



**R O M A N I A**  
**JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI**  
**CONSILIUL LOCAL**



**H O T A R A R E**

**privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei  
suprafeței de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale  
Comuna Solesti, judetul Vaslui**

**Consiliul local al comunei Solești , județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitatea sa de inițiator, prin care propune spre vanzare o suprafata de teren pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti si tinand cont de Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020;
- Hotararea nr.22/29.05.2020 a Consiliului local al comunei Solesti privind insusirea propunerii de demarare a procedurilor privind vanzarea unui teren aflat in domeniul privat al comunei Solesti, judetul Vaslui si Hotararea nr. 30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;
  - în conformitate cu prevederile:
    - Art. 364 din O.UIG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
    - în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ;

**H O T A R A S T E :**

**Art.1.** – Se insuseste Raportul de expertiza tehnica judiciara nr.723/27.07.2020, inregistrat la UAT Comuna Solesti, judetul Vaslui, cu nr.3509/18.08.2020 care face parte integrante din prezenta hotarare.

**Art.2** – Se aproba vanzarea suprafetei de 1560 m.p. teren intravilan localitatea Satu Nou, comuna Solesti, identificat in raportul de expertiza, insusit potrivit art.1, sub denumirea de **LOT 2**;

**Art.3.** - Prețul minim de vanzare a suprafețelor de teren in lot este de 1.9 euro/mp rezultat din Raportul de de Expertiza Tehnica Judiciara nr.723/27.07.2020 .

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei Solesti prin intermediul aparatului de specialitate al acestuia.

Nr.31

SOLESTI 30 iunie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA  
IANCU GHEORGHE

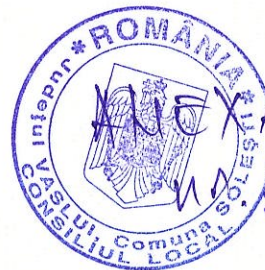


CONTRASEMNEAZA  
PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
DAN BURGHELEA



MELINTE SORIN – EXPERT TEHNIC  
Vaslui, str. Ceramica, nr. 6, județul Vaslui  
Mobil: 0744594139, E-mail: [melexp@yahoo.com](mailto:melexp@yahoo.com)

Nr. 723/ 27.07.2020



HCL  
31/08.06.2021

## ***RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ***

Proprietatea imobiliară : terenuri intravilane

Adresa : comuna Solești, județul Vaslui

Utilizator : Comuna Solești, județul Vaslui

Proprietar : Comuna Solești, județul Vaslui

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de expertiză, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al expertului tehnic desemnat și al Comunei Solești, județul Vaslui.

– Iulie 2020 –



## SINTEZA RAPORTULUI

**Obiectul expertizei** îl reprezintă bunurile imobil „terenuri intravilane”, situate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, aparținând UAT Solești, județul Vaslui.

Datele de identificare ale proprietăților sunt, conform documentelor puse la dispoziție de Comuna Solești, cât și informațiilor ulterioare, sunt prezentate în tabelul următor:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

**Utilizatorul** raportului de expertiză este **Comuna Solești**, cu sediul în comuna Solești, județul Vaslui.

**Beneficiarul** raportului este **Comuna Solești**, județul Vaslui.

**Scopul expertizei** este valoarea de piață a bunurilor imobile, în vederea valorificării acestora conform Hotărârii Consiliului Local.

**Inspekția** completă a bunurilor imobile ce fac obiectul evaluării a fost efectuată de expert tehnic judiciar Melinte Sorin, în Iulie 2020, în prezența reprezentantului Primăriei Solești.

**Evaluarea** bunului mobil s-a realizat în data de 27.07.2020, în baza:

- ✓ Contractului de prestări servicii nr. 1 /710 din data de 01.07.2020;
- ✓ informațiilor și a documentelor anexate, puse la dispoziție de Comuna Solești;
- ✓ constatărilor și informațiilor obținute cu ocazia inspekției proprietăților;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate pe parcursul prezentului raport, ipotezelor și ipotezelor speciale exprimate în raport, s-au obținut valori ce au condus la **valoarea de piață** a bunurilor imobile expertizate:

nr crt	suprafața	Nr. topo, CF	UAT	Valoare de piață	
lot 1	1560,00 mp	1A	Solești	3.120 €	<b>15.060 lei</b>
lot 2	1560,00 mp	1CC + 2DR	Solești	2.901 €	<b>14.010 lei</b>

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a bunurilor imobile, „terenuri intravilane”, estimată la starea din data inspekției și a pieței imobiliare, este dată de abordarea prin piață, respectiv,

**DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI**

**29.070 lei (6.021 €)**



Mențiuni:

- ✓ Valoarea estimată corespunde prețurilor de pe piața liberă specifică;
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă și în condițiile actuale ale pieței bunurilor similare aferente lunilor Mai - Iulie 2020;
- ✓ Valoarea corespunde stării fizice de la data evaluării, pe parcurs acumulându-se deprecieri suplimentare;
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Cu stimă,  
Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar



## Cap. 1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EXPERTULUI JUDICIAR

Melinte Sorin – Expert tehnic judiciar, specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare”, având legitimația nr. 5233-14390, eliberată de Ministerul Justiției, din cadrul Biroului de expertize tehnice și contabile de pe lângă Tribunalul Vaslui, este persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente, având cod de identificare fiscală 26557383.

În limita cunoștințelor și a informațiilor deținute până la data prezentului raport, expertul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de expertiză, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- ✓ expertul are competența întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, a respectat codul deontologic al profesiei și și-a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă atât prin CET-R cât și prin ANEVAR;
- ✓ suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către expert, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

### CLIENTUL ȘI UTILIZATORII EXPERTIZEI

Prezentul raport de expertiză a fost întocmit la solicitarea **Primăriei Comunei Solești**, cu sediul în Solești, comuna Solești, județul Vaslui.

Beneficiarul/utilizatorul desemnat al raportului de expertiză este **Comuna Solești**, județul Vaslui, în calitate de proprietar al bunurilor imobile analizate.

### SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este valoarea de piață a dreptului de proprietate a bunurilor imobile menționate, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației pentru eventuala valorificare a acestora, de către Comuna Solești, județul Vaslui.

### IDENTIFICAREA ACTIVELOR. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl constituie bunurile imobile „terenuri intravilane”, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, cu următoarele date de identificare, conform documentației prezentate:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești

lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești
-------	------------	--------------------	-----------	---------



A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra bunurilor imobile descrise mai sus, aparținând Comunei Solești, județul Vaslui.

Bunurile imobile sunt înscrise astfel:

- teren compus din două parcele de teren intravilan, alipite, în suprafață totală de 3.100 mp, situat în localitatea Satu Nou, comuna Solești, atribuit în concesiune în baza Hotărârii nr. 13, din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, județul Vaslui;
- plan de încadrare în zonă, întocmit de un specialist cadastrist;
- planurile de amplasament și delimitare a imobilelor, anexa nr. 1.35 la regulamentul, pentru cele două loturi, în vederea intabulării în Cartea Funciară a UAT Solești, acțiune în derulare.

Expertul judiciar **nu a avut la dispoziție** fotocopii după extrasele de Carte Funciară pentru informare a acestor loturi, din care să reiasă situația juridică.

Evaluarea proprietăților imobiliare s-a realizat pe premiza faptului că bunurile imobile analizate sunt degrevate de sarcini.

## TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018:

- SEV 100 – *Cadrul general;*
- SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării;*
- SEV 102 – *Implementare;*
- SEV 103 – *Raportare;*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- SEV 400 – *Verificarea evaluărilor;*
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile;*

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței bunurilor similare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat, valorificare, definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018:

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

## DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI

Evaluarea proprietăților s-a realizat în data de 27.07.2020, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietăților a fost realizată de expert judiciar Melinte Sorin în luna Iulie 2020, așa cum au fost prezentate de reprezentantul Comunei Solești.



## NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La baza efectuării evaluării au stat:

- ✓ documentele puse la dispoziție de către Comuna Solești (fotocopii):
  - Hotărârea nr. 13 din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, privind concesionarea terenului;
  - planurile de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:500, cu anexa foto, întocmite de persoană autorizată ANCPI;
- ✓ constatărilor și informațiilor obținute cu ocazia inspecției;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile;
- ✓ tranzacție recentă prezentată pusă la dispoziție de Primăria Solești, act de vânzare – cumpărare autenticat cu nr. 506 din 14.02.2020;
- ✓ informațiile privind nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară, preluate de pe internet: [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro).

## IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia Expertul tehnicului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de expertiză sunt următoarele:

### Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/deținătorul legal și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Nu s-a realizat o analiză structurală a imobilizărilor corporale evaluate, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare, sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii;
- ✓ Se presupune că activele corporale se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Situația actuală a activelor corporale și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca rezultatul să conducă la estimarea cea mai probabilă a tipului de valoare selectat;
- ✓ Expertul tehnic consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Expertul tehnic a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea și a altor informații de care acesta nu a avut cunoștință la data evaluării;
- ✓ Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ;



- ✓ 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.  
Ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport: nu au fost luate, beneficiarul nu a impus.

### **RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

### **DECLARAȚIA DE CONFORMITATE**

Prin prezenta, evaluatorul declară faptul că analizele, opiniile și concluziile sale, precum și raportul de evaluare au fost efectuate în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, și anume: **Standardele de evaluare a bunurilor – 2018**, împreună cu **Ghidurile de evaluare (GEV)**, elaborate de ANEVAR.

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

## Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

### DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI și PROPRIETĂȚILOR

Proprietățile imobiliare evaluate sunt:

- Lot 1 - „teren arabil” de formă regulată, aproape plan, amplasat în partea de Nord în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, în suprafață de 1.560 mp, cu acces și deschidere de cca 35 m la DS intabulat în CF 70931, drum de piatră, într-o zonă rezidențială dezvoltată după 2000, având vecinătăți, la Vest – DS CF 70931, la Sud – proprietate Beligan SRL, la Nord și Est, proprietate Iacob Gelu.
- Lot 2 - „teren curți construcții” de formă neregulată, datorită creării căii de acces „categorie drum”, considerat plan, amplasat în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlaua 13, Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată de 325 mp, într-o zonă rezidențială dezvoltată după anii 2000, având vecinătățile, la Nord – tarlaua 13, extravilan, la Est și Sud – proprietatea Iacob Gelu. Pe proprietate sunt edificate construcțiile anexă C1 și C2, care nu au făcut obiectul evaluării.
- Descrierile corespund planurilor de amplasament și delimitare a proprietăților întocmite în vederea obținerii documentației cadastrale și inspecției;

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

Proprietățile nu erau racordate la rețelele de electricitate și apă curentă, acestea fiind considerate la limită, sunt îngrădite și cu garduri ale proprietăților învecinate.

