

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA GÂRCENI
CONSILIUL LOCAL GÂRCENI

HOTĂRÂREA Nr. 21

privind aprobarea achiziționării unei construcții în suprafață de 119,6 m.p.și a terenului intravilan în suprafață de 3400mp situat în localitatea Gârceni, comuna Gârceni ,înscris în CF 76011 Gârceni, în vederea construirii unei săli de sport.

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 120 alin. (1) și art. 121 din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparenta decizională în administrația publică;
- e) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor administrative ;
- f) art. 136 alin 1 din OG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Având în vedere:

Proiectul de hotarare initiat de Primarul comunei Gârceni , referatul de aprobare al primarului nr. 1019/2024, prin care se propune achiziționarea unei construcții în suprafață de 119,6 m.p.și a terenului intravilan a în suprafață de 3400mp situat în localitatea Gârceni, comuna Gârceni, înscris în CF 76011 Gârceni ,în vederea construirii unei săli de sport.

Raportul de evaluare nr. 1108/25.03.2024 întocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Butuc Lucian pentru terenul intravilan în suprafata de 3400 m.p.și a construcției în suprafață de 119,6 mp ,proprietar Mărgeanu Filip;

Procesul verbal de negociere nr. 1004/26 martie 2024 al comisiei de negociere constituită în baza Dispoziției primarului comunei Gârceni nr. 64/25.03.2024, întocmit în vederea achiziționării unei construcții în suprafață de 119,6 m.p.și a terenului intravilan în suprafață de 3400mp situat în localitatea Gârceni, comuna Gârceni ,înscris în CF 76011 Gârceni .

Avizul comisiilor pe domeniu din cadrul consiliului local;

În conformitate cu dispozițiile :

- art. 863 lit. a si art.1650-1745 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- - art. 129 alin 2, lit b, art. 139 alin 2, art. 196 alin. 1 lit. a, art. 197 si art. 294 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare

Consiliul Local al comunei Gârceni , întrunit în sedință ordinară în data de 27.03.2024Ș

HOTARAȘTE

ART. 1 Se aprobă achiziționarea unei construcții în suprafață de 119,6 m.p.și a terenului intravilan în suprafață de 3400 mp situat în localitatea Gârceni, comuna Gârceni ,înscris în CF 76011 Gârceni, proprietatea numitului Mărgeanu Filip, în vederea construirii unei săli de sport.

ART. 2 Se însusește Raportul de evaluare nr. 1108/25.03.2024 întocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR ,Ing. Butuc Lucian pentru terenul intravilan în suprafata de 3400 m.p.și a construcției în suprafață de 119,6 mp ,proprietar Mărgeanu Filip;

ART. 3 Se aproba Procesul verbal de negociere nr. 1004/26.03.2024 a pretului de cumpărare a terenului și construcției prevazute la art. 1, elaborat de Comisia de negociere constituită în baza Dispozitiei primarului comunei Gârceni nr. 64/25.03.2024, care constituie anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

ART. 4 Se aprobă pretul de cumpărare a terenului și construcției de 60.000 lei , conform Procesului verbal de negociere nr. 1004/26.03.2024.

ART. 5 Se împuterniceste Primarul comunei **Gârceni, domnul Scutelnicu Sorin-Gheorghe-Gabriel** cu semnarea contractului de vanzare -cumpărare în forma autentica, în vederea cumpărării terenului în suprafata de 3400 mp și a construcției în suprafată de 119,6 m.p. situate în localitatea Gârceni, comuna Gârceni înscris în CF 76011 Gârceni, str. Principală nr. 56 . Cheltuielile privind achizitionarea terenului si cheltuielile privind inscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară vor fi suportate de cumparator, adică comuna Gârceni.

ART. 6 Terenul cumpărat în conditiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Gârceni , inventarul bunurilor completându-se corespunzator.

ART. 7 Prezenta hotarâre se comunica :

- Institutiei Prefectului - judetul Vaslui in vederea verificarii legalitatii
- Primarului comunei Gârceni
- Mărgeanu Filip
- Secretarului general al comunei Gârceni pentru aducere la cunostinta publică

GÂRCENI-27.03.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA

Consilier,

Tofan Sergiu



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI GÂRCENI

Dădăi Valeriu

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA GÂRCENI
PRIMAR

DISPOZIȚIA Nr. 64 din 25.03.2024

**Privind constituirea comisiei de negociere pentru cumpararea unui bun imobil de către UAT-
Comuna Gârceni , județul Vaslui.**

Analizând temeiurile juridice:

- art. 863 lit.„a” , art. 885 alin. (1), art. 1241, art. 1650 alin. (1) din Codul Civil, Aprobata prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; art. 29 alin. (1) lit. „a” din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de :

- Raportul de evaluare realizat de evaluator ANEVAR, nr. 1108/25.03.2024, înregistrat la Primăria comunei Gârceni la nr. 1003 din 25.03.2024,
 - Referatul înregistrat la nr. 1004 din 25.03.2024 întocmit de secretar general privind constituirea comisiei de negociere achiziție imobil teren cu construcții în temeiul dispozițiilor art. 155 alin. (1) lit. “d” și alin. (5) lit.”a” și “e”, precum și a art. 196 alin.(1) lit. „b” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Scutelnicu Sorin-Gheorghe-Gabriel -Primarul comunei Gârceni , județul Vaslui ;**

DISPUNE:

Art.1 Se constituie comisia de negociere pentru cumpararea unui bun imobil de către UAT Comuna Gârceni Județul Vaslui, în urmatoarea componentă:

- I) Președinte:
 - 1. Toma Constantin - viceprimarul comunei - președintele comisiei,cu drept de vot;
- II) Membrii :
 - 2.) Rusu Cristian - inspector -compartiment financiar-contabilitate
 - 3.) Pană Lucian- Bogdan - consilier achiziții publice- compartiment achiziții publice;
 - 4.) Ungurianu Sorin-Costel - referent- compartiment urbansim și amenajarea teritoriului;
- III) Secretarul comisiei :
 - 1.) Dădăi Valeriu - secretar general - fără drept de vot.

