



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA REBRICEA
CONSILIUL LOCAL

Cod poștal- 737455 – REBRICEA - Telefon 0235/457050;
Telefon/fax : 0335/780051

HOTĂRÂREA

nr. 46 din 28 mai 2025

privind însușirea valorii unor rapoarte de evaluare imobiliară și mobilă, întocmite pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, și a unui teren și construcție ușoară, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui.

având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Rebricea, în calitatea sa de inițiator și raportul compartimentului de resort, rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate;

- **Raportul de evaluare imobiliară cu nr. 313 din 02.05.2025 întocmit de domnul Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR, pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003;**

- **Raportul de evaluare imobiliară și mobilă cu nr. 56/14.05.2025 întocmit de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, pentru evaluarea unui teren și a unei construcții ușoare, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii;**

în conformitate cu:

- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 1650 din Codul Civil din 2009;

- prevederile art. 332 și următoarele din **Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;**

- prevederile Hotărârii Consiliului local nr. 7/2016 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Rebricea, județul Vaslui, modificată și completată ulterior.

în temeiul art. 129 alin. (2), lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI REBRICEA adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă însușirea valorii Rapoartelor de evaluare întocmite de Băltatu Bogdan Sebastian și de Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – experți evaluatori ANEVAR, conform anexelor.

Art.2. Cele două anexe fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Rebricea, județul Vaslui, prin compartimentele de specialitate.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publică, prin afișare și se va comunica primarului comunei Rebricea, compartimentului Buget, contabilitate, impozite și taxe, compartimentului urbanism și amenajare a teritoriului, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Rebricea și Instituției Prefectului – județul Vaslui, în termenul prevăzut de lege.

Rebricea, 28 mai 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

✍

Ciprian Fărâmbă

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul general al comunei,

✍

Jrs. Adina Maftei

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ –
Teren intravilan nr. cad. 73377

– LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA
REBRICEA JUD.VASLUI –

Client: UAT REBRICEA (CIF : 3394228)

Utilizator desemnat: UAT Rebricea

Proprietar: UAT REBRICEA

Întocmit: Membru Titular Baltatu Bogdan Sebastian

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	5
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
(a) Identificarea și competența evaluatorului.....	6
(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
(c) Scopul evaluării.....	6
(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
(e) Tipul valorii.....	7
(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului.....	8
(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
(i) Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
(k) Declararea conformității evaluării cu SEV.....	12
(l) Descrierea raportului	12
4. PREZENTAREA DATELOR.....	13
Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	13
Descrierea situației juridice	15
Descrierea proprietății imobiliare subiect	16
Istoricul proprietăților subiect.....	16
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
Estimarea valorii terenului	19
8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	22
9. ANEXE.....	24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – Teren intravilan, situat in LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 :

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Aria</i>
CF 73377	Imobil – teren intravilan - agricol	1.000 MP
TOTAL		1000 MP

Client: UAT REBRICEA (**CIF : 3394228**)

Proprietar: UAT REBRICEA

Utilizator desemnat: UAT REBRICEA

Localizare proprietate: LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464

Data inspectiei: 16.04.2025

Data evaluarii: 16.04.2025

Scopul evaluării: Informarea clientului in vederea informarii clientului asupra valorii de piață minime.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Utilități edilitare conectate pe amplasament: Proprietatea nu este racordată la curent electric, însă se afla in apropierea proprietății existând posibilitate de racordare;

Acces: Din drum public-pietruit - DC 63

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către UAT REBRICEA.

Sarcini înregistrate: Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Datorita lipsei de comparabile aflate pe piata pentru localitatea subiect si localitatilor similare din judetul Vaslui, am aplicat la culegerea informatiilor de piata din „Studiul de Piata pentru anul 2025, pentru Judetul Vaslui, din data de 21.10.2025, prin ipoteza ca datele regasite sunt corecte (

http://www.unnpr.ro/files/expertize2025/CNPlasi/studiu_de_piata_vaslui.pdf).