### PIAȚA IMOBILIARĂ

*Piața imobiliară* este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-si desfășura activitatea fără restricții.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieții și dezagregare a proprietății.

#### *Definirea pieței*

O piață imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, Proprietarii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcă-tuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul examinează următorii



factori:

1. Tipul proprietății (nerezidențiale, comerciale, administrative);
2. Caracteristicile proprietății cum ar fi gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, funcționalul, designul și avantajele comparative:
  - a. gradul de ocupare - un chiriaș sau mai mulți chiriași (case, apartamente, birouri, magazine);
  - b. baza de clienți - cei mai probabili utilizatori (se analizează date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate. Pentru piețele nerezidențiale, datele sunt separate în funcție de profilul eventualului proprietar sau chiriaș; pentru piețele comerciale datele sunt segmentate în funcție de eventualii utilizatori ai spațiului; pentru piața magazinelor baza de clienți va fi clientela atrasă de chiriașii prospectivi; pentru piața birourilor, baza de clienți reflectă necesarul de spațiu al firmelor ce vor închiria spațiile respective)
  - c. calitatea construcției;
  - d. designul și avantajele;
3. aria pieții definită geografic (o piață poate fi locală, regională, națională sau internațională, poate fi urbană sau suburbană, poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți a unui oraș. Piețele comerciale sau nerezidențiale sunt deseori delimitate de relația timp-distanță);
4. proprietăți echivalente disponibile (proprietăți competitive), adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieții.
5. proprietăți complementare, adică alte proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate (utilizatorii proprietăți analizate trebuie să aibă acces la proprietăți complementare, care se mai numesc și utilități sau servituți).

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este **pieța imobiliară rezidențială sau agricolă**, cu amplasare la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Zona analizată are un caracter preponderent rezidențial și mai puțin agricol sau comercial, fiind formată din imobile cu destinație rezidențială, respectiv locuințe unifamiliale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Județul Vaslui respectă trendul național, prețurile având creștere moderată, respectând trendul național și european, în lipsa lichidităților și puterii de cumpărare scăzute a populației.

### **Cererea**

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași), iar pentru un anumit tip de proprietate, produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Astfel, analiza cererii de terenuri intravilane intravilane, va încerca să determine cererea agricolă generată de potențialii clienți în aria pieții.

Următorii factori sunt importanți în analiza cererii pentru piața rezidențială:

- populația în zonă, dimensiunea și numărul familiilor ce locuiesc în zonă, rata de creștere sau descreștere a acestora, compoziția și distribuția pe vârstă;



- venituri pe cap de locuitor și pe familie (medie);
- procentul de venit pe familie cheltuit pe cumpărături și procentul de venit disponibil (putere de cumpărare) cheltuit pe diferite categorii de produse sau servicii;
- rata de încetinire a vânzărilor în zona comercială;
- volumul minim de vânzări pentru ca spațiul comercial să fie exploatat profitabil și volumul existent de vânzări pe mp util;
- gradul de ocupare al spațiilor comerciale pe piață;
- procentul de cumpărături făcute de persoane din afara ariei pieții;
- modul de utilizare al terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- accesibilitatea (facilitățile de transport și sistemul stradal) și costul transportului;
- factorii ce afectează atractivitatea centrului comercial (imaginea, calitatea bunurilor și reputația operatorului).
- factorii care afectează atractivitatea clădirii administrative (calitatea construcției, managementul și chiriașii) și disponibilitatea facilităților complementare (magazine, restaurante, centre de recreere).

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru proprietăți imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind condițiile pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30÷50% mai mici. Concluzionând prin cele exprimate, cererea pe piața imobiliară rezidențială locală este într-un echilibru relativ, pentru care există o cerere de închiriere medie care o susține în timp.

#### **Oferta competitivă**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie să se treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în faza de proiect. Trebuie acordată o atenție deosebită analizei datelor luate din proiecte și din propuneri pentru ca unele ar putea să nu se materializeze.

Evaluatorul trebuie să determine numărul de unități pierdute prin demolare și numărul adăugat sau scăzut prin transformare. Datele pot fi colectate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construcție, discuțiilor cu antreprenorii și planificatorii urbanistici.

Pentru a analiza oferta competitivă se vor studia următorii factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi (concurență și complementare) - proiecte în derulare sau planificate;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite curent (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- condiții economice și împrejurări speciale;
- disponibilitatea creditelor intravilane și a finanțării;



➤ impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Pe piața imobiliară rezidențială și nerezidențială, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietăți care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale din ultimul timp ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, unii proprietari preferând să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții favorabile sau de creștere a prețurilor.

Oferta este de asemenea medie ca urmare a efectelor actualelor condiții economice ce au condus la o majorare timidă a prețurilor pentru proprietăți rezidențiale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Conform datelor oferite de furnizorii de informații din domeniul imobiliar, pentru zona rurală a județului Vaslui oferta se manifestă timid, cu precădere din partea persoanelor fizice și a executorilor judecătorești, constatându-se oferte de preț unitar pentru terenuri rezidențiale în zonele rurale cuprins între 1 și 10 €/mp, funcție de zona de interes, suprafață, dotări, utilități etc. Focusând pe tipul de imobil analizat în raport, terenuri intravilane rezidențiale, oferta este sub medie.

#### ***Echilibrul pieții***

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile vor începe să crească semnificativ, înainte ca să înceapă noua construcție.

Tinând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse și cererea modestă.

În ceea ce privește proprietățile rezidențiale din mediul urban, în urma analizei realizate se poate vorbi de o piață a cumpărătorului, întrucât oferta este relativ ridicată pentru potențialul cumpărător, prin diversitatea suprafețelor, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de interesul cumpărătorului pentru anumite zone, suprafețe, funcționalitate, confort și finisaje. Piața imobiliară actuală este ușor în dezechilibru în favoarea ofertei.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea atât a ofertelor cât și tranzacțiilor certe comparabile cât mai adecvate, de aceea a fost analizată piața proprietăților cu destinație rezidențială din zona urbană a satului Satu Nou, comuna Solești, cât și limitrofe. Există un nivel de tranzacții redus, în procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți similare în zonele urbane ale comunei Solești; s-au determinat trenduri și estimat valori rezultate din analiza ofertelor de piață, raportat la puținele tranzacții efective realizate.

Ofertele luate în calcul la analiza comparabilelor se negociază, drept pentru care s-au aplicat corecții/ajustări la ofertă (prezentate în anexa la raport, calcule și piața imobiliară).

Tinând cont de cele prezentate mai sus, se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile actuale în care veniturile populației sunt încă reduse, chiar și în condiții de finanțare mai relaxate.



## Cap. 3 - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE EVALUĂRII

### CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente pentru piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „cea mai bună utilizare”. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U.” este un concept fundamentat de piață imobiliară.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, ce presupune faptul că valoarea proprietății este dată de venitul ce rămâne după ce au fost amortizate construcțiile. În timp ce construcțiile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Atunci când scopul efectuării unei evaluări este de a forma o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare. Cea mai bună utilizare a unui teren nu este determinată de analiza subiectivă a proprietarului imobilului, a investitorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive din piața în care este localizată proprietatea.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare, este ceea ce-i determină valoarea și se definește ca fiind acea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile, este:

- ✓ permisă legal
- ✓ posibilă din punct de vedere fizic
- ✓ realizabilă/fezabilă din punct de vedere financiar
- ✓ maxim productive

Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. În cadrul analizei, evaluatorul va face distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă punctul important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat.

#### Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. **Permisibilă legal:** evaluatorul determină care utilizări sunt permisibile legal, el analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele și impactul asupra mediului.



Când nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare, evaluatorul având în vedere și eventualele modificări ale planurilor de urbanism.

b. Posibilă fizic : dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar : utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net.

d. Maximum productivă : dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului rezultă din estimarea valorii utilizării propuse (terenuri intravilane) din care se scad costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul face selecția proprietăților comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Practic, ținând cont de caracteristicile constructive, zonei de amplasare și PUG, putem afirma faptul că cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat este destinație rezidențială și/sau agricolă (mixt).

În cazul imobilelor subiect, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, terenuri pe care se pot edifica construcții tip locuință, se consideră utilizarea actuală ca având cea mai bună utilizare, în condițiile existenței costurilor minime de utilizare viitoare, reținute de evaluator pe parcursul lucrării.

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

## METODOLOGIA EVALUĂRII

Pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor, SEV 2018 prin Ghidul de evaluare GEV 630 Evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de



evaluare a terenurilor: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei), respectiv analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării). Dintre acestea, în funcție de situația concretă a activului imobiliar în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

**Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

**Metoda extracției de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

**Metoda alocării** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

**Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

**Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare** (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei



rente/arende sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arende (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

**Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului.

## ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea ofertelor de preț de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tîpul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

## EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Metodologia de evaluare aplicată include:



✓ abordarea prin comparații de piață.

### Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare, pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Parcelele de teren supuse evaluării, conform documentelor de proprietate, cu posibilitate de acces la toate utilitățile zonei, s-au evaluat prin metoda comparațiilor de piață, bazându-se pe valorile unitare din ofertele publicate pe internet de persoane fizice sau agenții imobiliare, după cum urmează:

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de ofertă	3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
Localizare	baraj Solești	extravilan Văleni	similar
Suprafața	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Amenajări	similar	similar	similar
Planeitate	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Acces	DN24	DN24	asfalt
Utilități	la distanță	la distanță	la limită
Destinație	agricol	agricol	rezidențial
Data ofertei	iunie-20	iulie-20	iulie-20

Pentru Lotul 1, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 2 €/mp, corespunzător a **3.120 €, respectiv 15.060 lei**.

Pentru Lotul 2, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 1,9 €/mp, corespunzător a **2.901 €, respectiv 14.010 lei**.

### Rezultatele evaluării și reconcilierea valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații) în opinia evaluatorului valoarea estimată



pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață, rezultată pe baza analizei informațiilor unei piețe active.