Art. 2 La negociere vor mai participa : Primarul comunei Gârceni, domnul Scutelnicu Sorin-Gheorghe-Gabriel , in calitate de cumpărător, iar in calitate de vanzator, dl. Mărgeanu Filip.

Art. 3 Negocierea si încheierea Procesului Verbal va avea loc la sediul Primăriei comunei Gârceni , iar comisia va fi intrunita pe baza unui convocator intocmit in acest sens de secretarul comisiei .

Art. 4 Primarul comunei va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei, iar Secretarul General UAT – Comuna Gârceni va comunica prezenta instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate.

Primar,
Scutelnicu Sorin-Gheorghe-Gabriel



GARCENI-25.03.2024

Contrasemnează,
Secretar general
Dădăi Valeriu

ROMANIA
JUDETUL VASLUI
COMUNA GÂRCENI
NR. 1004 /26.03.2024

PROCES –VERBAL

Încheiat azi. 26.03.2024. cu ocazia desfășurării ședinței de negociere directă a prețului de achiziție a terenului în suprafață de de 3400 m.p. și a construcției în suprafață de 119,6 m.p.situate în. Comuna Gârceni,localitatea Gârceni, iud. Vaslui, strada Principală, nr. 56, cu nr. cadastral 76011 înscrise în cartea funciara nr. 76011.

Comisia de negociere a fost constituita prin Dispoziția nr. 64 din data de 25.03.2024 în următoarea componență:

- Dl. Toma Constantin - președinte,
- Dl. Rusu Cristian - membru,
- Dl. Pană Lucian-Bogdan - membru,
- Dl. Ungurianu Sorin-Costel - membru,

La ședința de negociere participa și proprietarul vânzător - Dl. Mărgeanu Filip care precizează în mod expres ca își menține intenția de vânzare cu privire la terenul în suprafață de de 3400 m.p. și a construcției în suprafață de 119,6 m.p.situate în. Comuna Gârceni,localitatea Gârceni, iud. Vaslui, strada Principală, nr. 56, cu nr. cadastral 76011 înscrise în cartea funciara nr. 76011, libere de orice sarcini.

În vederea achiziționării terenului, în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 1108/25.03.2024 de către dl. Expert autorizat ANEVAR, Butuc Lucian , nr. legitimație 18132, care a verificat și evaluat terenul intravilan în suprafață de 3400 m.p. și a construcției de 119,6 m.p., stabilind prin raportul de evaluare o valoare de piață de 3,00 eur./m.p, pentru teren(14,9 lei/m.p.) și pentru construcție 1890 euro(9400 lei) și rezultând astfel o valoare totală de 12.090eur. respectiv 60.100 lei.

Pornind de la prețul stabilit prin raportul de evaluare, comparativ cu oferta de vânzare prezentată de dl. Mărgeanu Filip, fiind mai mare decât Raportul de evaluare , comisia stabilește și propune acestuia prețul de 3,00 eur./m.p, pentru teren(14,9 lei/m.p.) și

pentru construcție 1870 euro(9300 lei).

Vânzătorul declara ca este de acord cu prețul propus, iar Comisia constata ca acesta îndeplinește condițiile în sensul ca prețul nu depășește raportul de evaluare, drept pentru care s-a convenit în unanimitate ca proprietarul să vândă suprafața de teren de 3400 m.p, și a construcției în suprafață de 119,6 m.p. înscrise în cartea funciara nr. 76011, cu nr. cadastral nr. 76011, libere de orice sarcini, la o valoare negociată 3,00 eur./m.p, pentru teren(14,9 lei/m.p.) și pentru construcție 1870 euro(9300 lei), valoarea totală fiind de 12.070 euro, respectiv 60.000 lei, ce se va achita în lei la cursul BNR din ziua plății, urmând ca prezentul să fie supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Gârceni, iar ulterior să fie încheiat contractual de vânzare -cumparare în forma autentică, cheltuielile notariale urmând a fi suportate de cumpărător.

Nu au fost obiecțiuni cu privire la modul de desfășurare a ședinței de negociere .

Prezentul proces verbal a fost încheiat în două exemplare, unul pentru comisia de negociere iar altul pentru vânzător.