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (16.04.2025) este cel afișat de BNR, anume 4,9775 lei/euro.

Evaluator autorizat: Baltatu Bogdan Sebastian; **Legitimăție:** nr. 19180 valabilă în anul 2025;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață minimă estimată prin abordarea prin piața, la data de 16.04.2025 este:

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Nr. Cad. / Carte Funciara</i>	<i>Denumire Spatiu</i>	<i>Aria</i>	<i>Valoare (euro)</i>	<i>Valoare (lei)</i>
1	CF 73377	Imobil – teren	1.000 MP	1.808	9.000
TOTAL			1.000 MP	1.808	9.000

VALOAREA DE PIAȚĂ MINIMA = 1.808 euro, echivalentul a 9.000 lei

Membru titular ANEVAR, nr. legitimăție 19180,
Baltatu Bogdan Sebastian

2. CERTIFICARE

Referitor la Proprietatea imobiliara de tip teren, situate în localitatea LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 , certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate
- ✓ întrucât raportul de evaluare este întocmit în scop didactic, nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunurile care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ;

Semnătura și data certificării

Baltatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

16.04.2025

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială SC FIDELCONT AUDIT SRL, cu sediul în municipiul Vaslui , str. Matei Basarab,nr.4, județul Vaslui , sub numărul J37/68/1999, CIF: 11551234, desfășoară activități de evaluare, fiind membru corporativ ANEVAR cu autorizația 0661/2025.

Prin contractele de colaborare încheiate atât cu persoane fizice cât și cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire către toate județele din Zona Nord-Est.

Având în vedere cele menționate mai sus, se poate trage concluzia că societatea comercială FIDELCONT AUDIT SRL are competența necesară întocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuată de Baltatu Bogdan Sebastian, evaluator autorizat, legitimație 19180, specializările EPI, membru titular ANEVAR.

Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(b) Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

UAT REBRICEA , J22/614/1991, CUI RO1957082 , cu sediul în LOC. REBRICEA, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute, respectiv lot de teren intravilan localizat în LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 .

Prezenta lucrare se adresează exclusiv UAT REBRICEA în calitate de client și de utilizator desemnat al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(c) Scopul evaluării

Evaluarea este cerută de către clientul UAT REBRICEA pentru informare asupra valorii de piață a proprietății imobiliare pe care o deține, respectiv lot teren intravilan situat în localitatea LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 .

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, situat în LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 , cu o suprafață de 1000 mp.

Bunul imobil este învecinat, conform documentelor anexate, cu terenuri libere conform schiței anexate.

A fost evaluat dreptul de proprietate al UAT REBRICEA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă , "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege"¹ . Proprietarul, UAT REBRICEA , este unicul proprietar al acestui lot de teren.

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, proprietarul a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- HCL NR.18 DIN 2004 ;
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. CAD. 73377 din data de 10.04.2025;
- Contract de Concesiune nr. 1926 din 05.09.2005 ;

(e) Tipul valorii

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – "Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume - informarea în vederea vânzării proprietății.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, definiția valorii de piață este următoarea: "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"².

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este exprimată în euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

¹ Codul Civil Român, art.555(1)

² SEV 100 Cadrul general, para. 29

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Inspecția a fost efectuată în data de 16.04.2025 în prezența reprezentantului UAT REBRICEA , în calitate de proprietar. Cu această ocazie, a fost inspectată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 16.04.2025 .

Data raportului este 02.05.2025 .

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=4,9775 RON, valabil pentru data de 16.04.2025 . Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea minimă de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 16.04.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Baltatu Bogdan Sebastian în prezența administratorului UAT REBRICEA . Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării Planului de situație vizat de ANCPI, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul în baza numărului cadastral. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la:

→ HCL NR.18 DIN 2004 ;

→ EXTRAS DE CARTE FUNCİARA NR. CAD. 73377 din data de 10.04.2025;

→ Contract de Concesiune nr. 1926 din 05.09.2005 ;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale proprietarului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;

- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;

-interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;

- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea era folosită de către proprietari.