Astfel, în opinia expertului judiciar, valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate, este de

## **DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI**

**29.070 lei (6.021 €)**

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

- valoarea corespunde informațiilor de pe piața liberă;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile specifice pieței imobiliare aferente lunii Mai - Iulie 2020;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul de schimb utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,

Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar

Specializarea Evaluarea proprietății imobiliare



## ***ANEXE***

- A. Metoda comparației directe a terenurilor**
- B. Analiza de piață – oferte comparabile**
- C. Fotografii ale proprietăților**
- D. Amplasamentul proprietăților**



## A. Metoda comparației directe a terenului

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
<b>Tip Comparabila</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Drepturi de proprietate</b>				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)	deplin	deplin	deplin	deplin
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii de finantare</b>				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		la piață	la piață	la piață
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii vanzare</b>				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)	actuale	actuale	actuale	actuale
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Cheltuieli dupa cumparare</b>				
Valoarea ajustarii (Euro/mp)	NU	nu	nu	nu
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditiiile pietei</b>				
Valoarea ajustarii (%)	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Localizare</b>				
Valoarea ajustarii (%)	intrav. Sat Nou	baraj Solești	extrav Văleni	similar
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
<b>Acces</b>				
Valoarea ajustarii (%)	DS piatră	DN24	DN24	asfalt
Pret ajustat		2,5	1,7	3,4
<b>Caracteristici</b>				
Valoarea ajustarii (%)	plan, regulat	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
<b>Utilitati</b>				
Valoarea ajustarii (%)	fără	la distanță	la distanță	la limită
Pret ajustat		2,7	1,8	3,2
<b>Suprafata/caracteristici fizice</b>				
Valoarea ajustarii (%)	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Pret ajustat		2,9	1,9	3,2
<b>C.M.B.U.</b>				
Valoarea ajustarii (%)	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Pret ajustat		3,1 €/mp	2,0 €/mp	3,0 €/mp
Total ajustare bruta		0,80	0,44	0,86
Total ajustare bruta(%)		27%	22%	21%
Estimare ajustarea cea mai mică			X	
<b>Valoarea estimata (euro/mp)</b>			2,0 €/mp	
Valoare teren - EUR			3.120	
<b>Valoare teren rotunjit (euro)</b>			3.120 €	



VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
<b>Tip Comparabila</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Drepturi de proprietate</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii de finantare</b>		la piață	la piață	la piață
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii vanzare</b>	actuale	actuale	actuale	actuale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Cheltuieli dupa cumparare</b>	NU	nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditiiile pietei</b>	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Localizare</b>	intrav. Sat Nou	baraj Solești	extrav Văleni	similar
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	0%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
<b>Acces</b>	exploatare	DN24	DN24	asfalt
Valoarea ajustarii (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		2,4	1,6	3,2
<b>Caracteristici</b>	plan, regulat	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	5%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,4
<b>Utilitati</b>	fără	la distanță	la distanță	la limită
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	-10%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,0
<b>Suprafata/caracteristici fizice</b>	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Valoarea ajustarii (%)		10%	5%	0%
Pret ajustat		2,8	1,8	3,0
<b>C.M.B.U.</b>	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	-5%
Pret ajustat		2,9 €/mp	1,9 €/mp	2,9 €/mp
Total ajustare bruta		0,91	0,52	1,01
Total ajustare bruta(%)		30%	26%	24%
Estimare ajustarea cea mai mică			X	
<b>Valoarea estimata (euro/mp)</b>			1,9 €/mp	
Valoare teren - EUR			2.901	
<b>Valoare teren rotunjit (euro)</b>			2.901 €	



## B. Analiza de piață – oferte comparabile

**Analiză imobiliară – terenuri intravilane – extravilane jud. Vaslui**  
**– Teren intravilan Sat Nou, comuna Solesți**

### Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/p-f-24100mp-sosea-solesti-baraj-intravilan/780866737b6b675e.html>

EUR

Suprafața terenului 24100,0 mp

Frontul strădal 150,50

Descriere Imobiliară

terean de 24.100 mp, teren la cotașă țară, vașcă, în baraj Solesți, descoperirea soșei de 190m, 3 cure mp

Vezi detalii pe www.publi24.ro

**Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Solesți, cu acces din DN24, cu deschidere 150 m, suprafață de 24.100 mp, înclinat, fără utilități, preț de ofertă 3 €/mp, negociabil**

### Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-vaslui-comuna-valeni-8000-m/8h92i2ii42947139e91gc8eg06d0848i.html>

16 000 EUR

0740374880

Descriere Imobiliară

teren extravilan, ușor înclinat, Valeni, comuna Valeni, șarpat din Valeni spre țară, la strada asfaltată

Calitate sol: bună (100)

Pret / mp: 2000

Vezi detalii pe www.publi24.ro

**Ofertă actuală persoană fizică – teren extravilan Văleni, la ieșire spre Iași, cu acces la DN24, deschidere 50 m, suprafață de 8.000 mp, ușor înclinat, fără utilități, preț de ofertă 2 €/mp, negociabil**

### Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa-1500-mp-satu-nou-com-solesti-jud-vaslui/11di399e5e217e26293dh19df672e61e.html>

30 000 RON

0751086421

Descriere Imobiliară

teren pentru casa 1500 mp, satu nou, com. solesți, jud. vaslui

Vezi detalii pe www.publi24.ro

**Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Satu Nou, comuna Solesți, în suprafață de 1.500 mp, ușor înclinat, fără utilități, destinație construcții, preț de ofertă 4,2 €/mp, negociabil**

### Alte oferte actuale

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-moara-domneasca-IDdskJX.html#066e0041c8>



### Vand teren intravilan-Moara DOMNEASCA

**30 000 €**

PROMITEȚA MURIS  ACUMULATA ANUNCI

Casa de Proprietar | Terenuri intravilane | Suprafata: 1182 mp

Yemate Tabara ana-roluca

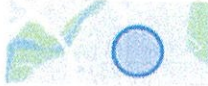
Examinare profesionala

#### Descriere

TEREN IN COPACI TALUCI  
QUALITATE COMERCIALA-CASA  
DEZBETOR DE STRECU PRAJONIA

Loc de inchiriere

Moara Domneasca, judet Vaslui



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-lipovat-suprafata-de-3600-mp/18575h03750e726idi22987ic02ei083.html>



#### Specificatii

Suprafata terenului 3600 m<sup>2</sup>

#### Descriere Imobiliara

Teren in cugrafata de 3600 mp, intravilan latime de 43,37, lungime 89 m pret 30000 euro. Poza la drum salciei.  
Vedeti detalii pe [www.comano.ro](http://www.comano.ro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare/dhd5f9h8h1817dh3e002f82f33dhi74c.html>



De vanzare 30 000 EUR

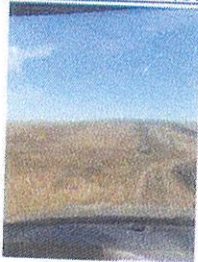
Specificatii

Suprafata terenului 10000 m<sup>2</sup> | Faza strada 32

Descrierea imobiliară

TEREN INTRAVILAN IN ZONA DE STATIUNI DE TURISM SI DE RECREATIE IN ZONA DE STATIUNI DE TURISM SI DE RECREATIE IN ZONA DE STATIUNI DE TURISM SI DE RECREATIE

<https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-de-vanzare-compact-14-ha-delesti-IDdL5a0.html#ec8e2141bc>



Alexandru Narcis

Mediatare imobiliara

Loc de inchiriere

Delesti judet Vaslui



### Teren arabil de vanzare / compact / 14 ha Delesti

**45 000 €**

PROMITEȚA MURIS  ACUMULATA ANUNCI

Casa de Proprietar | Terenuri intravilane | Suprafata: 14000 mp

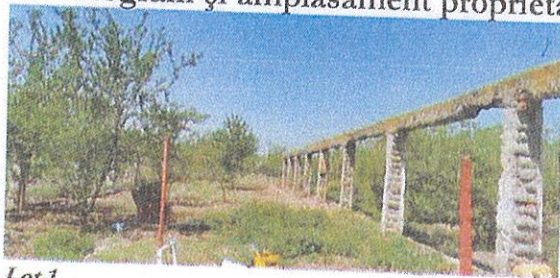
#### Descriere

De vanzare 14 ha care sa se agrice si a ha pestuna in comuna Delesti

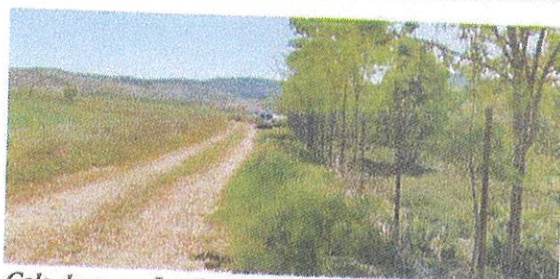
14000 mp la 3250, 234000 2520 | Vanzare: 14 ha | Casa: 14000 mp



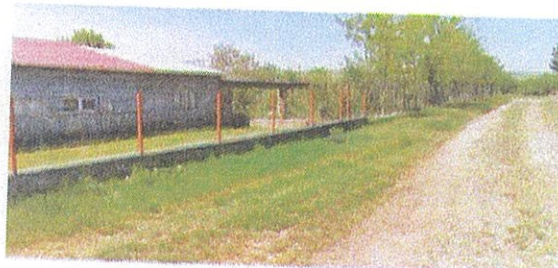
### C. Fotografii și amplasament proprietate



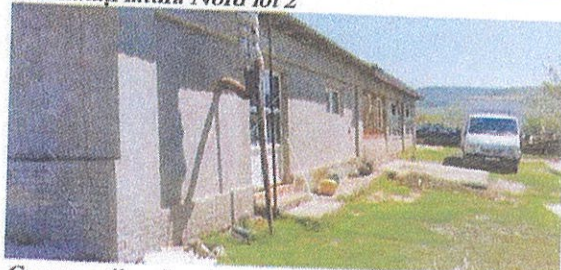
*Lot 1*



*Cale de acces Lot 1 și Lot 2*



*Vecinătăți latura Nord lot 2*



*Construcții pe Lot 2*

<http://geoportala.ncpi.ro/geoportala/immobile/Harta.html>



Identificare cadastrală Lot 1 la Nord de CF 70424



Identificare cadastrală Lot 2 la Nord de CF 70893





ROMANIA  
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLEȘTI  
CONSILIUL LOCAL



**PROIECT DE HOTARARE**

**privind aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafeței de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

**Consiliul local al comunei Solești , județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solesti, în calitatea sa de inițiator, prin care propune spre vanzare o suprafata de teren pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti si tinand cont de Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020;
- Hotararea nr.22/29.05.2020 a Consiliului local al comunei Solesti privind insusirea propunerii de demarare a procedurilor privind vanzarea unui teren aflat in domeniul privat al comunei Solesti, judetul Vaslui si Hotararea nr. din 31 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solesti;
- în conformitate cu prevederile:
  - Art. 364 din O.UIG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
  - în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și si art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanta de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ;

**HOTARASTE :**

**Art.1.** – Se insuseste Raportul de expertiza tehnica judiciara nr.723/27.07.2020, inregistrat la UAT Comuna Solesti, judetul Vaslui, cu nr.3509/18.08.2020 care face parte integrante din prezenta hotarare.

