

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. /2020

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

Având în vedere:

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

în conformitate cu prevederile:

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

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

Consiliul Județean Vaslui

H O T Ă R Ă Ș T E :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vaslui, _____ 2020

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

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

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
Am luat la cunoștință de acest înscris oficial
și îmi asum responsabilitatea asupra legalității.
Director executiv,
Mihaela Dragomir

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR



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

Anexa nr. 1
la Hotărârea nr. ____/2020

Nr. inreg. 2780/ 13.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

Pentru proprietate imobiliara de tip:

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



UTILIZATOR: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI

CLIENT: CONSILIUL JUDETEAN VASLUI

NOIEMBRIE 2020

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

S.C. TRUSTEVAL S.R.L.

**Autorizatie membru corporativ Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
(ANEVAR) – nr. 0552**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

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

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



Note:

- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificata, nefiind prezentate documente de proprietate;
 - Se presupune ca terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil și tranzacționabil;
 - Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Județul Vaslui si a fost inspectata zona evidentiata;
 - Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;
- Scopul evaluarii este achizitionarea imobilului, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piata, așa cum este definită în standardele ANEVAR 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).
- Evaluatorul nu are niciun interes in proprietatea evaluata;
- A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil si liber de orice fel de sarcini;

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

- Data de referință a evaluării este 13.11.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4,8690 RON/EUR;
 - Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Nistor Loredana, la data de 13.11.2020, în prezența unui reprezentant al Consiliului Județean Vaslui, dl. Dudau Alexandru;
 - Pentru evaluarea imobilului s-a avut în vedere abordarea prin piață. În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul prezentei evaluări.
- **Abordarea prin piață = 4.000 EUR, echivalent 19.476 RON**

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

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

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

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din Municipiul Huzi.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

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

CUPRINS

Pagina de titlu.....	1
Scrisoare de transmitere	2
Cuprinsul	4
Capitolul I INTRODUCERE	
1. Certificarea evaluatorului.....	5
2. Rezumatul faptelor si al concluziilor importante	6
Capitolul II TERMENI DE REFERINTA	
1. Identificarea si competenta evaluatorului	8
2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	8
3. Scopul evaluarii.....	8
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	9
5. Tipul valorii. Moneda valorii definite. Modalitati de plata.....	9
6. Data estimarii valorii.....	10
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	10
8. Natura si sursa informatiilor utilizate.....	11
9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	11
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	13
11. Declaratia conformitatii cu SEV	14
12. Descrierea raportului.....	14
Capitolul III ANALIZA DE PIATA	
1 Definirea pietei.....	15
1 Analiza ofertei competitive	17
2 Analiza cererii solvabile.....	17
3 Analiza echilibrului pietei	18
Capitolul IV PREZENTAREA DATELOR	
1 Prezentarea generala a proprietatii de evaluat.....	19
2 Descrierea situatiei juridice.....	19
3 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare.....	20
4 Descrierea amenajarilor	21
5 Identificarea oricaror bunuri mobile	21
Capitolul V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	22
Capitolul VI EVALUAREA PROPRIETATII	
1 Abordari utilizate	24
2 Valoarea terenului	24
3 Abordarea prin piata.....	25
Capitolul VII RECONCILIAREA VALORILOR	29
ANEXE	32

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

Cu stima,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana
Nistor

Semnat digital de Loredana
Nistor

Data: 2020.11.24 15:18:40
+02'00'

2. REZUMATUL FAPTELOR ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

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

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

Obiectul evaluării este reprezentat de o proprietate imobiliară de tip: “teren intravilan liber”, compusă din:

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

Note:

- Evaluarea este o opinie asupra valorii pe mp a terenului din zona specificată, nefiind prezentate documente de proprietate;
- Se presupune că terenul evaluat este liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil și tranzacționabil;
- Localizarea bunului imobil evaluat s-a realizat pe baza Caietului de sarcini - Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Județul Vaslui și a fost inspectată zona evidențiată;
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- La data realizării prezentului raport de evaluare este în derulare pandemia cauzată de virusul COVID-19. În perioada 15.03 – 15.05.2020 în România a fost decretată starea de urgență. În prezent este în vigoare starea de alertă. Aceste evenimente sunt prea recente pentru a putea vedea un impact asupra pieței imobiliare. De asemenea nu putem la acest moment anticipa amploarea pe care epidemia o va avea în România și impactul potențial asupra valorii activelor imobiliare. Pe termen scurt observăm o scădere abruptă a numărului de tranzacții cu active imobiliare fără ca acest lucru să fi condus până în acest moment la corectie semnificativă a valorii activelor. Este însă necesară o atitudine rezervată privind evoluția pieței într-un orizont mediu de timp.

➤ Data de referință a evaluării este 13.11.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4,8690 RON/EUR;

➤ Tipul de valoare solicitat este valoarea de piață:

***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.*

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

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

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

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

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

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

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

Data evaluării: 13.11.2020

Data inspecției: 13.11.2020

1 EUR = 4,8690

Cu stimă,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

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

CAP II – TERMENI DE REFERINTA

1. Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnata, Nistor Loredana, persoana fizică, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM nr. legitimație 18195, în calitate de evaluator, declar că:

- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- evaluarea prezentului raport este obiectivă și imparțială;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**.

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

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

3. Scopul evaluării

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

Scopul prezentei evaluări este achiziționarea bunului imobil, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață.

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

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

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

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

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

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

Tipul valorii estimate

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

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

- Standarde generale
 - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
- Standarde pentru active - Bunuri imobile
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- **Glosar 2020**

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

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este **valoarea de piață**, *asa cum este ea definită în SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)*:

***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.*

Moneda valorii definite

Valoarea de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei. Informațiile de piață care au vizat valori exprimate în euro au fost prelucrate, valorile fiind transformate în lei, la cursul oficial valabil la data evaluării.

Curs valutar la data de 13.11.2020: 1 EUR = 4,8690 RON.

Modalități de plată

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

6. Data estimării valorii

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

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății, evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte de proprietate:

- Caiet de sarcini, Servicii de evaluare pentru imobilele din domeniul privat al UAT Județul Vaslui
- Inspecția în perimetrul indicat de client s-a făcut de către evaluator Nistor Loredana, la data de 13.11.2020, în prezența unui reprezentant al Consiliului Județean Vaslui, dl. Dudau Alexandru;
- Constatări în urma inspecției:
 - ✓ Accesul se realizează din strada asfaltată – Str. Corni;
 - ✓ Terenul în zona analizată este în pantă;
 - ✓ Posibilitate racordări la toate utilitățile;

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

8. Sursele de informații utilizate

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

- Publicatiile on-line;
- Firmele imobiliare care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Proprietarul, prin declarațiile făcute si documentația pusa la dispoziție (situația juridica, documentația cadastrala, istoric, etc) si care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora;

9. Ipoteze si ipoteze speciale

9.1 Ipoteze

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

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

Toate evaluările depind, într-un anumit grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiția valorii de piață include ipoteze care asigură consecvența abordării, dar evaluatorul poate fi pus în situația de a face și alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

9.1.1. Ipoteze generale

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valorizeze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție,

pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice aneconcordanțelor;

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

9.1.2. Ipoteze speciale

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

10. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului /destinatarului. Raportul de evaluare 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;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

Concluziile acestui raport sunt valabile numai la data evaluării;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

11. Declarația conformității cu SEV

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

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

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

12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare și cuprinde 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.