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul UAT REBRICEA - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Rebricea și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Intervipurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate."³

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării"⁴.

Ipoteze:

1. Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
5. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
6. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
7. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să

³ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

⁴ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

- vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
8. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție (Extrasele de Carte Funciară nr. 110248 și 110252 din 09.08.2011). Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
 9. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 10. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

Datorita lipsei de comparabile aflate pe piata pentru localitatea subiect si localitatilor similare din judetul Vaslui, am aplicat la culegerea informatiilor de piata din „Studiul de Piata pentru anul 2025, pentru Judetul Vaslui, din data de 21.10.2025, prin ipoteza ca datele regasite sunt corecte si de incredere.

(http://www.unnpr.ro/files/expertize2025/CNPlasi/studiu_de_piata_vaslui.pdf).

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului UAT REBRICEA și utilizatorului desemnat specificat în raport – UAT REBRICEA . Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

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

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;

- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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

(k) Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)” și SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile SEV 102 – „Implementare (IVS 102)”, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – „Raportare (IV 103)” și a ținut cont și de prevederile SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)”, SEV 104 „Tipuri ale valorii” și GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”.

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

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

(l) Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, localitate și regiune. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop”⁵.

Comuna Rebricea, situată în partea de nord a județului Vaslui, la limita cu județul Iași, este una dintre cele mai dezvoltate și dinamice unități administrativ-teritoriale din regiune. Aceasta se află la aproximativ 35 km de orașele Vaslui și Iași și la circa 16 km de orașul Negrești. (comunarebricea.ro)

Componenta administrativă

Comuna Rebricea cuprinde nouă sate: (comunarebricea.ro)

- **Rebricea** (reședința de comună și stație CFR)
- **Rateșu-Cuzei**
- **Sasova**
- **Draxeni**
- **Tufeștii de Jos**
- **Bolați**
- **Tatomirești**
- **Măcrești**
- **Crăciunești** (comunarebricea.ro, acorvaslui.ro)

Această structură diversă reflectă o comunitate cu tradiții și identități locale distincte, fiecare sat având propriile sale caracteristici și istorie.

Cadrul geografic și infrastructura

Comuna se află pe Valea Rebricea, care străbate localitatea pe direcția nord-sud. Această poziționare a favorizat dezvoltarea unui important nod de transport, Rebricea fiind traversată de vechiul „Drum al Bârladului” (actual drum județean) și de calea ferată Vaslui-Iași. Acestea au contribuit la dezvoltarea economică și socială a zonei, facilitând accesul la piețele regionale și naționale. (acorvaslui.ro, comunarebricea.ro)

⁵ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Istorie și patrimoniu cultural

Istoria comunei Rebricea este marcată de evenimente semnificative. Satul Rebricea a fost înființat în 1881 prin înproprietărea veteranilor de război din 1877. Un alt punct de interes istoric este satul Tatomirești, unde se află singura biserică medievală funcțională din județul Vaslui. Construită din piatră în anul 1792 de boierul Arghire Cuza, biserica este un monument istoric deosebit, cu o arhitectură specifică epocii și o clopotniță de lemn ridicată între 1935-1939 .(comunarebricea.ro, acorvaslui.ro, [Vaslui azi](http://Vaslui.azi))

Demografie și structura populației

Conform recensământului din 2022, comuna Rebricea avea o populație de aproximativ 3.100 de locuitori, în scădere față de 3.451 în 2011. Structura demografică indică o comunitate relativ tânără, cu o pondere semnificativă a populației în grupele de vârstă 0-49 de ani, ceea ce sugerează un potențial de dezvoltare și revitalizare .([Populatia](#))