**Art.2** – Se aproba vanzarea suprafetei de 1560 m.p. teren intravilan localitatea Satu Nou, comuna Solesti, identificat in raportul de expertiza, insusit potrivit art.1, sub denumirea de **LOT 2**;

**Art.3.** - Prețul minim de vanzare a suprafețelor de teren in lot este de 1.9 euro/mp rezultat din Raportul de de Expertiza Tehnica Judiciara nr.723/27.07.2020 .

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei Solesti prin intermediul aparatului de specialitate al acestuia.

**SOLESTI 23 iunie 2021**

**INITIATOR  
BUJOR MONA ,  
PRIMARUL COMUNEI SOLESTI**



**AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
DAN BURGHELEA**



MELINTE SORIN – EXPERT TEHNIC  
Vaslui, str. Ceramica, nr. 6, județul Vaslui  
Mobil: 0744594139, E-mail: [melexp@yahoo.com](mailto:melexp@yahoo.com)

Nr. 723 / 27.07.2020



## ***RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ***

Proprietatea imobiliară : terenuri intravilane

Adresa : comuna Solești, județul Vaslui

Utilizator : Comuna Solești, județul Vaslui

Proprietar : Comuna Solești, județul Vaslui

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de expertiză, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al expertului tehnic desemnat și al Comunei Solești, județul Vaslui.

– Iulie 2020 –

**SINTEZA RAPORTULUI**

**Obiectul expertizei** îl reprezintă bunurile imobil „terenuri intravilane”, situate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, aparținând UAT Solești, județul Vaslui.

Datele de identificare ale proprietăților sunt, conform documentelor puse la dispoziție de Comuna Solești, cât și informațiilor ulterioare, sunt prezentate în tabelul următor:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

**Utilizatorul** raportului de expertiză este **Comuna Solești**, cu sediul în comuna Solești, județul Vaslui.

**Beneficiarul** raportului este **Comuna Solești**, județul Vaslui.

**Scopul** expertizei este valoarea de piață a bunurilor imobile, în vederea valorificării acestora conform Hotărârii Consiliului Local.

**Inspekția** completă a bunurilor imobile ce fac obiectul evaluării a fost efectuată de expert tehnic judiciar Melinte Sorin, în Iulie 2020, în prezența reprezentantului Primăriei Solești.

**Evaluarea** bunului mobil s-a realizat în data de 27.07.2020, în baza:

- ✓ Contractului de prestări servicii nr. 1 /710 din data de 01.07.2020;
- ✓ informațiilor și a documentelor anexate, puse la dispoziție de Comuna Solești;
- ✓ constatările și informațiilor obținute cu ocazia inspekției proprietăților;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate pe parcursul prezentului raport, ipotezelor și ipotezelor speciale exprimate în raport, s-au obținut valori ce au condus la **valoarea de piață** a bunurilor imobile expertizate:

nr crt	suprafața	Nr. topo, CF	UAT	Valoare de piață	
lot 1	1560,00 mp	1A	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	1CC + 2DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a bunurilor imobile, „terenuri intravilane”, estimată la starea din data inspekției și a pieței imobiliare, este dată de abordarea prin piață, respectiv,

**DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI**

**29.070 lei (6.021 €)**

Mențiuni:

- ✓ Valoarea estimată corespunde prețurilor de pe piața liberă specifică;
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă și în condițiile actuale ale pieței bunurilor similare aferente lunilor Mai - Iulie 2020;
- ✓ Valoarea corespunde stării fizice de la data evaluării, pe parcurs acumulându-se deprecieri suplimentare;
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Cu stimă,  
Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar

## Cap. 1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EXPERTULUI JUDICIAR

Melinte Sorin – Expert tehnic judiciar, specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare”, având legitimația nr. 5233-14390, eliberată de Ministerul Justiției, din cadrul Biroului de expertize tehnice și contabile de pe lângă Tribunalul Vaslui, este persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente, având cod de identificare fiscală 26557383.

În limita cunoștințelor și a informațiilor deținute până la data prezentului raport, expertul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de expertiză, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- ✓ expertul are competența întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, a respectat codul deontologic al profesiei și și-a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă atât prin CET-R cât și prin ANEVAR;
- ✓ suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către expert, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

### CLIENTUL ȘI UTILIZATORII EXPERTIZEI

Prezentul raport de expertiză a fost întocmit la solicitarea **Primăriei Comunei Solești**, cu sediul în Solești, comuna Solești, județul Vaslui.

Beneficiarul/utilizatorul desemnat al raportului de expertiză este **Comuna Solești**, județul Vaslui, în calitate de proprietar al bunurilor imobile analizate.

### SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este valoarea de piață a dreptului de proprietate a bunurilor imobile menționate, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației pentru eventuala valorificare a acestora, de către Comuna Solești, județul Vaslui.

### IDENTIFICAREA ACTIVELOR. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl constituie bunurile imobile „terenuri intravilane”, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, cu următoarele date de identificare, conform documentației prezentate:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești

lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești
-------	------------	--------------------	-----------	---------

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra bunurilor imobile descrise mai sus, aparținând Comunei Solești, județul Vaslui.

Bunurile imobile sunt înscrise astfel:

- teren compus din două parcele de teren intravilan, alipite, în suprafață totală de 3.100 mp, situat în localitatea Satu Nou, comuna Solești, atribuit în concesiune în baza Hotărârii nr. 13, din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, județul Vaslui;
- plan de încadrare în zonă, întocmit de un specialist cadastrist;
- planurile de amplasament și delimitare a imobilelor, anexa nr. 1.35 la regulament, pentru cele două loturi, în vederea intabulării în Cartea Funciară a UAT Solești, acțiune în derulare.

Expertul judiciar **nu a avut la dispoziție** fotocopii după extrasele de Carte Funciară pentru informare a acestor loturi, din care să reiasă situația juridică.

Evaluarea proprietăților imobiliare s-a realizat pe premiza faptului că bunurile imobile analizate sunt degrevate de sarcini.

## TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018:

- SEV 100 – *Cadrul general;*
- SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării;*
- SEV 102 – *Implementare;*
- SEV 103 – *Raportare;*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- SEV 400 – *Verificarea evaluărilor;*
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile;*

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței bunurilor similare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat, valorificare, definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018:

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

## DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI

Evaluarea proprietăților s-a realizat în data de 27.07.2020, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietăților a fost realizată de expert judiciar Melinte Sorin în luna Iulie 2020, așa cum au fost prezentate de reprezentantul Comunei Solești.

## NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La baza efectuării evaluării au stat:

- ✓ documentele puse la dispoziție de către Comuna Solești (fotocopii):
  - Hotărârea nr. 13 din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, privind concesionarea terenului;
  - planurile de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:500, cu anexa foto, întocmite de persoană autorizată ANCPI;
- ✓ constatărilor și informațiilor obținute cu ocazia inspecției;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile;
- ✓ tranzacție recentă prezentată pusă la dispoziție de Primăria Solești, act de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 506 din 14.02.2020;
- ✓ informațiile privind nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară, preluate de pe internet: [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro).

## IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia Expertul tehnicului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de expertiză sunt următoarele:

### Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/deținătorul legal și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Nu s-a realizat o analiză structurală a imobilizărilor corporale evaluate, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare, sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii;
- ✓ Se presupune că activele corporale se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Situația actuală a activelor corporale și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca rezultatul să conducă la estimarea cea mai probabilă a tipului de valoare selectat;
- ✓ Expertul tehnic consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Expertul tehnic a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea și a altor informații de care acesta nu a avut cunoștință la data evaluării;
- ✓ Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ;

- ✓ 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.  
Ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport: nu au fost luate, beneficiarul nu a impus.

### **RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

### **DECLARAȚIA DE CONFORMITATE**

Prin prezenta, evaluatorul declară faptul că analizele, opiniile și concluziile sale, precum și raportul de evaluare au fost efectuate în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, și anume: **Standardele de evaluare a bunurilor – 2018**, împreună cu **Ghidurile de evaluare (GEV)**, elaborate de ANEVAR.

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

## Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

### DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI PROPRIETĂȚILOR

Proprietățile imobiliare evaluate sunt:

- Lot 1 - „teren arabil” de formă regulată, aproape plan, amplasat în partea de Nord în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, în suprafață de 1.560 mp, cu acces și deschidere de cca 35 m la DS intabulat în CF 70931, drum de piatră, într-o zonă rezidențială dezvoltată după 2000, având vecinătăți, la Vest – DS CF 70931, la Sud – proprietate Beligan SRL, la Nord și Est, proprietate Iacob Gelu.
- Lot 2 - „teren curți construcții” de formă neregulată, datorită creării căii de acces „categorie drum”, considerat plan, amplasat în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlăua 13, Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată de 325 mp, într-o zonă rezidențială dezvoltată după anii 2000, având vecinătățile, la Nord – tarlăua 13, extravilan, la Est și Sud – proprietatea Iacob Gelu. Pe proprietate sunt edificate construcțiile anexă C1 și C2, care nu au făcut obiectul evaluării.
- Descrierile corespund planurilor de amplasament și delimitare a proprietăților întocmite în vederea obținerii documentației cadastrale și inspecției;

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

Proprietățile nu erau racordate la rețelele de electricitate și apă curentă, acestea fiind considerate la limită, sunt îngrădite și cu garduri ale proprietăților învecinate.

