



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA REBRICEA
CONSILIUL LOCAL

Cod poștal- 737455 – REBRICEA; Telefon/fax : 0335/708308

HOTĂRÂREA
nr. 36 din 30 iunie 2026

privind însușirea valorii raportului de evaluare imobiliară întocmit pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflat pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui, CF 76798.

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. 371 din 24.04.2026 întocmit de domnul Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR, membru corporativ SC Fidelcont Audit SRL, pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, din Loc. Rateșu Cuzei, județul Vaslui, nr. cadastral 76798;**

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 *Ordonanta de urgenta 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 *Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI REBRICEA adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă însușirea valorii Raportului de evaluare imobiliară – teren intravilan, număr cadastral 76798, întocmit de Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Rebricea, județul Vaslui, prin compartimentele de specialitate.

Art.3. 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, 30 iunie 2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

✍️

Robac Florin

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul general al comunei,

✍️

Jrs. Adina Maftei

Nr. raport 371/24.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara – Teren intravilan-arabil Nr. cad. 76798

– Loc. Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461 –
Nr. cad. 76798;

Client: UAT REBRICEA (CIF : 3394228)

Utilizator desemnat: UAT REBRICEA

Proprietar: UAT REBRICEA

Membru corporativ: SC FIDELCONT AUDIT SRL

Evaluator: Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimatie 19180

CUPRINS

.....	1
1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2. CERTIFICARE	4
(a) Activul (activele) supus(e) evaluării.....	5
(b) Clientul (clienții).....	5
(c) Utilizarea desemnată	5
(d) Utilizatorul desemnat	5
(e) Evaluatorul.....	5
(f) Moneda evaluării.....	6
(g) Data evaluării.....	6
(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e).....	6
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
(k) Ipoteze si/sau ipoteze speciale.....	7
(l) Specialist.....	8
(m) Factorii de mediu, sociali și de governanță	8
(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate	8
(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	8
(p) Conformitatea cu SEV	9
4. PREZENTAREA DATELOR	9
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
Descrierea situației juridice.....	11
Descrierea proprietății imobiliare subiect	11
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă).....	12
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
Estimarea valorii terenului	14
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	17
Analiza rezultatului și concluzia evaluării	17
9. ANEXE.....	18

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip teren intravilan – formată din:

- Teren intravilan în suprafață totală de 955 mp, conform Extrasului de Carte Funciara nr.76798 din data de 10.03.2026;

Adresa: Sat Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461

Client: UAT REBRICEA , cu sediul în LOC. REBRICEA, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , CUI: 3394228

Proprietar: UAT REBRICEA ;

Utilizator desemnat: UAT REBRICEA

Data inspectiei: 23.04.2026

Data evaluarii: 23.04.2026

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

Tipul valorii estimate: Valoarea minima de piata a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra terenului analizat, deținut de către UAT REBRICEA prin estimarea valorii dreptului de proprietate.

Am avut pus la dispozitie Extras de Carte Funciara nr.76798 din data de 10.03.2026.

Sarcini înregistrate: Nu sunt sarcini înregistrate conform Extras de Carte Funciara nr.76798 din data de 10.03.2026 . Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca datele furnizate de catre clientul si destinatarul raportului, sunt corecte si in care se solicita estimarea valorii minime de circulatie a terenului.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (23.04.2026) este cel afișat de BNR si anume 5.0924 lei/euro.

Evaluator autorizat: Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimație 19180.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață minima estimată prin abordarea prin piata, la data de 23.04.2026 este:

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Nr. Cad. / Carte Funciara</i>	<i>Denumire</i>	<i>Aria – 955 mp (arabil)</i>	<i>Valoare minima de circulatie/piata (euro)</i>	<i>Valoare minima de circulatie/piata (lei)</i>
1	CF 76798	Imobil – teren	955 mp	1.687	8.595
TOTAL			955 mp	1.687	8.595

Valoarea estimata nu contine T.V.A.

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,

Baltatu Bogdan Sebastian



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip teren intravilan– situat în Sat Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461 , Nr. Cad. 76798, 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;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat 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;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Baltatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

23.04.2026



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Activul (activele) supus(e) evaluării

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situat în Sat Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461 , Nr. Cad. 76798.

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.

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” (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul, UAT REBRICEA , este unicul proprietar al acestei proprietati imobiliare de tip teren intravilan, conform Act Administrativ nr. 62, din 28/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI REBRICEA;

Pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul UAT REBRICEA a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de Carte Funciara nr.76798 din data de 10.03.2026;
- HCL nr.46 din 31.03.2022;
- Hotararea nr.24 din 28.02.2023;

(b) Clientul (clienții)

Clientul **UAT REBRICEA** , cu sediul în LOC. REBRICEA, COMUNA REBRICEA JUD.VASLUI , CUI: 3394228 a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de catre proprietarul UAT REBRICEA , respectiv tip teren intravilan Nr. Cad. 76798, situat în Sat Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv **UAT REBRICEA** în calitate de client 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 client 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) Utilizarea desemnată

Evaluarea este cerută de către clientul **UAT REBRICEA** pentru estimarea valorii de piata a proprietății, tip teren intravilan Nr. Cad. 76798, situat în Sat Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461 .