Dezvoltare economică și investiții

În ultimii ani, comuna Rebricea a beneficiat de investiții semnificative în infrastructură și servicii publice. Sub conducerea primarului Neculai Mihăilă, au fost atrase fonduri europene și guvernamentale pentru proiecte de modernizare a drumurilor, extinderea rețelelor de apă și canalizare, precum și pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale și culturale. Printre realizările notabile se numără modernizarea școlilor, amenajarea de terenuri de sport, construirea unui centru integrat de servicii comunitare și implementarea unui sistem de monitorizare video pentru siguranța publică .(actualvs.ro)

Administrație locală

Primăria comunei Rebricea este condusă de primarul Neculai Mihăilă, care a preluat mandatul în noiembrie 2021 . Sub administrația sa, comuna a cunoscut o dezvoltare semnificativă, cu proiecte implementate în domenii precum educație, infrastructură, cultură și digitalizare.(actualvs.ro)

Contact

Pentru mai multe informații sau pentru a contacta administrația locală, vizitează [site-ul oficial al comunei Rebricea](#) sau utilizează următoarele date de contact:

- **Telefon:** +40 235 457 050
- **Email:** comunarebricea@yahoo.com(acorvaslui.ro)

Comuna Rebricea reprezintă un exemplu de comunitate dinamică și în continuă dezvoltare, care valorifică atât tradițiile locale, cât și oportunitățile moderne pentru a asigura un trai mai bun locuitorilor săi.

Imobilul inspectat este amplasat în localitatea Tufestii de Jos, Comuna Rebricea având:

- Situația despre vecinătăți nu se poate prezenta, neavând informații despre acestea, puse la dispoziție de către proprietar
- Traficul rutier și pietonal sunt de o intensitate redusă.



Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT REBRICEA asupra proprietății imobiliare evaluate. Dreptul real principal de proprietate asupra imobilului este dispus după cum urmează:

Nr. Crt.	Denumire Spațiu	Aria
CF 73377	Imobil – teren	1000 MP
TOTAL		1000 MP

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- HCL NR.18 DIN 2004 ;
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR. CAD. 73377 din data de 10.04.2025;
- Contract de Concesiune nr. 1926 din 05.09.2005 ;

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

Descrierea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară supusa descrierii, se află în localitatea LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 în suprafața totală de 1.000 mp.

Imobilul este situat în localitatea TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA . Este o zonă rezidențială.

Descrierea imobilelor

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Denumire Spatiu</i>	<i>Destinatia</i>	<i>Documente</i>	<i>Aria</i>
CF 73377	Imobil – teren	Intravilan - arabil	Nr. Cad. 73377	1.000 MP
TOTAL				1.000 MP

Accesul la Proprietatea imobiliară se poate realiza rutier și pietonal direct de pe DC63 .

Amenajări și utilități în zonă:

- Terenul prezintă următoarele utilități: curent electric, însă acesta se află la limita proprietății.

Istoricul proprietăților subiect

Terenul intravilan se află situat în localitatea LOC. TUFESTII DE JOS, T41, P317/16, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , cod postal 737464 .

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași⁶ :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;

⁶ ANEVAR – Evaluarea proprietății imobiliare-modul 1, IROVAL București, 2020, pg.39

4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „**cea mai buna utilizare**” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar astfel: „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietăților imobiliare subiect este piața terenurilor libere din localitatea Rebricea.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală**: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică**: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară**: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă**: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind CMBU rezidentiala.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o clădire rezidentiala;
- ✓ cea mai bună utilizare a proprietății construite este aceea de construcție rezidentiala;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o persoană fizică sau juridică cu venituri medii ;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
- Extracția de piață;
- Alocarea (proportia);
- Tehnicile capitalizării venitului:
- Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
 - analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
 - analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
 - analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.
- b) tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
 - analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
 - analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
 - interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Datorita lipsei de comparabile din localitate sau localitatilor similare, conform analizei de piata, am procedat la extragerea valorii minime de circulatie a terenurilor intravilane conform studiului de piata din 21.10.2024 : http://www.unnpr.ro/files/expertize2025/CNPlasi/studiu_de_piata_vaslui.pdf

Astfel :

CATEGORIA 1 : Muntenii de Sus, Văleni, Stefan cel Mare.