### PIAȚA IMOBILIARĂ

*Piața imobiliară* este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-si desfășura activitatea fără restricții.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

#### *Definirea pieței*

O piață imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, Proprietarii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcă-tuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul examinează următorii

factori:

1. Tipul proprietății (nerezidențiale, comerciale, administrative);
2. Caracteristicile proprietății cum ar fi gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, funcționalul, designul și avantajele comparative:
  - a. gradul de ocupare - un chiriaș sau mai mulți chiriași (case, apartamente, birouri, magazine);
  - b. baza de clienți - cei mai probabili utilizatori (se analizează date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate. Pentru piețele nerezidențiale, datele sunt separate în funcție de profilul eventualului proprietar sau chiriaș; pentru piețele comerciale datele sunt segmentate în funcție de eventualii utilizatori ai spațiului; pentru piața magazinelor baza de clienți va fi clientela atrasă de chiriașii prospectivi; pentru piața birourilor, baza de clienți reflectă necesarul de spațiu al firmelor ce vor închiria spațiile respective)
  - c. calitatea construcției;
  - d. designul și avantajele;
3. aria pieții definită geografic (o piață poate fi locală, regională, națională sau internațională, poate fi urbană sau suburbană, poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți a unui oraș. Piețele comerciale sau nerezidențiale sunt deseori delimitate de relația timp-distanță);
4. proprietăți echivalente disponibile (proprietăți competitive), adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieții.
5. proprietăți complementare, adică alte proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate (utilizatorii proprietății analizate trebuie să aibă acces la proprietăți complementare, care se mai numesc și utilități sau servituți).

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este **pieța imobiliară rezidențială sau agricolă**, cu amplasare la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Zona analizată are un caracter preponderent rezidențial și mai puțin agricol sau comercial, fiind formată din imobile cu destinație rezidențială, respectiv locuințe unifamiliale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Județul Vaslui respectă trendul național, prețurile având creștere moderată, respectând trendul național și european, în lipsa lichidităților și puterii de cumpărare scăzute a populației.

### **Cererea**

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași), iar pentru un anumit tip de proprietate, produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Astfel, analiza cererii de terenuri intravilane intravilane, va încerca să determine cererea agricolă generată de potențialii clienți în aria pieții.

Următorii factori sunt importanți în analiza cererii pentru piața rezidențială:

- populația în zonă, dimensiunea și numărul familiilor ce locuiesc în zonă, rata de creștere sau descreștere a acestora, compoziția și distribuția pe vârstă;

- venituri pe cap de locuitor și pe familie (medie);
- procentul de venit pe familie cheltuit pe cumpărături și procentul de venit disponibil (putere de cumpărare) cheltuit pe diferite categorii de produse sau servicii;
- rata de încetinire a vânzărilor în zona comercială;
- volumul minim de vânzări pentru ca spațiul comercial să fie exploatat profitabil și volumul existent de vânzări pe mp util;
- gradul de ocupare al spațiilor comerciale pe piață;
- procentul de cumpărături făcute de persoane din afara ariei pieții;
- modul de utilizare al terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- accesibilitatea (facilitățile de transport și sistemul stradal) și costul transportului;
- factorii ce afectează atractivitatea centrului comercial (imaginea, calitatea bunurilor și reputația operatorului).
- factorii care afectează atractivitatea clădirii administrative (calitatea construcției, managementul și chiriașii) și disponibilitatea facilităților complementare (magazine, restaurante, centre de recreere).

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru proprietăți imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind condițiile pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30+50% mai mici. Concluzionând prin cele exprimate, cererea pe piața imobiliară rezidențială locală este într-un echilibru relativ, pentru care există o cerere de închiriere medie care o susține în timp.

#### **Oferta competitivă**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie să se treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în faza de proiect. Trebuie acordată o atenție deosebită analizei datelor luate din proiecte și din propuneri pentru ca unele ar putea să nu se materializeze.

Evaluatorul trebuie să determine numărul de unități pierdute prin demolare și numărul adăugat sau scăzut prin transformare. Datele pot fi colectate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construcție, discuțiilor cu antreprenorii și planificatorii urbanistici.

Pentru a analiza oferta competitivă se vor studia următorii factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi (concurență și complementare) - proiecte în derulare sau planificate;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite curent (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- condiții economice și împrejurări speciale;
- disponibilitatea creditelor intravilane și a finanțării;

➤ impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Pe piața imobiliară rezidențială și nerezidențială, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietăți care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale din ultimul timp ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, unii proprietari preferând să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții favorabile sau de creștere a prețurilor.

Oferta este de asemenea medie ca urmare a efectelor actualelor condiții economice ce au condus la o majorare timidă a prețurilor pentru proprietăți rezidențiale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Conform datelor oferite de furnizorii de informații din domeniul imobiliar, pentru zona rurală a județului Vaslui oferta se manifestă timid, cu precădere din partea persoanelor fizice și a executorilor judecătorești, constatându-se oferte de preț unitar pentru terenuri rezidențiale în zonele rurale cuprins între 1 și 10 €/mp, funcție de zona de interes, suprafață, dotări, utilități etc. Focusând pe tipul de imobil analizat în raport, terenuri intravilane rezidențiale, oferta este sub medie.

#### ***Echilibrul pieții***

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile vor începe să crească semnificativ, înainte ca să înceapă noua construcție.

Tinând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse și cererea modestă.

În ceea ce privește proprietățile rezidențiale din mediul urban, în urma analizei realizate se poate vorbi de o piață a cumpărătorului, întrucât oferta este relativ ridicată pentru potențialul cumpărător, prin diversitatea suprafețelor, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de interesul cumpărătorului pentru anumite zone, suprafețe, funcționalitate, confort și finisaje. Piața imobiliară actuală este ușor în dezechilibru în favoarea ofertei.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea atât a ofertelor cât și tranzacțiilor certe comparabile cât mai adecvate, de aceea a fost analizată piața proprietăților cu destinație rezidențială din zona urbană a satului Satu Nou, comuna Solești, cât și limitrofe. Există un nivel de tranzacții redus, în procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți similare în zonele urbane ale comunei Solești; s-au determinat trenduri și estimat valori rezultate din analiza ofertelor de piață, raportat la puținele tranzacții efective realizate.

Ofertele luate în calcul la analiza comparabilelor se negociază, drept pentru care s-au aplicat corecții/ajustări la ofertă (prezentate în anexa la raport, calcule și piața imobiliară).

Ținând cont de cele prezentate mai sus, se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile actuale în care veniturile populației sunt încă reduse, chiar și în condiții de finanțare mai relaxate.

## Cap. 3 - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE EVALUĂRII

### CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente pentru piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „cea mai bună utilizare”. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U.” este un concept fundamentat de piață imobiliară.

***Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, ce presupune faptul că valoarea proprietății este dată de venitul ce rămâne după ce au fost amortizate construcțiile. În timp ce construcțiile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Atunci când scopul efectuării unei evaluări este de a forma o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare. Cea mai bună utilizare a unui teren nu este determinată de analiza subiectivă a proprietarului imobilului, a investitorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive din piața în care este localizată proprietatea.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare, este ceea ce-i determină valoarea și se definește ca fiind acea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile, este:

- ✓ permisă legal
- ✓ posibilă din punct de vedere fizic
- ✓ realizabilă/fezabilă din punct de vedere financiar
- ✓ maxim productive

Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. În cadrul analizei, evaluatorul va face distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă punctul important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat.

#### Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal: evaluatorul determină care utilizări sunt permisibile legal, el analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele și impactul asupra mediului.

Când nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare, evaluatorul având în vedere și eventualele modificări ale planurilor de urbanism.

b. Posibilă fizic : dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar : utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net.

d. Maximum productivă : dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului rezultă din estimarea valorii utilizării propuse (terenuri intravilane) din care se scad costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul face selecția proprietăților comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Practic, ținând cont de caracteristicile constructive, zonei de amplasare și PUG, putem afirma faptul că cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat este destinație rezidențială și/sau agricolă (mixt).

În cazul imobilelor subiect, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, terenuri pe care se pot edifica construcții tip locuință, se consideră utilizarea actuală ca având cea mai bună utilizare, în condițiile existenței costurilor minime de utilizare viitoare, reținute de evaluator pe parcursul lucrării.

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

## METODOLOGIA EVALUĂRII

Pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor, SEV 2018 prin Ghidul de evaluare GEV 630 Evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de

evaluare a terenurilor: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei), respectiv analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării). Dintre acestea, în funcție de situația concretă a activului imobiliar în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

**Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

**Metoda extracției de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

**Metoda alocării** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

**Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

**Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare** (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei

rente/arende sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

**Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului.

## ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea ofertelor de preț de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tîpul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

## EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Metodologia de evaluare aplicată include:

- ✓ abordarea prin comparații de piață.

### Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare, pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Parcelele de teren supuse evaluării, conform documentelor de proprietate, cu posibilitate de acces la toate utilitățile zonei, s-au evaluat prin metoda comparațiilor de piață, bazându-se pe valorile unitare din ofertele publicate pe internet de persoane fizice sau agenții imobiliare, după cum urmează:

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de ofertă	3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
Localizare	baraj Solești	extravilan Văleni	similar
Suprafața	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Amenajări	similar	similar	similar
Planeitate	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Acces	DN24	DN24	asfalt
Utilități	la distanță	la distanță	la limită
Destinație	agricol	agricol	rezidențial
Data ofertei	iunie-20	iulie-20	iulie-20

Pentru Lotul 1, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 2 €/mp, corespunzător a 3.120 €, respectiv 15.060 lei.

Pentru Lotul 2, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 1,9 €/mp, corespunzător a 2.901 €, respectiv 14.010 lei.

### Rezultatele evaluării și reconcilierea valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații) în opinia evaluatorului valoarea estimată

pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață, rezultată pe baza analizei informațiilor unei piețe active.