- Dl. Toma Constantin –
- Dl. Rusu Cristian -
- Dl. Pană Lucian-Bogdan -
- Dl .Ungurianu Sorin-Costel -



Proprietar
Mărgeanu Filip



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan(3400mp) si Constructie(119.6mp)-
Intravilan sat Garceni
Com.Garceni, Jud.Vaslui



“Teren intravilan – 3400mp și construcție – 119.6mp”

PROPRIETAR: MARGEANU FILIP
CLIENT: MARGEANU FILIP
UTILIZATOR: PRIMĂRIA COMUNEI GARCENI

Data evaluării: **Martie 2024**
Nr. inreg. 1108/25.03.2024
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Tel: 0753 700 856



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

CUPRINS

1. **TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII**
 - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați
 - 1.3 Scopul evaluării
 - 1.4 Identificarea activului supus evaluării
 - 1.5 Tipul valorii
 - 1.6 Data evaluării
 - 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
 - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV
 - 1.12 Descrierea raportului
 - 1.13 Riscul de garanție

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

3. **ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE**
 - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2 Fapte curente
 - 3.3 Analiza cererii solvabile
 - 3.4 Analiza ofertei competitive
 - 3.5 Analiza echilibrului
 - 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare
 - 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

4. **EVALUAREA**
 - 4.1 Valoarea terenului
 - 4.2 Abordarea prin cost

5. **ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

6. **ANEXE**
 - 6.1 Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)
 - 6.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator autorizat BUTUC LUCIAN, membru ANEVAR

- inginer, absolvent al Facultății de Mecanică din cadrul „Universității Gh. Asachi”, Iași, promoția 2007;
- auditor energetic pentru clădiri, grad profesional I (construcții și instalații), atestat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – 2013;
- **absolvent al cursului „Evaluări de bunuri imobiliare” martie-iunie 2014, organizat de ANEVAR Iași**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator BUTUC LUCIAN în prezența reprezentantului clientului; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare “calitățile” și “defectele” care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa, destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIA COMUNEI GARCENI, în calitate de utilizator.

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.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport îl reprezintă evaluarea dreptului deplin de proprietate și informarea proprietarului asupra valorii probabile de piață a proprietății în vederea vânzării. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

- TEREN INTRAVILAN 400mp SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI GARCENI ,COM.GARCENI, JUD. VASLUI

SI CONSTRUCTIE 119.6MP aflata intr-o stare avansata de degradare

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9727 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 25.03.2024, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada martie 2024; data evaluării este 25.03.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.727 RON pentru 1 EUR; data raportului este 25.03.2024. Inspekția s-a făcut la data de 20.03.2024.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspekției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; cu ocazia inspekției;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- Evaluatorului i s-au pus la dispoziție toate documentele necesare stabilirii dreptului de proprietate(acte de proprietate, schite cadastrale, plan de amplasament, extrase de carte funciară)

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate, schițe cadastrale, extras de CF
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat terenul și clădirea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele parcelor așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală și acte de proprietate asupra imobilului. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafeța și limita proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Accesul se realizează din str. Drum comunal; se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentația cadastrală în mod expres cu această destinație) vor fi menținute și după transferul proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a

proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul a avut la dispoziție acte de proprietate și schițe cadastrale.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea clădirii în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

- La momentul inspecției, terenul nu era ingradit. Pe teren se afla o construcție în suprafața de 119.6mp într-o stare avansată de degradare. Perții interiori sunt parțial căzuți, perții exteriori sunt într-o stare avansată de degradare.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV

Standardele generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general).
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102).
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.12 Descrierea raportului

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

1.13 Riscul de garanție

Acesta este reprezentat de apariția unor dificultăți de valorificare a bunului adus în garanție.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de ușoară creștere a pieței specifice și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată există un risc diminuat datorat caracteristicilor pieței specifice (clădiri de locuit situate în centrul municipiilor) și continuării trendului de evoluție în ușoară creștere a prețurilor clădirilor de locuit.

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în ușoară creștere
- Referitor la „**cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare**” – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la „**cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări**”, luând în considerare localizarea, precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.
- Referitor la „**vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**”
- Referitor la „**impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului**”, – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri
- Referitor la „**abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață**” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura terenurilor intravilane. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară se află în sat Garceni, jud. Vaslui.

Proprietatea imobiliară este formată din teren și construcție:

- Terenul este intravilan, cu o suprafață de 3400mp, forma dreptunghiulară, cu deschidere la Drum de 60m.
- Construcția are 119.6mp construită la sol și este într-o stare avansată de degradare. Clădirea nu are instalații electrice, sanitare, termice. O mare parte a peretilor exteriori lipsesc. Clădirea a fost construită în anul 1955 din țiglă. Geamuri tamplarie lemn (lipsă). Proprietatea imobiliară se află în domeniul privat al Com. Garceni

La momentul inspecției(20.03.2024), proprietatea imobiliară funcționa ca și teren intravilan construit. Accesul la proprietate se face din str. Drum satesc. În poza de mai jos proprietatea imobiliara este reprezentata cu albastru.



2.2 Identificarea componentelor non-imobiliare

Nu au fost identificate componente non-imobiliare.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Gârceni este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Dumbrăveni, Gârceni (reședința), Racova, Racovița, Slobozia și Trohan.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua telefonică sunt asigurate în toate zonele.

Zona este una dedicată clădirilor de locuit și spațiilor comerciale. Ca și vecini, avem case regim de înălțime P.

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

Curentul electric, este singura utilitate prezenta in zona.

2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizand zona și piața locală, menționează impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pieței și ca nu există niciun avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare valoarea de piață opinată în cadrul raportului nu este influențată de acestea.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Terenul se afla în proprietatea domnului Margeanu Filip conform Extras de carte funciara nr. cerere 16709/11.03.2024

2.7 Concluziile analizei proprietății

Proprietatea analizată este de tip terenuri intravilane. Este situată într-o zonă periferică a satului Garceni, jud. Vaslui. Caracteristicile proprietății analizate, conferă acestuia deopotrivă avantaje și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), acestea s-ar situa în zona inferioară a lui.

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una zonală, fiind delimitată de proprietățile imobiliare din jud. Vaslui.