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

(d) Utilizatorul desemnat

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - **UAT REBRICEA**.

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.

(e) Evaluatorul

Prezentul raport de evaluare este realizat de către **SC FIDELCONT AUDIT SRL**, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0661 , cu sediul in Vaslui, Str. Matei Basarab, nr.4, Jud. Vaslui , nr. telefon 0755 095 295 si adresa de email evaluator.grup@yahoo.com, reprezentata de evaluator Baltatu Bogdan Sebastian, membru titular ANEVAR nr. legitimație 19180. Colectivul de evaluatori deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorii desemnati si membrul corporativ 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.

(f) Moneda evaluării

Valoarea estimată este raportată în lei și în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5.0924 lei, valabil pentru data de 23.04.2026. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Data evaluării

Inspekția a fost efectuată în data de 23.04.2026 în prezența reprezentantului UAT REBRICEA, proprietatea UAT REBRICEA. 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 23.04.2026.

(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e)

Tipul valorii a ținut cont de utilizarea desemnată, 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 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – garantarea împrumutului.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* - ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), paragraf A10.1, definiția valorii de piață este următoarea: "*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ și/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.*"

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.

(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

Inspekția proprietății a avut loc în data de 23.04.2026 și a fost realizată de către evaluatorul Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimație 19180, în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

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, documentație atasată la prezentul raport de evaluare.

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

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspekția proprietății la exterior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai clientului, 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 dintre scriptic și faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției și s-a investigat corespondența dintre 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.

(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Informații din documentele puse la dispoziție;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Reprezentantul clientului - 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;
- ✓ Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(k) Ipoteze si/sau ipoteze speciale

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. Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;
7. 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;

8. 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 vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
9. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
10. 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;
11. 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;
12. Se presupune ca toate documentele sunt la zi și în regulă. Evaluarea s-a efectuat pe premiza ca toate documentele de proprietate sunt în regulă. Aceasta ipoteza s-a creat, deoarece evaluatorul nu a avut pus la dispoziție actul de proprietate al proprietății în cauză.

Ipoteze speciale:

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza ca datele furnizate de către clientul și destinatarul raportului, sunt corecte și în care se solicită estimarea valorii minime de circulație a terenului.

(l) Specialist

Pentru realizarea raportului evaluatorul nu a primit asistență din partea altor specialiști.

(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Integrarea factorilor ESG în evaluarea unui imobil poate influența atât valoarea actuală, cât și potențialul său de creștere pe termen lung, luând în considerare preocupările tot mai mari ale investitorilor și a cumpărătorilor legate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Piața imobiliară locală nu apreciază în prezent influența factorilor ESG, neexistând studii și date de piață cu privire la factorii ESG (de mediu, sociali și de guvernare).

(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

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.

(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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.

(p) Conformitatea 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 al evaluării (IVS 100 Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Utilizarea desemnată, 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.

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, 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, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. 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” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 16).

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**
- **Ratesu Cuzei**
- **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)

Istorie și patrimoniu cultural

Istoria comunei Rebricea este marcată de evenimente semnificative. Satul Rebricea a fost înființat în 1881 prin împroprietărirea 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 , 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.

Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT REBRICEA asupra proprietății imobiliare evaluate. Actualul proprietar al terenului intravilan, este UAT REBRICEA, conform Act Administrativ nr. 62, din 28/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI REBRICEA.

Limitele și configurația imobilului nu se cunosc, neavând schite cadastrale puse la dispoziție.

- Extrasul de Carte Funciara nr.76798 din data de 10.03.2026;
- HCL nr.46 din 31.03.2022;
- Hotararea nr.24 din 28.02.2023;

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară.

Descrierea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în localitatea Sat Ratesu Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui, cod postal 737461, unde gradul de intensitate seismică este 8 și este format dintr-o singură parcelă de teren.

Proprietatea se afla în localitatea Ratesu Cuzei.

Proprietatea se afla într-o zonă cu ambianță rezidențială.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață teren: 955 mp din acte;

Destinație: Teren intravilan – 955 mp categoria de folosință - arabil;

Topografie: Teren plan;

Formă: considerată regulată;

Utilități la limita proprietății:

- ✓ Retea urbană de energie electrică: da
- ✓ Retea urbană de apă: n.a
- ✓ Retea urbană de canalizare: n.a
- ✓ Retea urbană de gaze: n.a

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în Comuna REBRICEA.

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 pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața studiată este cea a terenurilor libere din Comuna Rebricea, dar și din Comune similare din Județul Vaslui, datorită unei oferte extrem de slabă a terenurilor libere din Comuna Rebricea.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună 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 2025 - SEV 102 „Tipuri ale valorii”, paragraful A90: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața rezidențială a terenurilor libere și construite cu case noi și vechi.

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 la 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.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită dintr-o singura perspectiva:

1. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidențială;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil poate fi o persoană fizică;
- ✓ nu sunt necesare amenajări ale terenului.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnata, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării unei singure abordări și anume: abordarea prin piață.

Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

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 (proporția);
 - 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)tehnice 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)tehnice 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.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație enumerate anterior. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Astfel, au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și cinci elemente de comparație aferente tranzacționării. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan, cu suprafața totală de 955 mp, imobil situat în localitatea Ratesu Cuzei, Comuna Rebricea, jud. Vaslui.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Topografie: teren plan;
- Formă: considerată regulată;
- Utilități: - sunt prezente, la limita proprietatii;

Datorita lipsei de comparabile din localitate sau localitatilor similare si datorita solicitarii autoritatii contractante privind stabilirea pretului minim de circulatie/piata, conform analizei de piata, am procedat la extragerea valorii minime de circulatie a terenurilor intravilane conform studiului de piata care a intrat în vigoare în data de 01.01.2026 :

[http://www.unnpr.ro/files/expertize2026/CNPlasi/studiu de piata Vaslui 2026%20.pdf](http://www.unnpr.ro/files/expertize2026/CNPlasi/studiu_de_piata_Vaslui_2026%20.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	1500	800	40	15
CATEGORIA 2	1300	750	30	11
CATEGORIA 3	1100	650	25	9
CATEGORIA 4	1000	600	20	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 minima de circulatie/piata (lei)</i>
1	CF 76798	Imobil – teren intravilan arabil	955 mp	9	8.595
TOTAL			955 mp		8.595

Astfel, valoare de piață minima estimată prin abordarea prin piata, la data de 23.04.2026 este:

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Nr. Cad. / Carte Funciara</i>	<i>Denumire</i>	<i>Aria – 955 mp (arabil)</i>	<i>Valoare minima de circulatie/piata (euro)</i>	<i>Valoare minima de circulatie/piata (lei)</i>
1	CF 76798	Imobil – teren	955 mp	1.687	8.595
TOTAL			955 mp	1.687	8.595

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind o singura abordare în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vanzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere, pentru teren.

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:

Nr. Crt.	Nr. Cad. / Carte Funciara	Denumire	Aria – 955 mp (arabil)	Valoare minima de circulație/piața (euro)	Valoare minima de circulație/piața (lei)
1	CF 76798	Imobil – teren	955 mp	1.687	8.595
TOTAL			955 mp	1.687	8.595

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietatea de acest tip, **abordarea prin piața** este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piața, face parte dintr-o zonă de tip teren intravilan unde informațiile regasite pe piața sunt suficiente.

Așadar, am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin piața datorită volumului informațiilor regasite pe piața, pentru proprietatea subiect.

În ceea ce privește precizia rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piața am găsit informații relevante, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei 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 rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea minimă de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață minimă estimată prin abordarea prin piața, la data de 23.04.2026 este:

Nr. Crt.	Nr. Cad. / Carte Funciara	Denumire	Aria – 955 mp (arabil)	Valoare minima de circulație/piața (euro)	Valoare minima de circulație/piața (lei)
1	CF 76798	Imobil – teren	955 mp	1.687	8.595
TOTAL			955 mp	1.687	8.595

Valoarea estimată nu conține T.V.A.

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 19180,
Baltatu Bogdan Sebastian



9. ANEXE

Anexa 1 – Harta Geoportal Teren

Anexa 1 – Harta Geoportal Teren



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 raportului de evaluare imobiliară întocmit pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflat 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.”*

În acest sens s-a întocmit Raportul de Evaluare cu nr. 371/24.04.2026, evaluare proprietate imobiliară- teren intravilan cu nr. cadastral 76798, din localitate Rateșu Cuzei, în T 77, parcela 794/36, de către domnul Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR.

Valoarea de piață la momentul prezent este de 8.595,00 lei pentru terenul în suprafața de 955 mp din localitate Rateșu Cuzei, în T 77, parcela 794/16.

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.

25 iunie 2026

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 raportului de evaluare imobiliară întocmit pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflat pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui.

Doamnelor și domnilor consilieri,

Am inițiat prezentul proiect de hotărâre motivat de cererea venită din partea unui beneficiar al unui loc de casă, prin care se solicită cumpărarea terenului care i-a fost atribuit în scopul construirii de locuințe proprietate personală, cerere cu nr. 3559/23.06.2025 a domnului **BUNDUC ANDREI**, proprietar al construcției.

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.

În acest sens s-a întocmit Raportul de Evaluare cu nr. 371/24.04.2026, evaluare proprietate imobiliară- teren intravilan cu nr. cadastral 76798, din localitate Rateșu Cuzei, în T T 77, parcela 794/36, de către domnul Băltatu Bogdan Sebastian – expert evaluator ANEVAR.

Valoarea de piață la momentul prezent este de 8.595,00 lei pentru terenul în suprafața de 955 mp din localitate Rateșu Cuzei, în T 77, parcela 794/16.

Fata de considerentele de mai sus,

SUPUN SPRE APOBARE

Proiectul de hotarare privind însușirea valorii raportului de evaluare imobiliară întocmit pentru evaluarea unui teren aferent construirii și vânzării de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflat 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.

25 iunie 2026

P R I M A R,

Neculai MIHĂILĂ