Astfel, în opinia expertului judiciar, valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate, este de

## **DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI**

**29.070 lei (6.021 €)**

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

- valoarea corespunde informațiilor de pe piața liberă;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile specifice pieței imobiliare aferente lunii Mai - Iulie 2020;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul de schimb utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,

Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar

Specializarea Evaluarea proprietății imobiliare



## ***ANEXE***

- A. Metoda comparației directe a terenurilor
- B. Analiza de piață – oferte comparabile
- C. Fotografii ale proprietăților
- D. Amplasamentul proprietăților

## A. Metoda comparației directe a terenului

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		<b>3,0 €/mp</b>	<b>2,0 €/mp</b>	<b>4,2 €/mp</b>
<b>Tip Comparabila</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Drepturi de proprietate</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii de finantare</b>		la piață	la piață	la piață
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii vanzare</b>	actuale	actuale	actuale	actuale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Cheltuieli dupa cumparare</b>	NU	nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditiiile pietei</b>	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Localizare</b>	intrav. Sat Nou	baraj Solești	extrav Văleni	similar
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	0%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
<b>Acces</b>	DS piatră	DN24	DN24	asfalt
Valoarea ajustarii (%)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,4
<b>Caracteristici</b>	plan, regulat	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	5%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
<b>Utilitati</b>	fără	la distanță	la distanță	la limită
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	-10%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,2
<b>Suprafata/caracteristici fizice</b>	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Valoarea ajustarii (%)		10%	5%	0%
Pret ajustat		2,9	1,9	3,2
<b>C.M.B.U.</b>	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	-5%
Pret ajustat		<b>3,1 €/mp</b>	<b>2,0 €/mp</b>	<b>3,0 €/mp</b>
Total ajustare bruta		0,80	0,44	0,86
Total ajustare bruta(%)		27%	22%	21%
Estimare ajustarea cea mai mică			X	
<b>Valoarea estimata (euro/mp)</b>			<b>2,0 €/mp</b>	
Valoare teren - EUR			3.120	
<b>Valoare teren rotunjit (euro)</b>			<b>3.120 €</b>	

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		<b>3,0 €/mp</b>	<b>2,0 €/mp</b>	<b>4,2 €/mp</b>
<b>Tip Comparabila</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Drepturi de proprietate</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii de finantare</b>		la piață	la piață	la piață
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditii vanzare</b>	actuale	actuale	actuale	actuale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Cheltuieli dupa cumparare</b>	NU	nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Conditiiile pietei</b>	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
<b>Localizare</b>	intrav. Sat Nou	baraj Solești	extrav Văleni	similar
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	0%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
<b>Acces</b>	exploatare	DN24	DN24	asfalt
Valoarea ajustarii (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		2,4	1,6	3,2
<b>Caracteristici</b>				
Valoarea ajustarii (%)	plan, regulat	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Pret ajustat		5%	5%	5%
		2,5	1,7	3,4
<b>Utilitati</b>	fără	la distanță	la distanță	la limită
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	-10%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,0
<b>Suprafata/caracteristici fizice</b>	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Valoarea ajustarii (%)		10%	5%	0%
Pret ajustat		2,8	1,8	3,0
<b>C.M.B.U.</b>	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	-5%
Pret ajustat		<b>2,9 €/mp</b>	<b>1,9 €/mp</b>	<b>2,9 €/mp</b>
Total ajustare bruta		0,91	0,52	1,01
Total ajustare bruta(%)		30%	26%	24%
Estimare ajustarea cea mai mică			X	
<b>Valoarea estimata (euro/mp)</b>			<b>1,9 €/mp</b>	
Valoare teren - EUR			2.901	
<b>Valoare teren rotunjit (euro)</b>			<b>2.901 €</b>	

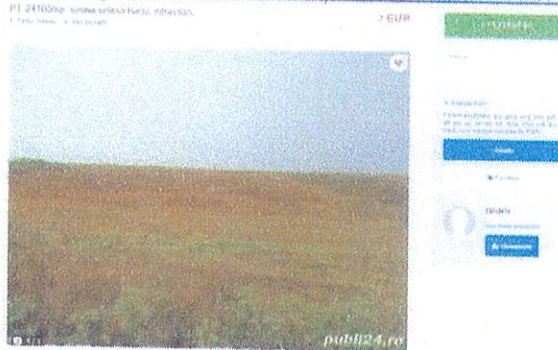
## B. Analiza de piață – oferte comparabile

**Analiză imobiliară – terenuri intravilane – extravilane jud. Vaslui**

**- Teren intravilan Sat Nou, comuna Solești**

### Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/p-f-24100mp-sosca-solesti-baraj-intravilan/780866737b6b675e.html>



#### Specificații

Suprafata terenului 24100,9 m<sup>2</sup> Front strada 150,00

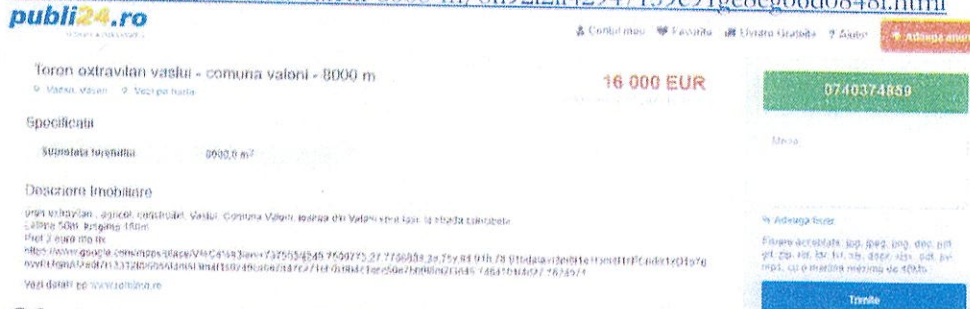
#### Descriere imobiliară

persoană fizică 24100 mp teren la cotași satul vaslui la baraj Solești, deschidere la strada de 150m. 3 care mp  
Vedeți detaliile pe www.publi24.ro

**Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Solești, cu acces din DN24, cu deschidere 150 m, suprafață de 24.100 mp, înclinat, fără utilități, preț de ofertă 3 €/mp, negociabil**

### Comparabila 2

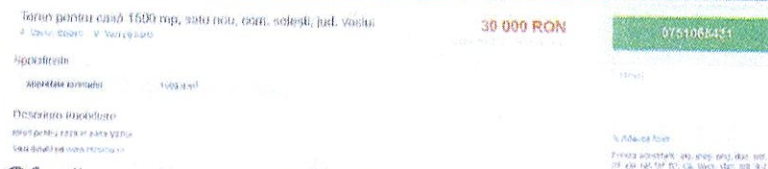
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-vaslui-comuna-valeni-8000-m/8h92i2ii42947139e91gc8eg06d0848i.html>



**Ofertă actuală persoană fizică – teren extravilan Văleni, la ieșire spre Iași, cu acces la DN24, deschidere 50 m, suprafață de 8.000 mp, ușor înclinat, fără utilități, preț de ofertă 2 €/mp, negociabil**

### Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa-1500-mp-satu-nou-com-solesti-jud-vaslui/11di399e5e217e26293dh19df672e61e.html>



**Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Satu Nou, comuna Solești, în suprafață de 1.500 mp, ușor înclinat, fără utilități, destinație construcții, preț de ofertă 4,2 €/mp, negociabil**

### Alte oferte actuale

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-moara-domneasca-IDdskJX.html#066e0041c8>

Vand teren intravilan-Moara DOMNEASCA

**30 000 €**

PROMOȚIA ANUNȚULUI ACTIVIZAREA ANUNȚULUI

Cămin de Proprietar | Intravilan / arabil / intravilan | Suprafață teren: 1332 mp

Descriere

Teren în zonă rurală:  
- Distanță comunitate com.  
- Acces pe strada principală


Loc de înțelegere

Moara Domneasca, Județ Vaslui



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-lipovat-suprafata-de-3600-mp/18575h03750e726idi22987ie02ci083.html>

3 000 EUR



Specificatii

Suprafata terenului 3561,16 m<sup>2</sup>

Descriere imobiliară

Teren în suprafață de 3600 mp, intravilan lătime de 43,07, înălțime 89 și preț 3000 euro. Acces la drum asfalt.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare/dhd5f9h8h1817dh3e002f82f33dhi74c.html>

De vânzare

30 000 EUR



Specificatii

Suprafata terenului 18000 m<sup>2</sup>

Descriere imobiliară

Teren în suprafață de 18000 mp, intravilan lătime de 43,07, înălțime 89 și preț 3000 euro. Acces la drum asfalt.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

<https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-de-vanzare-compact-14-ha-delesti-IDdLSa0.html#ec8e2141be>

Teren arabil de vânzare / compact / 14 ha Delesti

**45 000 €**

PROMOȚIA ANUNȚULUI ACTIVIZAREA ANUNȚULUI

Cămin de Proprietar | Intravilan / arabil / intravilan | Suprafață teren: 14000 mp

Descriere

De vânzare 14 ha din care 10 ha agrocot și 4 ha pășune în comuna Delesti

Alexandru Narcis

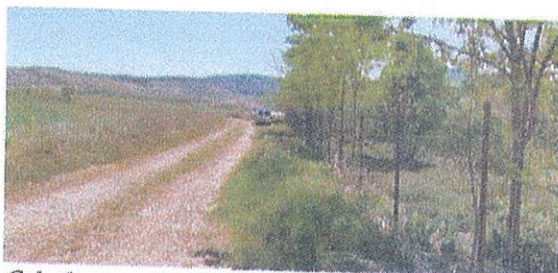
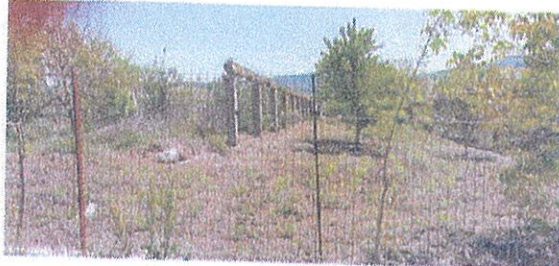




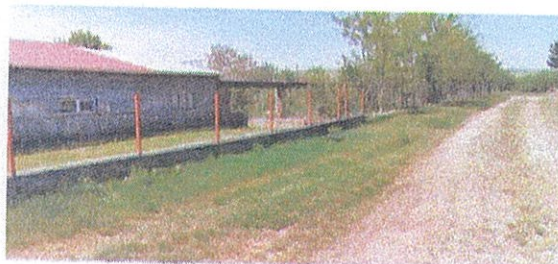
### C. Fotografii și amplasament proprietate



*Lot 1*



*Cale de acces Lot 1 și Lot 2*



*Vecinătăți latura Nord lot 2*



*Construcții pe Lot 2*

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Identificare cadastrală Lot 1 la Nord de CF 70424



Identificare cadastrală Lot 2 la Nord de CF 70893





**ROMANIA**  
**JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI**  
**PRIMAR**



**REFERAT DE APROBARE**

**privind proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafețe de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

Domnilor consilieri,

In baza dreptului conferit de prevederile art.136 alin. (1) din OUG 57/2019 – privind codul administrativ doresc sa imi exprim initiativa de promovare a proiectului de hotarare cu titlul de mai sus in sustinerea caruia formulez prezentul referat de aprobare.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat ca urmare solicitarii pentru vanzarea unui teren, domeniu privat al comunei, pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti

Proiectul are la baza

Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020;

- Hotararea nr.22/29.05.2020 a Consiliului local al comunei Solesti privind insusirea propunerii de demarare a procedurilor privind vanzarea unui teren aflat in domeniul privat al comunei Solesti, judetul Vaslui si Hotararea nr. din 31 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui

Avand in vedere considerentele expuse si tinand cont de faptul ca aprobarea proiectului cade in competenta consiliului local, competenta conferita de legislatia in vigoare, ca autoritate deliberativa a administratiei publice locale, am initiat urmatorul proiect de hotarare, pe care va rog sa-l adoptati in forma redactata.