CATEGORIA 2: Laza, Puscași, Costești, Deleni, Lipovaț, Solești, Bălteni, Vulturești, Todirești, Codaesti.

CATEGORIA 3 : Tanacu, Pungești, Ivanești, Poienești, Zapodeni, Albești, Girceni, Miclești, Osești, Rebricea, Dumești, Bacești.

CATEGORIA 4 : Bogdana, Cozmești, Danești, Delești, Dragomirești, Ferești, Rafaila, Tacuta.

SAT COMPONENT AL COMUNEI		Au(Arie utilă) Lei/mp		
CATEGORIA COMUNELOR	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA, PIATRA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BARNE	TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TEREN INTRAVILAN ARABIL
	Lei/mp	Lei/mp	Lei/mp	Lei/mp
CATEGORIA 1	1405	692	35	15
CATEGORIA 2	1178	654	25	11
CATEGORIA 3	1004	561	20	9
CATEGORIA 4	883	552	15	7

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Nr. Cad. / Carte Funciara</i>	<i>Denumire</i>	<i>Aria</i>	<i>Pret Lei/mp conform tabel</i>	<i>Valoare (euro)</i>	<i>Valoare (lei)</i>
1	CF 73377	Imobil – teren intravilan arabil	1.000 MP	9	1.808	9.000
TOTAL			1.000 MP		1.808	9.000

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață este de 1.808 euro, respectiv 9.000 lei.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PRIN ANALIZA COMPARȚIILOR DIRECTE	1.808 euro echivalentul a 9.000 lei
---	--

8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitate, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind doar una dintre abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare s-au utilizat date oficiale.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

Teren intravilan - arabil	VALOAREA MINIMA DE PIAȚĂ	
	EURO	LEI
CF 73377	1.808	9.000

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietățile rezidențiale, abordarea prin **piata** este recomandată ca fiind cea mai **adecvată**. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o zonă de tip rezidențial unde se tranzacționează proprietăți, și se închiriaza mai puțin. Astfel, participanții pe piață nu sunt în primul rând interesați de câștiguri potențiale, cum ar fi cel din chirii, deci concluzia asupra valorii se va apropia mai mult de rezultatul obținut prin abordarea prin piață.

În ceea ce privește precizia rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin preluarea de informații credibile am găsit informații relevante, în zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât celorlalte abordări.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Astfel, având în vedere pe de o parte relevanța aplicării metodelor de evaluare și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață recomandată 1.808 EURO

Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea pe bază de comparații

Valoarea de piață în lei este de **9.000 lei**, conversia fiind realizată la curs Euro BNR la data evaluării (16.04.2025) și anume 1€ = 4,9775 LEI.

**Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,
Baltatu Bogdan Sebastian**

9. ANEXE

Anexa 1 – Documente proprietate

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr.2, bl.B1, sc.B, ap.23
municipiul BARLAD, judetul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39
E-mail: R.laurentiu65@yahoo.com

Nr. 56/1/14.05.2025

RAPORT DE EVALUARE

-REDEVENȚĂ-

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TEREN INTRAVILAN
Denumire bun mobil: constructie usoara din panouri sandwich
Adresa: sat Rebricea, comuna Rebricea, jud. Vaslui
Carte funciara/nr. cadastral : 74832 , parte din 70096
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rîmboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL 1 SPECIFICATIA TEMEI

1.1. Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii actuale a taxei de redeventa pentru terenul de 50 mp , avand nr. cad. 74832 , rezultat in urma dezlipirii din imobilul cu nr. cad. 70096 , apartinand proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Rebricea, care va fi concesionat ulterior , cat si a unei constructii usoare din panouri sandwich .

1.2. Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatea imobiliara ce se afla situata in satul Rebricea, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul teren supus evaluarii are categoria de folosinta curti-constructii .