3.2 Fapte curente

-

3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

- *gradul de ocupare a terenurilor în zona* - piața imobiliară are gradul de ocupare a terenului în zona mediu în creștere, fiind o zonă urbană.

- *urbanism* - clădirea este amplasată într-o zonă urbană.

- *accesibilitatea* - accesul se face din str. Drum comunal

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere. Solicitățile vin din partea persoanelor care doresc să investească în producție, etc. Tranzacționarea unor proprietăți precum cea evaluată a cunoscut o ușoară stagnare în jud. Vaslui

Cererea de proprietăți similare putem spune că este în scădere ușoară;

3.4 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă s-a axat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției zonei și terenului și clădirii, prin consultarea registrelor din cadrul Primăriei, cu autorizațiile eliberate în ultimii ani, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa. Oferta pentru terenuri intravilane din sat Garceni este una foarte mică, aproape inexistentă.

3.5 Analiza echilibrului

Prin analiza cererii și ofertei, am constatat că cererea pentru cumpărare este mai mică sau cel mult egală decât oferta de cumpărare, datorită crizei economice dar și a înăsprii condițiilor de acordare a creditelor de către bănci.

Piața nu este în echilibru și nu îndeplinește condițiile unei piețe active.

Având în vedere cele prezentate, la nivelul localității Garcenii, există un dezechilibru între cerere și ofertă în ceea ce privește proprietăți similare cu cea de evaluat.

Există posibilitatea atingerii unui echilibru între cerere și ofertă rezultând posibilitatea stabilizării/așezării prețurilor și chiriei dar condițiile de conjunctură și dinamica politică și implicit economică la nivel național dar și european sunt majore și la un orizont de așteptare temporal mediu.

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) – utilizarea probabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care trebuie să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber, sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

După cum valoarea proprietății construite (în situația de la data evaluării) este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat ca fiind liber, analiza CMBU se va efectua în ipoteza terenului construit. De asemenea având în vedere condițiile date, consider că este puțin probabil (chiar improbabil), ca proprietatea imobiliară subiect să fie demolată într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări și de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea construită.

Pornind de la definiția celei mai bune utilizări, pentru acest tip de construcție nu putem identifica decât o singură utilizare, și anume cea existentă: proprietăți imobiliare rezidențiale de tip clădire de locuit cu teren.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- a) permisă legal*
- b) posibilă fizic*
- c) fezabilă financiar*
- d) maximum productivă*

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre zonă de locuit și spații comerciale.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Utilizarea ca și clădire de locuit este fezabilă financiar, întrucât produce un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Utilizarea propusă, cea de construcție, este fezabilă financiar și este unică, deci maxim productivă. Practic, ținând cont de tipul proprietății, amplasarea acesteia, utilitatea și natura imobilului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea existentă, adică de construcție cu utilitate nerezidențială și de continuare a utilizării curente.

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

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Analizele realizate au evidențiat faptul că proprietatea imobiliară de tip terenuri intravilane libere se află în cea mai bună utilizare a lui, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

4. EVALUAREA

4.1 Valoarea terenului

Valoarea de piață a terenului se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. În total sunt șase tehnici de evaluare a terenului liber:

- *Comparația directă*

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. În această metodă sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, unități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

- *Alocarea*

Tehnica alocării se folosește atunci când evaluăm terenuri libere din localitățile urbane cu dezvoltare imobiliară intensă. Acestea pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările terenurilor libere din mediile rurale îndepărtate pot fi întâlnite foarte rar și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

- *Extracția de pe piață*

Tehnica extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

- *Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului*

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției. Tehnica se folosește atunci când valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul net operațional anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.

- *Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare*

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică domeniul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare.

- *Analiza fluxului de numerar actualizat: analiza parcelării și dezvoltării*

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat. Terenul respective trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

În cazul terenului nostru, vom folosi **comparația directă**.

Pentru această metodă, am întocmit tabelul prezentat mai jos, în care se găsesc 3 comparabile. Aceste comparabile au fost alese de pe diferite site-uri de specialitate în domeniul vânzării/cumpărării de terenuri intravilane. Informația a fost verificată la fiecare în parte, atât telefonic cât și la fața locului.

În urma convorbirii telefonice cu toți proprietarii, am ajuns la concluzia ca marja de negociere este de cca 10%.

În urma analizei de piață am obținut următoarele comparabile:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietati comparabile		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	nu	nu	nu
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Garceni	Sat Portari, jud. Vaslui	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	3,400.00	2,500	3,430	2,000
	Forma, raport front/ adancime:	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	60	30 ml	29 ml	32 ml
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / telecomunicații)	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		10,000	13,720	10,000
	Pret / mp (EUR)		4.00	4.00	5.00