Fata de cele aratate , sustin proiectul de hotarare si propun consiliului local sa adopte proiectul de hotarare in forma prezentata.

**SOLESTI 25.06.2021**

**PRIMAR**  
**BUJOR MONA**



ROMANIA  
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI  
CONSILIUL LOCAL



HOTARARE

pentru însușirea propunerii de demarare a procedurilor privind vânzarea unui teren aflat în domeniul privat al Comunei Solești, județul Vaslui

Consiliul local al comunei Solești, județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;  
Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Solești cu privire la propunerea de declansarea procedurilor prin care se va aproba vanzarea unui teren în suprafața de 1560 m.p. situat în intravilanul localitatii Satul Nou, comuna Solești, teren pentru care exista in derulare un contract de concesiune pe numele lui Iacob Gelu;
- în conformitate cu prevederile art.87(5), art.108, lit.e și 364(1) din Ordonanta de urgenta nr.57/2019 - privind codul administrativ ;
- în temeiul prevederilor art. 129, alin (1), (2), lit.c, alin(6) lit.b, art.139, alin(1) și (3) lit.g și art.196, alin.(1), lit. b din Ordonanta de urgenta nr.57/2019 - privind codul administrativ ;

HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** – Se însușește propunerea de demarare a procedurilor prin care se va supune spre aprobare vanzarea terenului în suprafața de 1560 m.p. situat în localitatea Satul Nou, comuna Solești, teren concesionat potrivit contract nr.2016/30.11.2005;

**Art.2.** – Se aprobă efectuarea unui raport de evaluare , de către consultanti de specialitate externi, raport care va fi însușit de catre consiliul local și care va sta la baza aprobării vânzării.

**Art.3 .** – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul comunei Solești, județul Vaslui.

Nr.22

Solești, 29 mai 2020

PRESEDINTE DE SEDINTA  
Costel BARBIERU



CONTRASEMNEAZA  
SECRETARUL GENERAL  
AL UAT COMUNA SOLESTI  
Dan BURGHELEA

Supun spre aprobare  
in CL.



*J. Gelu*

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul IACOB GELU cu Domiciliul în județul VASLUI, comuna Solesti, satul Satul – nou, cod postal 737478, prin prezenta solicitare imi anunt intentia de a cumpara terenul în suprafată de 1560 m.p.teren intravilan localitatea Satul nou, comuna Soleşti, teren concesionat potrivit contract nr.2016/30.11.2005

Va multumesc !

Solesti 11-05-2020

Doamnei Primar al comunei Soleşti,  
Judetul Vaslui

PRIMARIA COMUNEI SOLESTI  
NR 2.016 DIN 30.11, 2005

## CONTRACT DE INCHIRIERE

Acest Contract de Inchiriere (numit în continuare "Locatiune") este redactat și intra în vigoare la 01.12.2005, între

PRIMARIA COMUNEI SOLESTI JUD. VASLUI reprezentată prin Primar BUJOR MONA și secretar BURGHELEA GEORGE DAN (numit în continuare "Locator") și

IACOB GELU, cu domiciliul în localitatea Sat-nou, comuna Solești, județul Vaslui, (numit în continuare "Locatar").

Locatorul pune la dispoziție pentru închiriere teren în suprafața de 1560 m.p. situat în Satul Sat-nou, Com. Solești, jud. Vaslui, numit în continuare "teren Inchiriat".

Locatorul dorește să închirieze terenul Locatarului, și Locatarul dorește să închirieze terenul de la Locator pe termenul pentru chirie și având în vedere învoiala, condițiile și dispozițiile stabilite prin acest înscris.

DE ACEEA, în considerarea Hotărârii nr.13 din 29.04.2005, a procesului verbal nr.1972/23.11.2005 și et. respectarea bunei-credințe, s-a cazut de acord asupra următoarelor:

### Art.1 Termenul.

A. Locatorul închiriaza terenul Locatarului, și drept care Locatarul închiriaza același lucru de la Locator, pentru un "Termen Ințial" ce începe la 01.12.2005 și se termină la 01.12.2054. Locatorul se obliga să-l pună în posesie pe Locatar la termenul stabilit. Dacă Locatorul nu reușește să furnizeze la timp terenul Inchiriat, chiria se va reduce având în vedere perioada întârzierii. Locatarul nu va ridica alte pretenții împotriva Locatorului pentru o asemenea întârziere.

B. Locatarul poate reînnoi Închirierea pe o perioadă de minim 15 ani. Locatarul își va exercita opțiunea de reînnoire, printr-o notificare scrisă adresată Locatarului, cu numai puțin de nouăzeci(90) de zile înaintea expirării Termenului Ințial.

## Art. 2. Chiria.

A. Locatarul va plăti Locatorului pe perioada Termenului Inițial o chirie de 100 lei pe an. Fiecare rată va fi scadență, în avans, în prima zi a fiecărei luni calendaristice pe perioada locațiunii și se va plăti Locatarului prin virament sau casierie.

## Art. 3 Folosința

Folosința Permisă; cu toate acestea, Locatarul nu va folosi terenul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explosive, inflamabile sau periculoasă, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic.

## Art. 4 Subînchirierea.

Locatarul va avea dreptul, fără consimțământul Locatorului, să cedeze acest contract unei societăți cu care Locatarul poate fuziona, oricărei societăți subsidiare a Locatarului, oricărei societăți afiate sub același control ca și Locatarul, sau unei societăți ce va prelua totalitatea activelor esențiale ale Locatarului, în limita și termenul prezentului contract.

## Art. 5 Reparațiile.

În timpul locațiunii, Locatarul va face pe cheltuiala sa, toate reparațiile necesare Spațiului Închiriat. Reparațiile include și raparațiile de rutină ale podelelor, pereților, plafoanelor, și a altor părți ale Spațiului Închiriat stricate sau uzate prin folosință normală.

## Art. 6 Striciciunurile și îmbunătățirile.

Locatarul, pe cheltuiala sa, are dreptul, cu acordul premergător al Locatorului să redemoleze, redecoreze, să înlocuiască, și să aducă îmbunătățiri întregului sau unei părți a Spațiului Închiriat din când în când așa cum consideră el, asigurându-se că acestea sunt făcute într-un stil decent și utilizând materiale de bună calitate. Locatarul are dreptul să instaleze bunurile personale, dependințe comerciale, echipamente și alte instalații în Spațiul Închiriat, și de a le fixa în acest spațiu. Toate bunurile personale, echipamentul, utilajele, dependențele comerciale și instalațiile temporare, achiziționate de Locatar la începutul locațiunii sau plasate sau instalate în Spațiul Închiriat după această dată, vor rămâne în proprietatea Locatarului libere de orice pretenții din partea Locatorului. Locatarul va avea dreptul să le îndepărteze oricând în timpul locațiunii asigurându-se ca toate pagubele Spațiului Închiriat cauzate de o asemenea îndepărtare să fie reparate de el, pe cheltuiala sa.

## Art. 7 Taxele de proprietate.

Locatorul va plăti toate taxele generale pe venit și ratele impozitelor speciale scadente în timpul termenului locațiunii asupra Spațiului Închiriat, și toate taxele personale de proprietate ce au legătură cu dreptul de proprietate al Locatarului, asupra spațiului închiriat. Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile Locatarului din Spațiul Închiriat.

#### Art. 8 Utilitățile

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către Locatar cu privire la Spațiul Închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare.

#### Art. 9. Semnele.

Obținând consimțământul Locatarului, Locatarul va avea dreptul să plaseze pe pereții exteriori al Spațiului Închiriat, în locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementările locale. Locatarul poate refuza darea consimțământului cu privire la semnele ce sunt în opinia sa prea mari, înșelătoare, neatractive sau care sunt inconstente sau neadecvate cu Spațiul Închiriat sau cu folosința acestuia de către un al locatar. Locatarul îl va asista și va coopera cu Locatarul în obținerea oricărei autorizații necesare din partea autorităților guvernamentale sau din partea celorlalți proprietari sau locatari pentru ca Locatarul să plaseze sau să construiască semnele respective. Locatarul va repara toate distrugerile Spațiului Închiriat rezultate din îndepărtarea semnelor instalate de el.

#### Art. 10 Accesul

Locatarul va avea dreptul să intre în Spațiul Închiriat la ore rezonabile, pentru a-l inspecta, în așa fel încât Locatarul să nu stânjenească afacerile desfășurate de Locatar în acest spațiu.

#### Art. 11. Deteriorarea

A. Dacă terenul Închiriat este deteriorat de incendiu sau de alte accidente rezultate din orice act de neglijență al Locatarului sau al oricărui agent al Locatarului, angajat sau invitat al său, chiria nu va fi diminuată sau nulă datorită în timp ce asemenea deteriorări se află în reparație, și Locatarul va fi ținut responsabil de costul reparațiilor.

B. În cazul unor deteriorări minore a oricărei părți a Spațiului Închiriat, și dacă asemenea deteriorări nu împiedică folosința Spațiului Închiriat în concordanță cu scopurile Locatarului, și nici nu sunt imputabile acestuia, Locatarul va repara în mod prompt aceste deteriorări pe cheltuiela sa. În efectuarea reparațiilor prevăzute

În acest capitol, Locatorul nu va fi responsabil de întârzierile rezultate din greve, restricții guvernamentale, incapacitatea obținerii materialelor necesare sau a mării de lucru sau alte asemenea probleme care sunt în afara controlului Locatarului. Locatarul va fi scutit de plata chiriei și a altor cheltuieli pe tot timpul cât Spațiul Închiriat este inoperabil sau nepotrivit pentru a fi ocupat, sau folosit în întregime sau în parte, având în vedere scopurile Locatarului. Chiria și alte cheltuieli plătite în avans pentru o asemenea perioadă sa va computa asupra viitoarelor plăți, dacă există, iar dacă nu se vor face plăți viitoare sumele achitate în avans vor fi returnate Locatarului.

