean DJ 284.

Detaliile tehnice minimale ale imobilului care se intenționează a fi achiziționat sunt detaliate în caietul de sarcini ale prezentului act administrativ și fac referire la un teren de aproximativ 800 de metri pătrați (500 mp - 5 metri lățime și aproximativ 100 de metri lungime - vor fi perpendiculari pe axul drumului și a pârâului Turbata, unde se va amplasa șanțul de colectare și devărsare a apelor pluviale, iar restul de 300 mp - aproximativ 5 metri lățime și 60 de metri lungime - vor fi paraleli cu drumul județean) pentru executarea lucrărilor în vederea asigurării stabilității acestuia.

Conform art. 29 alin.(1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, cumpărarea de terenuri este exceptată de la aplicarea prevederilor acestei legi. Având în vedere acest aspect, se propune ca achiziția imobilului să fie realizată în acord cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 73/2020 pentru aprobarea Regulamentului-cadru privind cumpărarea de bunuri imobile de către Județul Vaslui.

Având în vedere cele de mai sus, apreciez ca fiind necesară și oportună inițierea proiectului de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui imobil de către U.A.T. Județul Vaslui.

II. Impactul financiar asupra bugetului județului:

Suma necesară este prevăzută în bugetul Local al Județului Vaslui pe anul 2020, iar valoarea maximă pe care o putem plăti pentru imobil, conform Raportului de evaluare, este de 19.476 lei.

III. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare: modificarea și completarea anexelor aferente Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 24/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Vaslui, cu modificările și completările ulterioare.

IV. Consultări derulate în vederea elaborării proiectului de hotărâre în cauză:

Nu este cazul.

V. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre în cauză: Nu este cazul.

VI. Măsuri de implementare necesare, respectiv modificările instituționale și funcționare preconizate :

Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Vaslui în vederea exercitării controlului de legalitate, precum și președintelui Consiliului Județean Vaslui și Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean în vederea aducerii la îndeplinire.

VII. Concluzii, constatări și propuneri:

Ținând cont de argumentele prezentate mai sus, propunem analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre în cauză, în forma elaborată cu sprijinul Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 19238/04.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui imobil
de către U.A.T. Județul Vaslui

În conformitate cu prevederile art. 182 alin.(4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Economică, în calitatea sa de compartiment de resort în cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui, a studiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției unui imobil de către U.A.T. Județul Vaslui și a constatat următoarele:

a)*Obiectul/domeniul reglementat*: administrație publică locală, administrarea domeniului public și privat al județului Vaslui/ cumpărare imobil.
b)*Impactul financiar asupra bugetului* : Suma necesară este prevăzută în Bugetul Local al Județului Vaslui pe anul 2020, iar valoarea maximă pe care o putem plăti pentru imobil, conform Raportului de evaluare, este de 19.476 lei.
c)*Compatibilitatea și conformitatea cu legile, ordonanțele, hotărârile Guvernului, strategiile naționale și legislația secundară(ordine, instrucțiuni, normative, regulamente, etc.), în limitele și în a căror implementare și aplicare este elaborat respectivul proiect de hotărâre*: prin proiectul de hotărâre analizat se respectă și se pun în aplicare prevederile/normele aplicabile domeniului reglementat, respectiv Partea V, Titlul I, CAP. III, Secțiunea a 3-a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 73/2020 pentru aprobarea Regulamentului-cadru privind cumpărarea de bunuri imobile de către Județul Vaslui.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propunem supunerea dezbaterii proiectului de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui imobil de către UAT Județul Vaslui în prima ședința ordinară a Consiliului Județean Vaslui.

Director executiv,
Țuțuianu Mircea

ROMÂNIA
JUDEŢUL VASLUI
CONSILIUL JUDEŢEAN

JUDEŢUL VASLUI
CERT IND
Sistem de management certificat
ISO 9001

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
DIRECȚIA TEHNICĂ
Nr. 14594/23.09.2020

Se aprobă / ~~Nu se aprobă~~
PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

REFERAT

În data de 18.09.2020, ca urmare a solicitării scrise a d-lui. Crețu Mihai, proprietar al imobilului din mun. Huși, str. Corni, nr. 30 A, a avut loc o întâlnire tehnică în prezența reprezentanților Viacons Rutier S.R.L. (Dl. Ciomaga Ioan și dl. Dobrea Daniel), a beneficiarului (dl. Toma Cătălin Alexandru) și a petentului, dl. Crețu Mihai.