TABEL - COMPARATIA DIRECTA				
Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Garceni	Sat Portari, jud. Vaslui	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	3,400.00	2,500.00	3,430.00	2,000.00
PREȚ VÂNZARE EUR		10,000	13,720	10,000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 4.00	€ 4.00	€ 5.00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
Corecție unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-0.20	-0.20	-0.25
Preț de vanzare corectat		3.80	3.80	4.75
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 3.80	€ 4.75
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficient urbanistici	fara restrictii	nu	nu	nu
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 3.80	€ 4.75
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 3.80	€ 4.75
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 3.80	€ 4.75
5 CONDIȚII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 3.80	€ 4.75
6 LOCALIZARE				
Localizare	Garceni	Sat Portari, jud. Vaslui	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
Corecție unitara sau procentuala		-20.0%	-20.0%	-20.0%
Corecție totala pentru localizare		-€ 0.76	-€ 0.76	-€ 0.95
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.04	€ 3.04	€ 3.80
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune)	3,400.00	2,500	3,430	2,000
Corecție unitara sau procentuala		-5%	0%	-5%
Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 0.15	€ 0.00	-€ 0.19
b.c) Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulata 60.0	regulata 30 ml	regulata 29 ml	regulata 32 ml
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
e) Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
f) Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru demolare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.89	€ 3.04	€ 3.61
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz me/an / termoficare / alte)	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.89	€ 3.04	€ 3.61
9 ZONAREA				
Zonarea - destinata legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.89	€ 3.04	€ 3.61
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru Cea mai buna utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 2.89	€ 3.04	€ 3.61
Preț corectat (Eur/mp)				
		€ 2.9	€ 3.0	€ 3.6
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0.91	-€ 0.76	-€ 1.14
	(procentual)	-24.0%	-20.0%	-24.0%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 0.91	€ 0.76	€ 1.14
	(procentual)	24.0%	20.0%	24.0%

Suprafata	3,400.00	mp
	€ 3.0	eur/mp
OPINIE (rotunjit)	10,200	eur
	14.9	ron/mp
	50,722	ron

Curs Eur / Ron	4.9727
Data	25.03.2024

Corecții aplicate:

Corecția pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -10% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia ca marja de negociere în zonă este de cca 5% pentru acest tip de proprietate rezidențială.

Drept de proprietate

Nu s-au aplicat corecții.

Restricții legale

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de finanțare

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de vânzare

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de piață

Nu s-au aplicat corecții.

Localizare

Toate comparabilele s-au corectat cu -20%.

Caracteristici fizice – dimensiune teren

Pentru Comparabila A,C s-a aplicat o corecție de -5% deoarece au suprafața mai mare decât proprietatea subiect. Există posibilitatea de dezmembrare în mai multe loturi, cererea pentru astfel de proprietăți este în creștere în zona de piață analizată.

Caracteristici fizice – forma (raport dimensiuni) și front la stradă

Nu s-au aplicat corecții.

Caracteristici fizice - topografie

Nu s-au aplicat corecții.

Caracteristici fizice – construcții demolabile

Nu s-au aplicat corecții.

Utilități disponibile

Nu s-au aplicat corecții.

Zonarea

Nu s-au aplicat corecții.

Cea mai bună utilizare

Nu s-au aplicat corecții.

După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

Preț teren/mp = 3 € (pret cu TVA)

Val. Teren = 10.200 Euro = 50.700 Ron

(valoare cu TVA)

4.2 Abordarea prin cost

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvate. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice

Abordarea prin cost (Cost Approach) - O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață (Market Approach) - O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit (Income Approach) - O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Valoarea de piață se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR. Din procedurile de evaluare recomandate de STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2015 care include: Standardul Internațional de Evaluare 2015, SEV 100 – Cadru general, SEV 103– Raportarea evaluării, SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, **vom utiliza metoda costului de înlocuire** - o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost se aplică când există un număr limitat de tranzacții (abordarea prin piață), din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului sau când activul în sine nu generează un flux de numerar (abordarea prin venit). De aceea abordarea prin cost se utilizează de obicei ca abordare primară atunci când abordările prin piață sau prin venit nu pot fi aplicate (Îndrumar pentru evaluare 2 – Iroval 2012).

Abordarea prin cost - O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. În cazul în care activul subiect nu are nicio utilitate, un cumpărător nu l-ar recrea și deci valoarea lui poate fi foarte mică (reflectând valoarea deșeurilor sau valoarea de recuperare) sau zero.

Metoda costului de înlocuire net (Depreciated Replacement Cost Method) - O metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.

În cazul construcției, costul de înlocuire s-a estimat prin aplicarea metodei costurilor segregate, metoda ce utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Cifrele de cost unitar se exprimă, de regulă, la suprafața desfășurată construită, sau utilă.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. *Costul de reconstrucție = costul curent de realizare a unui substitut al unui activ .*

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. *Costul de înlocuire = costul curent al unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusa la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Deprecierea - *reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica și apoi se totalizează o suma globala. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

deprecierea fizica - *O pierdere de valoare cauzată de scăderea utilității unui activ din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale;* deprecierea fizica este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

deprecierea funcțională - *O pierdere de valoare cauzată de ineficiența sau supradimensionarea activului subiect în comparație cu substitutul său;* deprecierea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și nerecuperabilă (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*).

depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii (in acest caz este denumita depreciere economică), utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc. – *o pierdere de valoare cauzată de factori externi activului, în special factori corelați cu modificările în cererea și oferta produselor realizate cu ajutorul aceluia activ.*

Calculul costului de înlocuire are la bază lucrarea „*Evaluarea rapida a constructiilor*” autor MATRIX ROM 1995. Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

In cazul deprecierei fizice s-au introdus corectii echivalente cu raportul dintre durata de viata consumata si durata de viata totala utila („*Metoda costurilor segregate*” autor Corneliu Schiopu editia IROVAL 2011 – Anexa 3 – Durata de viata utila a elementelor de constructii) precum si „*Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe*” aprobat prin HG nr. 2139/2004 din 30 noiembrie 2004 .

In plus s-au folosit *Indicii de corecție (actualizare)* ce se aplică la costurile redade în cele două cataloage ale autorului, respectiv: „*Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*”- Iroval 2015.