C. Dacă Spațiul Închiriat sau o parte din el sau orice accesoriu al acestuia este în așa fel deteriorată de incendiu, accidente sau defecte de structură încât nu mai poate fi folosită pentru scopurile Locatarului avute în vedere la încheierea acestui contract iar aceste deteriorări nu sunt imputabile Locatarului, atunci Locatarul va avea dreptul ca în termen de 90 de zile de la data deteriorării să decidă printr-o notificare adresată Locatorului terminarea locațiunii de la data procedurii deteriorării. Prevederile acestui paragraph se aplică nu numai situațiilor de mai sus dar și altor evenimente ce se află în afara controlului Locatarului și care face Spațiul Închiriat, sau orice accesoriu al acestuia, inoperabile sau nepotrivit folosinței, în întregime sau în parte, înd în considerare și scopurile Locatarului.

#### Art. 12. Întârzierea de plată

Dacă locatarul va întârzia plata chiriei, scadența în condițiile prevăzute în acest contract, și dacă această întârziere va continua timp de 15 zile după notificarea în scris a Locatorului către, sau dacă întârzierea va avea loc cu privire la alte obligații ce trebuie respectate și executate de locatar, și o asemenea întârziere continuă timp de 30 de zile după notificarea scrisă din partea Locatorului fără remedierea acesteia atunci acționând în judecată, Locatorul poate considera locașuncea încheiată anunțându-l pe Locatar de intențiile sale, și dacă posesia Spațiului Închiriat nu este predată, Locatorul îl poate ocupa. Locatorul va avea pe nga remediile descrise mai sus, orice alt drept ce decurge din întârzierea executării obligațiilor de către Locatar, prevăzute de lege. Locatorul va face toate eforturile posibile pentru a-și diminua pagubele.

#### Art. 13. Posesia liniștită

Locatorul convine și garantează, cu condiția îndeplinirii de către Locatar a obligațiilor, sale, să-l mențină pe Locatar în posesia exclusivă, liniștită, neîntreruptă și netulburată a Spațiului Închiriat în timpul termenului locașunnei.

#### Art. 14 Exproprierea.

Dacă orice autoritate publică în mod legal expropriează Clădirea sau o parte din aceasta făcând Spațiul Închiriat impropriu locațiunii, acest contract va înceta când autoritatea publică ia în posesie spațiul, iar Locatorul și Locatarul se vor socoti pentru chirie până la acea dată.

O asemenea terminare a contractului nu va prejudicia dreptul fiecărei părți de a obține compensări de la autoritatea ce expropriează pentru pierderile și pagubele cauzate de expropriere. Nici una dintre părți nu va avea vreun drept asupra despăgubirilor primite de cealaltă parte de la autoritatea ce a efectuat exproprierea.

#### Art. 15 Subordnarea locațiunii

Locatarul este de acord ca din când în când, la cererea Locatorului să întocmească și să transmită, persoanelor indicate de Locator o declarație în formă scrisă prin care să certifice că această locațiune își produce efectele și nu este modificată (sau dacă există modificări, să arate că locațiunea astfel modificată își produce efecte), precizând datele în care chiria și celelalte cheltuieli plătibile conform acestui contract au fost achitate, faptul că Locatorul își îndeplinește obligațiile asumate prin contract (dacă Locatorul consideră ca există o neexecutare a obligațiilor, să precizeze natura unei asemenea neexecutări) precum și alte informații pe care le va solicita, în mod rezonabil Locatarul.

#### Art. 16 Notificările

Orice notificare necesară sau permisă de această locațiune va fi considerată ca suficientă dacă este trimisă printr-o scrisoare cu confirmare de primire:

Adresată Locatorului la :

Comuna Solesți județul Vaslui

Adresată Locatarului la :

Sat - nou, comuna Solesți, județul Vaslui.

Locatorul și Locatarul vor pute schimba locul unde se trimit aceste notificări printr-o notificare scrisă adresată celeilaltei părți.

#### Art. 17 Renunțarea

Nu se va considera o renunțare cu privire la drepturile ce decurg din întârziere sau din neexecutarea obligațiilor Locatorului sau Locatarului, prevăzute mai sus, omisiunea de a acționa în baza unei asemenea neexecutări chiar dacă aceasta persistă sau este repetată și nici o renunțare în mod expres nu va avea renunțare și doar pentru termenul și întinderea precizate. O astfel de renunțare din partea Locatorului sau Locatarului nu va avea caracterul unei renunțări cu privire

la drepturile ce decurg dintr-o încălcare ulterioară a aceleiași obligații contractuale, condiții sau termen.

#### Art. 18 Capitoarele

Denumirile capitoarelor sunt folosite în acest contract doar în interesul părților și nu vor fi luate în considerare în întreprinderea vreunei dispoziții a prezentului contract.

#### Art. 19 Succesorii.

Dispozițiile acestei locațiuni se extind și se leagă atât Locatorul și Locatarul cât și reprezentanții lor legali, succesorii și imputernicirii acestora.

#### Art. 20 Consimțământul

Locatorul nu își va retrage sau întârzi, într-un mod nerezonabil, consimțământul cu privire la orice problemă pentru care consimțământul Locatorului este necesar sau potrivit sub termenii acestei locațiuni.

#### Art. 21 Executarea contractului

Dacă există o neexecutare cu privire la obligațiile și garanțiile prevăzute în acest contract, și dacă aceasta neexecutare continuă timp 15 zile după notificarea în scris din partea locatarului în care se specifică ce anume obligații se încalcă. Locatarul în care se specifică ce anume obligații se încalcă, Locatarul poate fără a-și aștepta orice alte remedii posibile conform legii, să aducă el la îndeplinire obligația și să deducă costurile din ratele chiriei conform contractului până când Locatarul își va fi recuperat cheltuielile făcute împreună cu dobânda aferentă la o rată de 20% pe an. Dacă locațiunea încetează înainte ca Locatarul să își recupereze toate cheltuielile, Locatorul îi va plăti la cerere suma nerecuperată plus dobânda acumulată.

#### Art. 23. Respectarea legii

Locatarul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce se referă la folosința Spațiului Închiriat de către Locatar

Locatorul va respecta toate legile, ordinele, ordonanțele și alte reglementări publice prezente sau viitoare ce afectează Spațiului Închiriat



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VASLUI**  
**UNITATEA ADMINISTRATIV**  
**TERITORIALA**  
**COMUNA SOLEȘTI**



Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029  
Cod fiscal 3337583 mail – [comunasoesti@yahoo.ro](mailto:comunasoesti@yahoo.ro)  
[www.comuna-soesti.ro](http://www.comuna-soesti.ro)

---

Nr. 3178

data 23.06.2021

**C A T R E,**  
**Compartimentul Achizitii Publice**  
**Aparatul de specialitate al Primarului comunei Solești**

**Despre : - cu privire la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vanzării prin încredințare directă a unei suprafețe de teren proprietate privată a Unității Administrative Teritoriale Comuna Solesti, județul Vaslui**

In conformitate cu prevederile art.136, alin.3, lit.a din OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ, vă transmit referatul de aprobare și proiectul de hotărâre descris mai sus, în vederea studierii și întocmirii raportului de specialitate.

Raportul de specialitate va fi depus la secretarul general al comunei până la data de 25.06.2021.

**SECRETAR GENERAL**  
**DAN BURGHELEA**



**R O M A N I A**  
**JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI**  
**APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI**  
**SERVICIUL ECONOMIC SI ADMINISTRATIV**  
**COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii prin încredințare directa a unei suprafeți de teren proprietate privata a Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti, judetul Vaslui**

Subsemnatul Moldovanu Marian Catalin – consilier achizitii publice în cadrul compartimentului *Achizitii Publice* din aparatul de specialitate al primarului comunei analizând proiectul de hotarare cu titlul de mai sus care fost initiat de primarul comunei si vizeaza vanzarea unui teren, domeniu privat al comunei, pentru care exisita incheiat contract de inchiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Comuna Solesti

Proiectul are la baza

Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020;

- Hotararea nr.22/29.05.2020 a Consiliului local al comunei Solesti privind insusirea propunerii de demarare a procedurilor privind vanzarea unui teren aflat in domeniul privat al comunei Solesti, judetul Vaslui si Hotararea nr. din 31 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solesti – privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile — terenuri apartinand domeniului privat al comunei Solesti, judetul Vaslui In urma analizarii proiectului de hotarare am constatat ca a fost elaborat in conformitate cu prevederile legale , respectiv OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ.

Față de cele arătate mai sus, compartimentul de resort din aparatul de specialitate al primarului, propune adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactata.

**SOLESTI 25.06.2021**

**CONSILIER ACHIZITII PUBLICE ,  
MOLDOVANU MARIAN CATALIN**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VASLUI  
UNITATEA ADMINISTRATIV  
TERITORIALA  
COMUNA SOLEȘTI



Localitatea Solesti – 737475, telefon 0235/343009, fax 0374091029

Cod fiscal 3337583

mail – [comunasoesti@yahoo.ro](mailto:comunasoesti@yahoo.ro)

[www.comuna-soesti.ro](http://www.comuna-soesti.ro)

---

Nr. 3179.

data 25.06.2021

C A T R E,  
COMISIA DE SPECIALITATE

Despre : - cu privire la proiectul de hotărare pentru aprobarea vanzării prin încredințare directă a unei suprafețe de teren proprietate privată a Unității Administrative Teritoriale Comuna Solesti, județul Vaslui

În conformitate cu prevederile art.136, alin.3, lit.b din OUG nr.57/2019 – privind codul administrativ, vă transmit referatul de aprobare, proiectul de hotărâre descris mai sus și raportul compartimentului de specialitate, în vederea studierii și întocmirii raportului de avizare.

Raportul de avizare va fi depus la secretarul general al comunei până cel mai târziu în ziua ședinței.

SECRETAR GENERAL  
DAN BURGHELEA

**ANEXA Nr. 4 la regulament**



**ROMANIA  
JUDETUL VASLUI – COMUNA SOLESTI  
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORALA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE**



**AVIZUL**

Nr. 3237 din 30.06.2021  
pentru proiect hotarare

nr.3176/2021 aprobare vanzare prin incredintare directa, teren domeniu privat

Având în vedere proiectul de hotarare

în temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local, Comisia de specialitate adoptă următorul aviz.

Art. 1. - Se avizează favorabil proiect de hotarare nr.3176/2021 aprobare vanzare prin incredintare directa, teren domeniu privat, fără amendamente.

Art. 2. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Solesti.

**Președintele Comisiei ,**

**GROSU CAMELIA**

**Secretarul Comisiei,**

**BODESCU CRISTINEL**

P JUCA DANIEL