Valoarea de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin piață, din următoarele considerente:

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

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

CAPITOLUL III. ANALIZA DE PIATA

1. Definirea pietei

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Pe piața imobiliară acționează și alți participanți: proprietari, antreprenori, constructori, chiriași, administratori, investitori și intermediari. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a vânzătorului și cumpărătorului, care prin motivații, atitudini, interacțiuni, determină tendințele pieței. Piața imobiliară mai este influențată și de caracteristicile imobilelor care se tranzacționează.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora;
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de banci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani;
- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale. Aceasta particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită specificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților;

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

În 2019 economia a continuat să crească, deși într-un ritm mai lent. Creșterea reală a PIB-ului a rămas puternică la 4,1% în special pe fondul accelerării consumului și în secundar datorită investițiilor. Unele dintre principalele riscuri pentru sectorul financiar cauzate de modificările legislative din decembrie 2018 au fost eliminate însă unele îngrijorări persista. Impozitul pe activele băncilor a fost eliminat. În ceea ce privește cel de-al doilea pilon de pensii, a fost eliminată posibilitatea de a opta pentru ieșirea din schema. Au fost anulate cerințele suplimentare de capital pentru societățile de administrare a fondurilor. Cu toate acestea, percepția generală a imprevizibilității legislative persistă.

Raportul de țară emis de Comisia Europeană în 26 februarie 2020 (anterior escaladării crizei Covid-19) estima o creștere de 3,6% în 2020 și 3,3% în 2021. Reducerea ritmului de creștere era atribuită unei producții industriale mai slabe și a unei diminuări a cererii externe.

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

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

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

Definirea pietei specifice proprietatii analizate:

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

Natura zonei:

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

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

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

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

2. Oferta de imobile similare:

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

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu agenți imobiliari, vânzători de proprietăți imobiliare comparabile, precum și din studierea anunțurilor de vânzare din presa locală și de pe site-urile specializate în astfel de vânzări.

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

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

Prețul menționat mai sus se referă la terenul cu următoarele facilități:

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

3. Cererea de imobile similare:

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

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

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

4. Echilibrul pietei (raportul cerere/oferta):

În prezent piața imobiliară este pe un fond de creștere a oportunităților de investiții imobiliare; așteptările pentru o eventuală relansare pentru piața imobiliară în prezent nu sunt foarte optimiste fiind legate de reluarea finanțării de către bănci, de creșterea activității economice, interesul investitorilor în domeniu; totuși ultimele analize privind piața imobiliară constată o ușoară creștere a numărului tranzacțiilor efectuate comparativ cu anii anteriori.

CAP IV – PREZENTAREA DATELOR

1. Prezentarea generala a proprietatii de evaluat

- **Identificarea proprietatii**

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

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



Note:

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

2. Descrierea situatiei juridice

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

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

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

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

Titlul de proprietate se presupune liber, valabil și tranzacționabil.

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

3.1 Generalitati

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

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

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

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

3.2. Localizare



Locația în care se află amplasat imobilul este o zonă mediana preponderent rezidentială, cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P și P+M/ P+E, la aproximativ 1,5 km de Primăria Mun. Husi.

Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat – strada Corni, strada asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens.

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

Avantaje:

- Accesul facil către centrul localității
- Acces la utilități complete

4. Descrierea amenajărilor

4.1 Infrastructura terenului

Teren intravilan liber, cu o suprafață de 800,0 mp, conform instrucțiunilor primite de la client.

În urma inspecției s-a constatat că în aria indicată în Caietul de sarcini, terenurile libere sunt în pantă.

Acces: Accesul la proprietatea evaluată se realizează din drum asfaltat, Str. Corni. Evaluarea se realizează în ipoteza că proprietatea evaluată are acces necondiționat la drum public.

Utilități: curent electric, apă, gaz metan și canalizare în zonă.

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

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

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

CAP V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

Ea trebuie sa fie:

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

fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitulnet.

Amplasarea proprietății în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.

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

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

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

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

CAP VI - EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Abordari utilizate

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparația vanzarilor, costuri de înlocuire și capitalizarea veniturilor.

În urma analizei de piață și având în vedere caracteristicile proprietății subiect, a fost aplicată abordarea prin piață.

2. Valoarea terenului

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a) Tehnicile cantitative

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

b) Tehnicile calitative

- analiza comparațiilor relative
- analiza tendințelor
- analiza clasamentului
- interviul

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

În urma cercetării de piață efectuate, au fost selectate 3 proprietăți imobiliare asemănătoare cu proprietatea subiect, oferite spre vânzare de proprietari, care vor fi folosite ca și comparabile în cadrul comparației directe.