Costul de inlocuire folosindu-se metoda costurilor segregate, avand ca surse de informatii cataloagele MATRIX ROM 1995: *Locuinte, camine, hoteluri- Fisa nr.1-pg9*

Categoriile de lucrari	Cost(lei/mp)
- Constructii	525
- Instalatii electrice	0
- Instalatii sanitare	0
- Instalatii de incalzire centrala	0
Total	525

Conform Tabelului 1.5 „Termeni de corectie”, evaluatorul a aplicat corectii pentru urmatoarele:
Se aplica o corectie de 0.96%, pentru inaltimea cladirii, rezulta o valoare de 504

SISTEM DE COEFICIENTI DE ACTUALIZARE RAPIDA A VALORII DE INLOCUIRE A MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPA 1 "CLADIRI" SI GRUPA 2 "CONSTRUCTII SPECIALE" – SEPTEMBRIE 2015

- Calcule efectuate de INCERC-CET (01.01.1965 - 01.01.1973)
- Ordin MLPTAT 4/D/1990 – Reevaluare H.G.945/1990 (01.01.1973 – 01.07.1990)
- Subprodus (01.01.1965 – 01.07.1990)
- Instructiuni MF 71905/1992 (01.07.1990 – 15.03.1992
H.G. 1109/1990
H.G. 239/1991
H.G. 776/1991
- HG 412/1992 (15.03.1992 – 01.01.1993)
- HG 177.179 206/1993 +TVA (01.01.1993 – 15.10.1993)
- Influenta cresterii preturilor la resurse, paralel cu cresterea raportului leu/\$ (15.10.1993 – 31.07.1994)
- Subprodus (01.01.1965 – 31.07.1994)
- Influenta cresterii preturilor la resurse, paralel cu cresterea raportului leu/\$ (31.07.1994 – 30.09.2015)

Coeficientul de actualizare rapida pentru cladirile pentru afaceri-comert, conform „SISTEM DE COEFICIENTI DE ACTUALIZARE RAPIDA A VALORII DE INLOCUIRE A MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPA 1 "CLADIRI" SI GRUPA 2 "CONSTRUCTII SPECIALE" – SEPTEMBRIE 2015” este de $31434,614 / 10.000 = 3,1434$

Valoare de inlocuire reactualizata a cladirii pe mp Ad = 3.1434×504 lei = **1585 (lei/mp Ad)**

Valoarea de inlocuire a cladirii:

119.6 mp X 1585 lei = 189.566 Ron

Constructia are o vechime de 69 de ani si este intr-o stare avansat de degradare. Majoritatea peretilor interiori lipsesc. Nu exista instalatie electrica, sanitara sau termica.Evaluatorul aplica o corectie de 95% constructiei.

Rezulta o valoare de 9.400 Ron, valoare cu TVA

**Valoare constructie = 1.890 Euro = 9.400 Ron
(valoare cu T.V.A.)**

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordarea prin cost se aplică atunci când există un număr limitat de tranzacții, din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului sau când activul în sine nu generează un flux de numerar. De aceea abordarea prin cost se utilizează de obicei ca abordare în evaluare cu relevanța primară atunci când abordările prin piață sau prin venit nu pot fi aplicate (cazul de față).

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

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

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

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,9727 RON**;
- prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **martie 2024**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Val. teren = 50.700 Ron = 10.200 Euro
(valoare cu T.V.A.)

Val. constructie = 9.400 Ron = 1.890 Euro
(valoare fără T.V.A.)

Val. Prop.imobiliara = 60.100 Ron = 12.090 Euro
(valoare cu T.V.A.)

Evaluator
BUTUC LUCIAN



6. ANEXE
Poze





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

Localitate: Vaslui, Str. Eternității nr 1

Nr.cerere	16709
Ziua	11
Luna	03
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 76011 / UAT Gârceni

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gârceni, Str Principală, Nr. 56, Jud. Vaslui

Comuna/Oraș/Municipiu: Gârceni

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
76011	3400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	713	14	1/1,1/2,1/3	
2	arabil	DA	2.687	14	1/1,1/2,1/3	
	TOTAL:		3.400			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76011-C1	construcții de locuințe	119,6	Cu acte	Casa de locuit, construită în anul 1955 din piatră. S.construită desfășurată =119.6mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.005
2	3	2.694
3	4	28.344
4	5	21.469
5	6	24.554
6	7	33.778
7	8	2.438
8	9	26.59
9	10	14.303
10	11	1.005
11	12	31.958
12	13	11.879
13	1	30.851

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI VASLUI la data: 19-03-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DANIEL PRUNILA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui
Adresa: Localitate: Vaslui, Str. Eternității nr 1

Nr.cerere	16709
Ziua	11
Luna	03
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MĂRGEANU FILIP
Domiciliul Loc. Vaslui, Str Victoriei, Bl. 73, Sc. B, Ap. 1, Jud. Vaslui

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **16709** din data **11-03-2024**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilele au fost inregistrate provizoriu in evidența OCPI VASLUI cu numerele cadastrale:

1) **76011**, Loc. Gârceni, Str PRINCIPALĂ, Nr. 56, Jud. Vaslui, UAT Gârceni, tarlaua 14, parcela 1/1, 1/2,1/3, nr. titlu de proprietate 1863, tarlaua 14, parcela 1/1,1/2,1/3, nr. titlu de proprietate 1863, in suprafață măsurată de 3400 mp și suprafață din acte 3400 mp
Imobilele au fost inregistrate in planul cadastral intretinut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru inscrierea imobilelor in Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI VASLUI la data: 19-03-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
DANIEL PRUNILA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76011 Gârceni

Nr. cerere	16709
Ziua	11
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100164906522