Obiectivul constructie supus evaluarii are o valoare reziduala , conform fisei mijlocului fix .

1.3. Ipoteze si conditii limitative

Destinatia exclusiva a scopului mai sus mentionat are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai cu acordul beneficiarului si proprietarului.

Acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

Conditii limitative: Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor puse la dispozitie de catre proprietar sau masurate, valorile sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara, orice alocare de valori componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport, valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare; intrarea in posesia unei copii din prezentul raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Ipoteze limitative: Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut cont in raportul de evaluare sunt:

- dreptul de proprietate este considerat valabil;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate;
- nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor fapt pentru care presupun ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si proprietar.

1.4. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost actualizat la 14.05.2025 .



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

Proprietatea pentru care se contureaza prezenta analiza se inscrie in tipul teren intravilan.

Amplasamentul este in zona centrala a localitatii.

2.2. Baza socio-economica

Comuna Rebricea are o economie stabila axata in principal pe productia agricola.

2.3. Oferta competitiva

1. Apartine proprietarilor privati.
2. Cantitatea si calitatea concurenței disponibile : medie .
3. Volumul construcțiilor noi : este preponderent raportat la volumul construcțiilor vechi.
4. Disponibilitatea terenului liber: constant .
5. Prețul terenului liber : în scadere .
6. Costurile de construcție și dezvoltare privind construcții de locuit: relativ scazut, exprimate în valuta liber convertibilă .
7. Impactul normativelor de construcție P.U.D., P.U.Z., P.U.G. asupra volumului și costului unor construcții : relativ redus .
8. Prognoze : se apreciază o mentinere a ofertei competitive în următorii ani .

2.4. Analiza cererii

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori-chiriasi) pentru imobile asemanatoare.

In analiza cererii pentru piata intreprinderilor de locuit s-au avut in vedere urmatorii factori :

- rata șomajului : în crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net

- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;
- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : uniforma pentru întreaga comuna ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de cladiri comparabile cu cea evaluata este redusa ;

2.5. Analiza echilibrului pietei

Prin compararea cererii existente și potențiale cu oferta competitivă actuală și anticipată putem trage următoarele concluzii :

- Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară – comercială și locativa păstrându-și valoarea în viitor datorită amplasării bune și a unei dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilul , ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situat in sat Rebricea, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Terenul este dezmembrat dintr-o proprietate mai mare in suprafata de 7 757 mp .

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

Valorile au fost preluate , pentru teren, din tranzactii similare din piata si pentru constructia usoara , din fisa mijlocului fix.

3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezinta probleme de mediu. Orice descoperire ulterioara nu este imputabila evaluatorului.

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea .

- Conform declaratiei proprietarului ,nu exista litigii in legatura cu dreptul de proprietate asupra spatiului supus evaluarii, acesta nefiind grevat de sarcini. In caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Rebricea , comuna Rebricea , judetul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona centrala
3. Acces la proprietate (teren) : accesul auto se face din drumul comunal si satesc.
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendenta lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general. Se respectă reglementările locale;
6. Gradul seismic al zonei: 8;
7. Poluare: NU.

Rețele publice ale localității și accesul la:

- a. energie electrică – în zonă în imediata apropiere;
- b. apă: - în zonă în imediata apropiere;

Intocmit,

ing. Rimboi Laurențiu-Vicențiu

5

P.F., RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,,
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



SINTEZA si APRECIEREA EVALUATORULUI PRIVIND
DATELE, INFORMATIILE SI VALORILE REFLECTATE IN
PROCESUL DE ANALIZA SI DIAGNOSTIC :

VALOAREA TAXEI DE FOLOSINTA
ESTE DE :

sau

- 129 LEI-RON/an

S-a avut in vedere urmatoarele :

- valoarea este verificată prin 2 metode și aleasă metoda mai aproape de condițiile similare cu cea studiată ;
- amplasamentul este unul favorabil;
- utilitățile publice sunt facile;
- piata pentru acest teren este deschisa spre tranzactionare sau inchiriere.
- este la drumul judetean al unei comparabile similare din piata
- constructia este aproape de utilitati.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare taxa folosinta teren + constructie usoara

S teren = 50 mp - arabil ,

Valoare reziduala constructie usoara = 638 lei

Se foloseste formula ratei de capitalizare din care se extrage venitul net din exploatare ca si taxa de folosinta.