În cadrul întâlnirii au fost inventariate soluțiile tehnice privind diminuarea impactului asupra riveranilor referitor la volumele de apă colectate din precipitații, atât de pe platforma drumului cât și de pe versanții din vecinătate. Astfel, s-a propus amenajarea unui șanț deschis (realizat din dale de beton pereate sau pământ, după caz) care să facă legătura între podețul transversal și cursul pârâului Turbata. Drept urmare se impune achiziția suprafețelor de teren necesare în vederea executării lucrărilor de amenajare a zonei afectate prin soluțiile sus menționate.

În urma achiziției terenului se va emite o Dispoziție de Șantier ce va cuprinde detaliile tehnice de execuție a lucrărilor, în completarea Proiectului Tehnic al obiectivului de investiții „Reabilitare și modernizare drum judeţean DJ 284: DN 24 B (Huși) - Epureni - Duda - Pahnești - Fundătura - Arsura - DN 28 (Ghermănești), km 0+000 - 2+650; km 4+400 -19+400; km 23+450 - 25+500; km 25+500 - 27+079 (L = 21,279 km)"

Față de cele de mai sus va rugăm să analizați și să dispuneți.

Dnul ATASIOI

Numele şi prenumele	Funcţia	Data	Semnătura
Avizat – Vieru Mariana	Director Executiv	23.09.2020	
Verificat – Toma Cătălin	Director Executiv Adjunct	23.09.2020	
Verificat – Burcioagă Aurelia	Șef Serviciu	23.09.2020	
Întocmit, 2 ex – Dudău Alexandru	Consilier	23.09.2020	

Din-ec

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
ADMINISTRATURA GENERALĂ
INTRARE / IEȘIRE NR. 16187
Ziua 20 luna 10 anul 2020

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, cod 730168,
tel: +40-235-361.096, fax: +40-235-361.090, web: www.cjvs.eu
e-mail: consiliu@cjvs.eu , cjvaslui@cjvs.eu

06.10.2020

NOTA DE CONSTATARE

Ca urmare a convocării în teren a factorilor implicați în realizarea lucrărilor aferente obiectivului de investiții "Reabilitare și modernizare drum județean DJ 284: DN24 (Huși)-Epureni-Duda-Păhnești-Fundătura-Arsura-DN28 (Ghermănești), km 0+000-2+650, km 4+400-19+400, km 23+450-27+079, L=21,279km, jud. Vaslui", în baza adresei Beneficiarului, nr. 15148 din 02.10.2020, referitoare la necesitatea soluționării tehnice a evacuării apelor pluviale și asigurării siguranței în exploatare a DJ284 în amplasamentul din localitatea Huși, strada Corni, nr. 30A, s-au constatat următoarele:

- ca urmare a colectării unor cantități semnificative de apă pluvială provenite de pe suprafața carosabilă, trotuarele amenajate cât și a celor colectate, în mod ocazional, de pe versantul amplasat în partea stângă a DJ 284, s-a dispus amenajarea unui podeț transversal care colectează și apa provenită de pe o alee pietonală aflată în amonte de camera de cădere. Acest podeț trebuie să descarce apele colectate în emisarul din proximitate aflat în partea dreaptă a DJ284. Pentru a preîntâmpina apariția efectelor eroziunii solului este imperios necesar să se execute lucrări de amenajare a zonei de transport ape pluviale până la descărcarea în emisar, pârâul Turbata și amenajări locale pentru asigurarea stabilității și siguranței în exploatare a DJ284;
- soluțiile ce se vor dispune pentru asigurarea siguranței în exploatare din amplasamentul DJ284 vor necesita ocuparea unor suprafețe de teren ale imobilului din localitatea Huși, str. Corni, nr. 30A, identificate aproximativ astfel: o suprafață de 5m x 97m (485mp) pe latura perpendiculară pe axul drumului și a pârâului Turbata (latura Nord, alipită de imobil Filip Leon) și 5m x 54m (270mp) pe latura paralelă cu axul drumului (latura Vest, alipită Str. Corni);

Lucrările se vor executa de către Constructor în baza unei Dispoziții de Șantier emise de Proiectant aprobată de Beneficiar după efectuarea demersurilor pentru intrarea în posesie a suprafețelor de teren (identificate conform celor de mai sus, dezmembrate în sarcina Vânzătorului).

Prezenta notă de constatare a fost întocmită în 06 Octombrie 2020, are 1 pagină și va fi distribuită semnatarilor prezenți în Șantier, localitatea Huși, str. Corni, nr. 30A.

Beneficiar,
Consiliul Județean Vaslui

Cătălin Toma
director executiv Direcția Tehnică

Andrei Atasiei
consilier, Birou Administrarea Public

Ștefan Bodoga,
proiectant, Bodo Invest SRL

Executant,
Viacons Rutier SRL

Daniel Ralea
director general

Daniel Dobre
director tehnic

Mihai Crețu
vânzător