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gârceni, Str Principală, Nr. 56, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76011	3.400	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76011-C1	Loc. Gârceni, Str Principală, Nr. 56, Jud. Vaslui	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:119.6 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Casa de locuit, construita in anul 1955 din paianta. S.construita desfasurata =119.6mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16709 / 11/03/2024	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 88, din 24/07/2023 emis de SPN " BULUMAC CATALIN OVIDIU", MUN. VASLUI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MĂRGEANU FILIP , -bun propriu	A1, A1.1

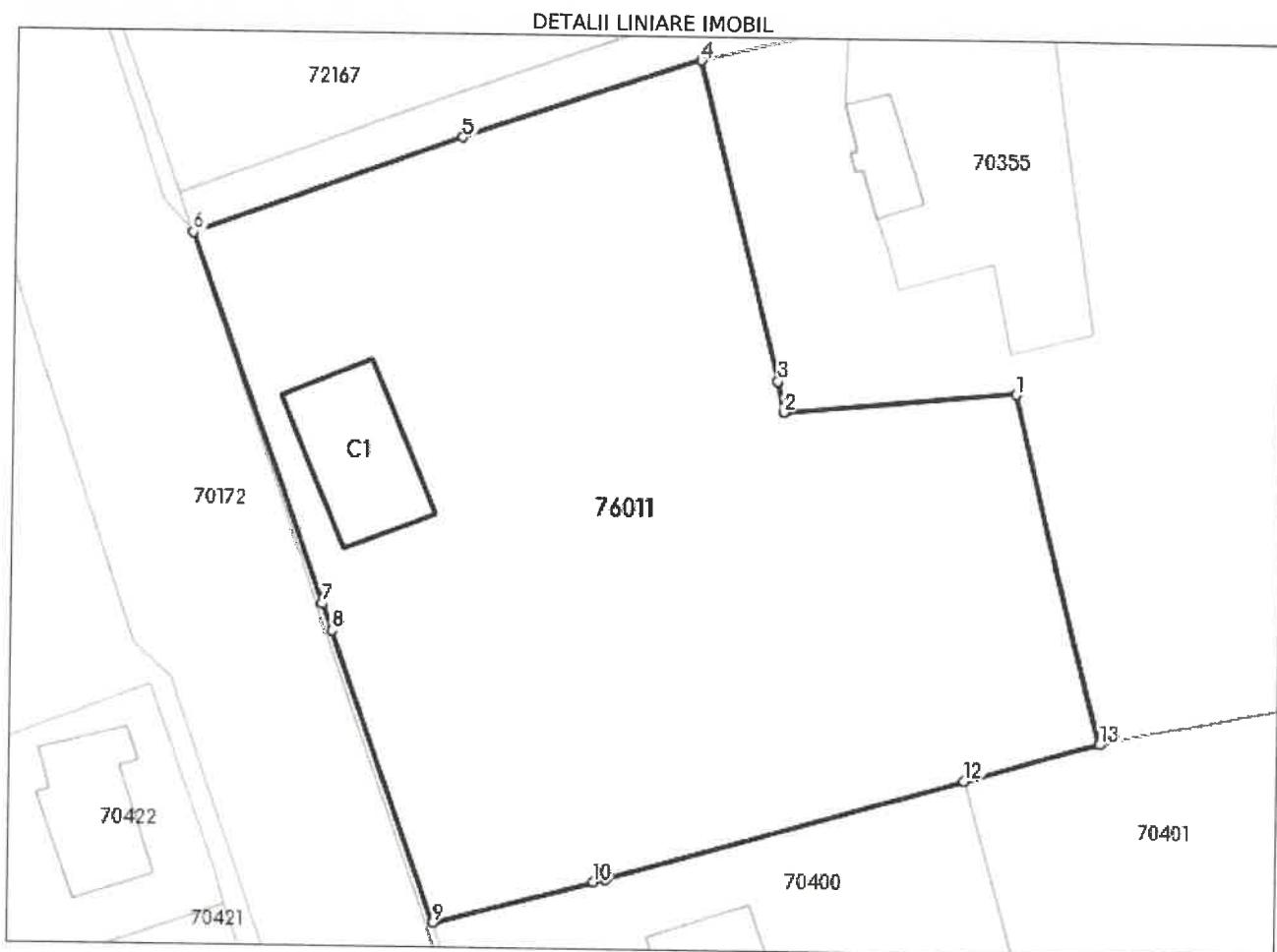
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76011	3.400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	713	14	1/1,1/2,1/3	-	
2	arabil	DA	2.687	14	1/1,1/2,1/3	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76011-C1	construcții de locuințe	119,6	Cu acte	S. construita la sol:119.6 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Casa de locuit, construita în anul 1955 din paianta. S.construita desfasurata =119.6mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.005
2	3	2.694

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	28.344
4	5	21.469
5	6	24.554
6	7	33.778
7	8	2.438
8	9	26.59
9	10	14.303
10	11	1.005
11	12	31.958
12	13	11.879
13	1	30.851

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.13813/11-03-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-03-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MADALINA CRISTINA SPANACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 16709 / 11-03-2024

INCHEIERE Nr. 16709**Inspector:** DANIEL PRUNILA**Registrator:** CATALINA FLOREA**Asistent registrator:** MADALINA CRISTINA SPANACHE

Asupra cererii introduse de MĂRGEANU FILIP privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 88/24-07-2023 emis de SPN " BULUMAC CATALIN OVIDIU", MUN. VASLUI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.13813/11-03-2024 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 76011