Din studiul pietei, rata de capitalizare pentru spatiile cu aceasta destinatie este de 10-12%.

$C = VNE/PV$, unde :

C=rata de capitalizare

(12%-ptr. teren ocupat de constr.;10%-ptr.teren liber de constr.)

VNE=venitul net din exploatare (taxa de folosinta)

PV= pretul de vanzare

Pretul de vanzare a fost determinat folosind valorile medii de circulatie a proprietatilor imobiliare , care conform Raportului de evaluare nr. 55/21.10.2024 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.24)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2)

- curti-constructii = 25 lei / mp ,

- arabil = 13 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2)

- curti-constructii = 20 lei / mp ,

- arabil = 9 lei/mp

astfel :

- valoare teren arabil = 50 mp x 13 lei = 650 lei

- Valoare reziduala constructie usoara = 638 lei

- rezulta :

$VNE = C \text{ teren liber} \times PV = 10\% \times 650 \text{ lei} = 65 \text{ lei / an}$

$VNE = C \text{ constructie usoara} \times PV = 10\% \times 638 \text{ lei} = 63.80 \text{ lei / an}$

Total valoare redeventa = 128.80 lei , rotunjit = **129 lei / an**

ANEXA 2

Evaluare taxa folosinta teren

S teren = 50 mp ,

Se foloseste **metoda comparatiei** , avand exemple culese din piata .

Din studiul pietei au rezultat urmatoarele valori de redeventa :

Comuna	Redeventa /mp	An contract	Observatii
Zorleni	0.80 lei	2017	
Tutova	0.11 lei	2019	
Grivita	0.24 lei	1997	actualizare RON

Terenurile sunt concesionate pentru constructia de locuinte .

Avand in vedere pozitia terenului , resedinta de comuna si relevanta, se alege valoarea de **0.80 lei /mp** , rezultand :

- 50 mp x 0.80 lei = 40 lei , adica

Valoare redeventa (rotunjita) = 40 lei / an

VNE = C constructie usoara x PV = 10% x 638 lei = 63.80 lei / an

Total valoare redeventa = 103.80 lei , rotunjit = 104 lei / an



R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA REBRICEA

Cod poștal- 737455 – REBRICEA - Telefon 0235/457050; Telefon/fax : 0335/780051

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea valorii unor rapoarte de evaluare imobiliară și mobilă, întocmite pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, și a unui teren și construcție ușoară, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui.

Doamnelor și domnilor,

Proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Rebricea are la bază prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe, republicată, conform căruia *“După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.”*

Rapoartele de evaluare imobiliară- reevaluare cu nr. 13-23/08.06.2022 au fost întocmite de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, în anul 2022, și aprobate prin H.C.L. nr. 69/2022, motiv pentru care se impune actualizarea prețurilor la zi, pentru ca vânzarea terenurilor aferente construirii de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, să se realizeze în baza prețurilor stabilite prin rapoarte de evaluare actualizate.

Ținând cont că actualizarea valorii acestor terenuri se face tot prin expertiză efectuată de experți ANEVAR și că s-a discutat la ședința de consiliu local din data de 25.02.2025, necesitatea încheierii unui contract de prestări servicii în acest sens, conform Procesului Verbal de ședință nr. 2 din 25.02.2025, s-a procedat la încheierea unui contract ce are ca scop evaluarea, pentru determinarea valorii de piață actuale, în vederea vânzării terenurilor ce fac obiectul Legii nr. 15/2003.

În acest sens s-a întocmit Raportul de Evaluare cu nr. 313/02.05.2025, evaluare proprietate imobiliară- teren intravilan cu nr. cadastral 73377, din localitate Tufeștii de Jos, tarla 41, parcelă 317/16, **întocmit de domnul Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR.**

Valoarea de piață la momentul prezent este de 9000 lei pentru terenul în suprafața de 1000 mp din localitate Tufeștii de Jos, tarla 41, parcelă 317/16.

Totodată se impune însușirea valorii unui raport de evaluare imobiliară și mobilă întocmit pentru evaluarea a unui teren și construcție ușoară, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui.

În acest sens s-a întocmit **de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, Raportul de Evaluare cu nr. 56/1/14.05.2025 pentru imobilul de 50 mp și bunul mobil – construcție ușoară din panouri sandwich, bunuri din domeniul UAT Rebricea, ce se vor scoate la licitație publică în vederea închirierii.**

Din aceste considerente și ținând cont și de prevederile art. 129 alin. (2), lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

21 mai 2025

Consilier urbanism
ROTARIU LUCIAN

R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA REBRICEA
P R I M A R

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre

privind însușirea valorii unor rapoarte de evaluare imobiliară și mobilă, întocmite pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, și a unui teren și construcție ușoară, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui.

Doamnelor și domnilor consilieri,

Am inițiat prezentul proiect de hotărâre motivat de cererea venită din partea unui beneficiar de loc de casă, prin care se solicită cumpărarea terenului care i - a fost atribuit în scopul construirii de locuințe proprietate personală, cerere cu nr.430/23.01.2025 a domnului Olaru Ionel.

Potrivit Legii nr. 15/2003, după finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

Având în vedere ca Rapoartele de evaluare imobiliară- reevaluare cu nr. 13-23/08.06.2022 au fost întocmite de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, în anul 2022, aprobate prin H.C.L. nr. 69/2022, se impune actualizarea prețurilor la zi, pentru ca vânzarea terenurilor aferente construirii de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, să se realizeze în baza prețurilor stabilite prin rapoarte de evaluare actualizate.

Ținând cont că actualizarea valorii acestor terenuri se face tot prin expertiză efectuată de experți ANEVAR și că la ședința de consiliu local din data de 25.02.2025, s-a discutat necesitatea încheierii unui contract de prestări servicii în acest sens, așa cum rezultă din Procesul Verbal de ședință nr. 2 din 25.02.2025, s-a procedat la încheierea unui contract ce are ca scop evaluarea, pentru determinarea valorii de piață actuale, în vederea vânzării terenurilor ce fac obiectul Legii nr. 15/2003.

În acest sens s-a întocmit Raportul de Evaluare cu nr. 313/02.05.2025, evaluare proprietate imobiliară- teren intravilan cu nr. cadastral 73377, din localitate Tufeștii de Jos, tarla 41, parcelă 317/16, întocmit de domnul Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR.

Valoarea de piață la momentul prezent este de 9000 lei pentru terenul în suprafața de 1000 mp din localitate Tufeștii de Jos, tarla 41, parcelă 317/16.

Totodată se impune însușirea valorii unui raport de evaluare imobiliară și mobilă întocmit pentru evaluarea a unui teren și construcție ușoară, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui.

În acest sens s-a întocmit de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, Raportul de Evaluare cu nr. 56/1/14.05.2025 pentru imobilul de 50 mp și bunul mobil – construcție ușoară din panouri sandwich, bunuri din domeniul UAT Rebricea, ce se vor scoate la licitație publică în vederea închirierii.

Fata de considerentele de mai sus,

SUPUN SPRE APOBARE

Proiectul de hotărâre privind însușirea valorii unor rapoarte de evaluare imobiliară și mobilă, întocmite pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, și a unui teren și construcție ușoară, ce se va scoate la licitație publică în vederea închirierii, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2), lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

P R I M A R, Neculai MIHĂILĂ