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/1 asupra A.1, A1. 1 in favoarea MĂRGEANU FILIP, -bun propriu, sub B.1 din cartea funciara 76011 UAT Gârceni;

Prezenta se va comunica părților:

MĂRGEANU FILIP

ION CIPRIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Vaslui, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

22-03-2024

Registrator,

CATALINA FLOREA

Asistent Registrator,

MADALINA CRISTINA SPANACHE

Inspector,

DANIEL PRUNILA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

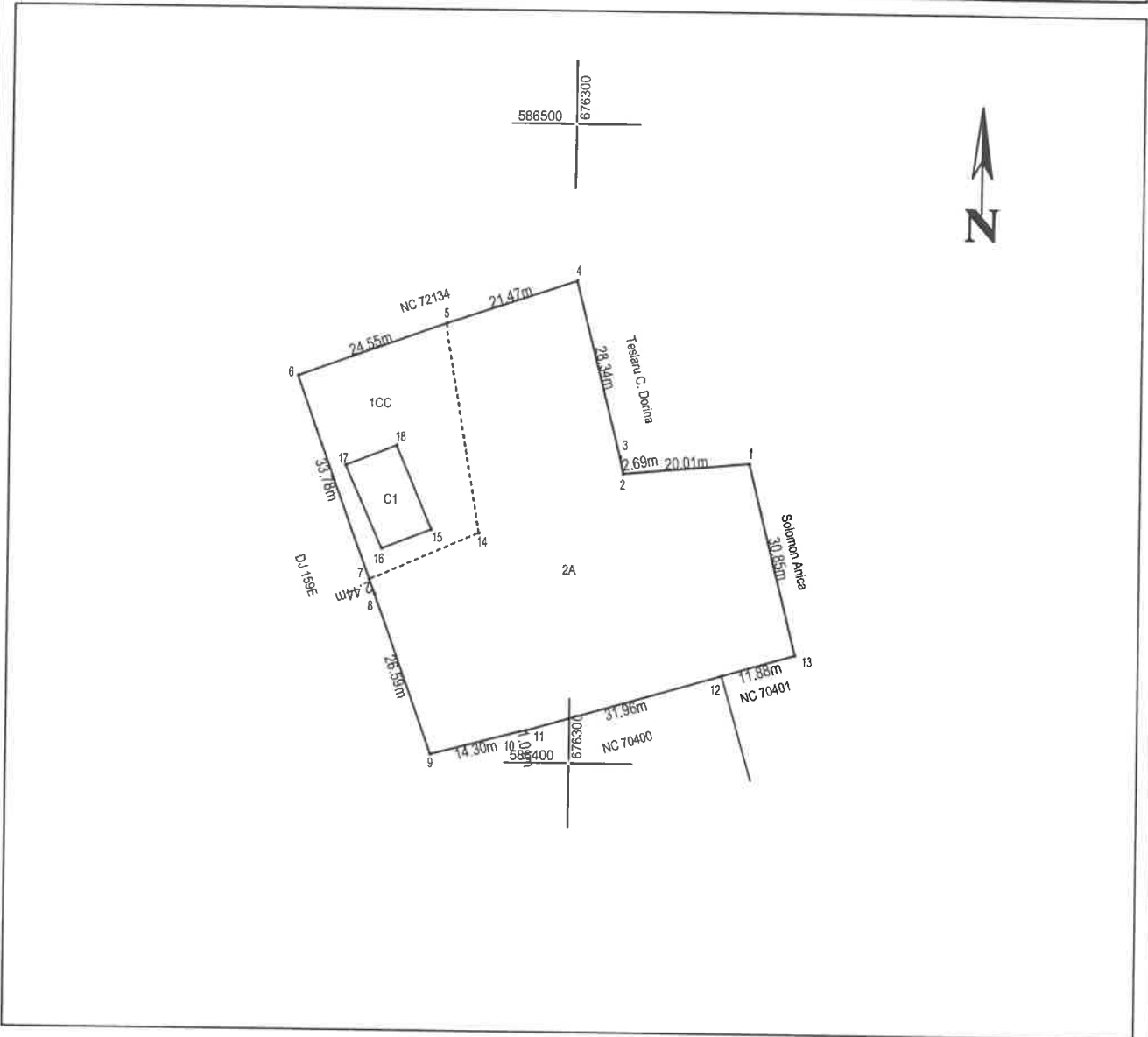
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.16

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
76011	3400	Intravilan sat Garceni, Strada Principala nr. 56, T-14, P-1/1, 1/2, 1/3, jud. Vaslui

Cartea Funciara nr.	UAT	GARCENI
---------------------	-----	---------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	713	Terenul este imprejmuit cu gard de tabla in partea de vest, gard de lemn in nord, gard de sarma in sud si imprejmuit partial in partea de est (plasa intre punctele 1-2 si tabla intre punctele 2-4)
2	A	2687	
Total		3400	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CL	119.6	Casa de locuit, construita in anul 1955 din paianta. S.construita desfasurata =119.6mp
Total		119.6	

Suprafata totala masurata a imobilului= 3400 mp
Suprafata din act= 3400 mp

Executant:

MEGABIZ SRL (Certificat de autorizare seria RO-B-J nr. 2296)
Ion Ciprian (Certificat de autorizare seria RO-VS-F nr. 0159)
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CIPRIAN ION Digitally signed by CIPRIAN ION
Date: 2024.03.11 11:13:46 +02'00'

Data: 28.02.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Prunila Daniel Semnat digital de Prunila Daniel
Date: 2024.03.19 10:19:53 +02'00'