Metoda extracției reprezintă o alternativă a metodei alocării prin care, în condițiile în care se cunoaște valoarea unei proprietăți, se extrage din aceasta valoarea contribuției construcției, determinată prin costul net de reconstrucție, diferența reprezentând-o valoarea terenului. Aplicabilitatea se adresează în special proprietăților imobiliare din zonele rurale sau proprietăților la care contribuția construcțiilor este ușor de stabilit și în general mai redusă.

În urma analizei de piață și având în vedere caracteristicile proprietăților subiect, a fost aplicată abordarea prin piață.

Abordarea prin venituri este irelevantă deoarece nu există o piață a închirierii terenurilor în zona studiată, prin urmare această metodă nu a fost aplicată. Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile "Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile".

3. Abordarea prin piață

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

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

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

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

Elementele de comparație includ:

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

Din comparabilele atasate, în grila de calcul au fost utilizate comparabilele relevante ca suprafața și localizare, similare cu proprietatea subiect.

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

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

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

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

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

CAP VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate, pentru siguranța ca acestea sunt pertinente, autentice și suficiente.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

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

• Abordarea prin piață = 4.000 EUR, echivalent 19.476 RON

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

- abordarea prin piață este cea mai directă și credibilă abordare pentru estimarea valorii atunci când există informații de piață suficiente (condiție îndeplinită în cazul proprietății evaluate);
- au fost identificate suficiente proprietăți similare oferite spre vânzare pe piață, unele dintre ele având caracteristici foarte apropiate cu proprietățile subiect;
- Conform art. 79 din GME 630: Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării
- informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin piață sunt cu mult mai numeroase și mai precise decât informațiile care pot fi utilizate în cadrul abordării prin cost sau venit;
- pentru scopul prezentei evaluări, respectiv estimarea valorii de piață în vederea achiziționării, abordarea prin piață a fost considerată mai adecvată.

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

4.000 EUR, echivalent 19.476 RON

Respectiv 5,0 eur/ mp, echivalentul a 24,30 RON/ mp

Referitor la valoarea aleasa pot fi precizate urmatoarele:

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

Intocmit azi, 13.11.2020

S.C. TRUTEVAL S.R.L.

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR

**Loredana
Nistor**

Semnat digital de Loredana
Nistor

Data: 2020.11.24 15:19:24
+02'00'

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

ANEXE:

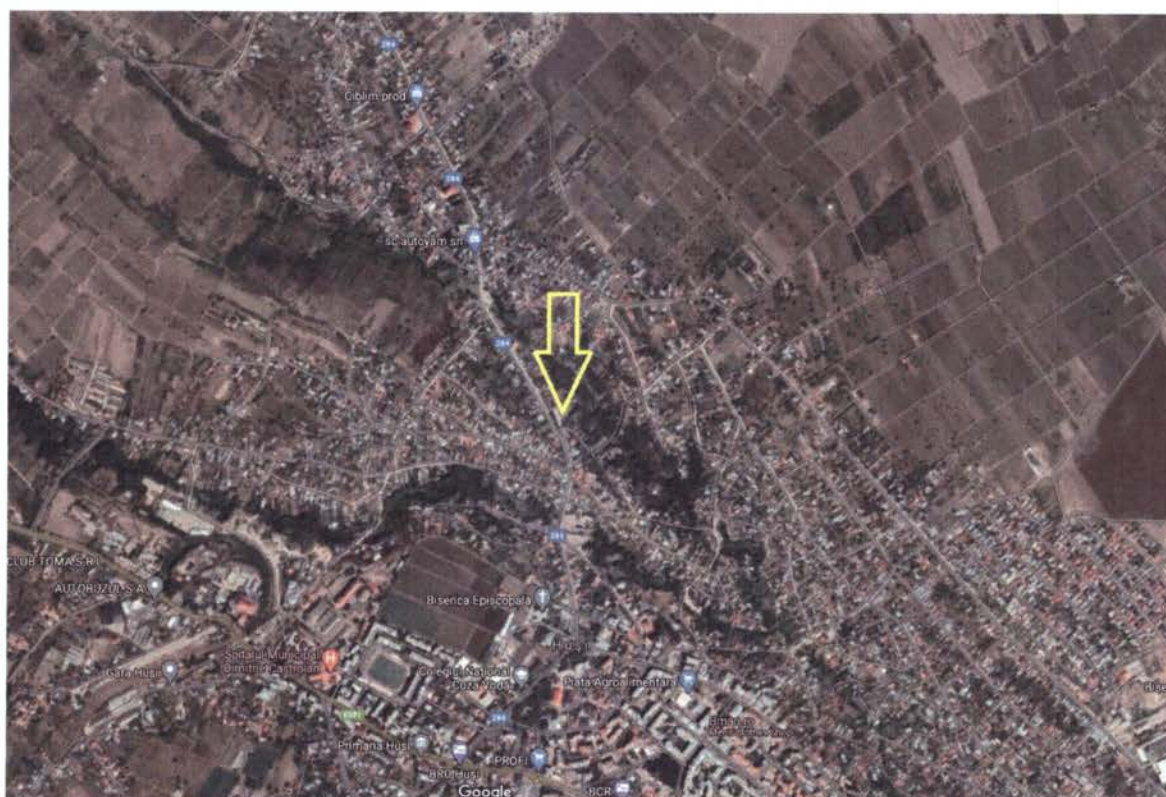
- 1. Harta localizare;*
- 2. Fotografii;*
- 3. Comparabile utilizate;*
- 4. Documente proprietate;*

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

ANEXA 1 – Localizarea pe hartă



ANEXA 2 Fotografii proprietate



Teren in aria analizata



Teren in aria analizata



Teren, vecinatati

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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



Strada acces – Str. Corni



Strada acces – Str. Corni

SC TRUSTEVAL SRL

Membrii corporativ ANEVAR

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

ANEXA 3 – Comparabile utilizate Oferte vanzare terenuri

Comparabila 1

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



Vanzator



Elena

Pe site din sept 2020

Anunturile utilizatorului

0765 514 095

Trimite

Loc de intalnire

Husi, judet Vaslui



Teren intravilan

12 € Negociabil



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **1 700 m²**

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

Descriere

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

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

Comparabila 2

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



Vanzator



Iulian

Pe strada din cartier

Anunturile utilizatorului

0744 609 301

Trimite

Loc de intalnire

Husi, judet Vaslui



Terenuri Intravilane cu toate utilitatile la asfalt
nr.149



12 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de Agentie

Extravilan / intravilan: Intravilan

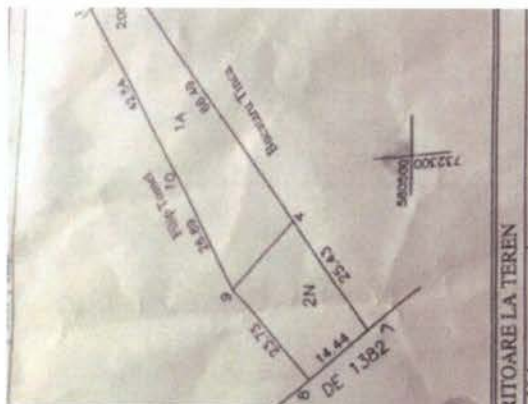
Suprafata utila: 1 300 m²

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

Descriere

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

SAU schimb cu teren extravilan la valoarea pietei in zona Galbana sau Valea lui Ivan.



SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-resedinta-ID1112.html#c7c6778570>

Teren pentru resedinta

Vaslui (judet), Husi



16 €

0 €/m²



mihai
0745 104 646

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

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

Administratia acestor date este S.C. Dux
Online Services S.R.L. (contact@dux.ro)

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 100 m²

Descriere anunt

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

Comparabila 4

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

Teren intravilan

Vaslui (judet), Husi



15 €

0 €/m²



alin
0773 375 284

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

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

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 800 m²

Descriere anunt

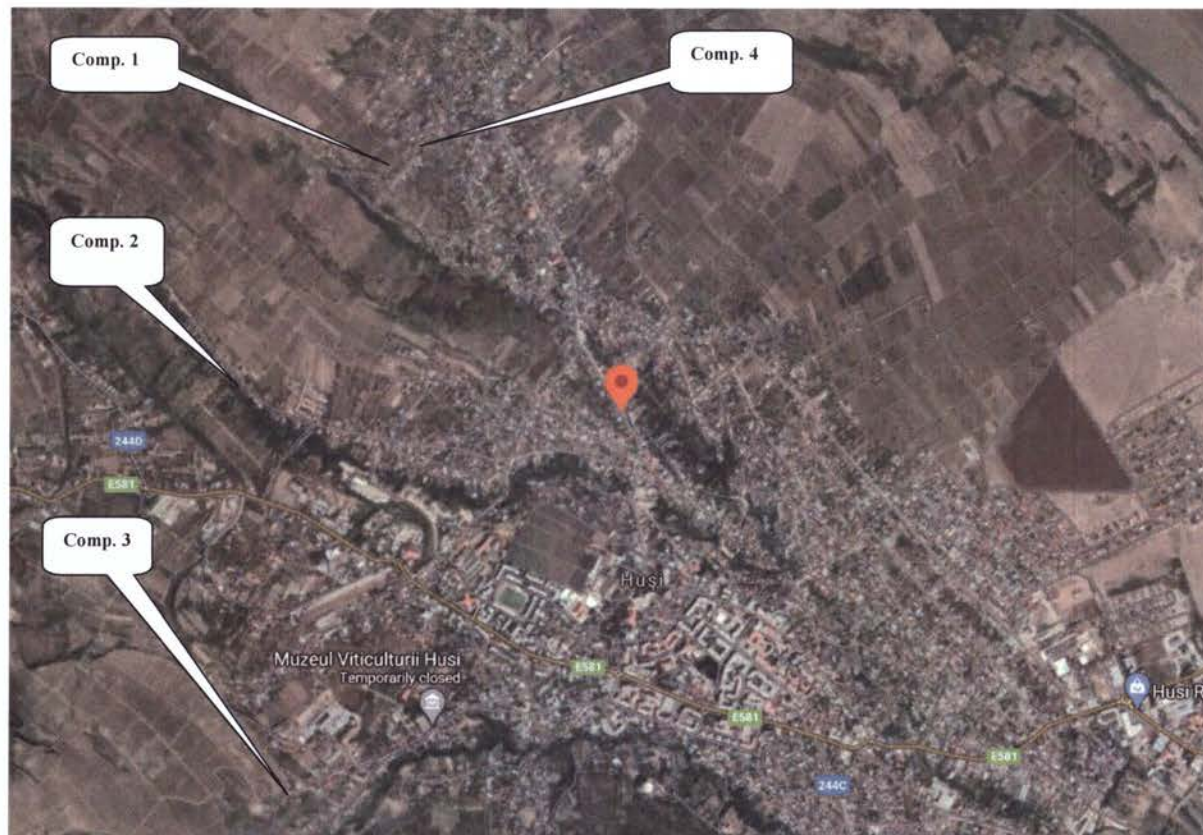
Vand teren intravilan, suprafata 800 m2, 15euro/mp situat in Corni, str. Erou Frentescu, toate actele in regula!
Terenul este drept, cu deschidere stradala 20 m, apa, gaz, canalizare la poarta! Perfect pentru constructie casa si
amenajare gradina. Multumesc!

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

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

Localizare comparabile:



CAIET DE SARCINI

pentru organizarea licitației în vederea cumpărării unui imobil

A. INFORMAȚII GENERALE

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

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

a) Descrierea obiectului contractului

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

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

b) Perioada minimă de valabilitate a ofertei

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

c) Condiții de eligibilitate

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

- pentru persoanele fizice care:

- i. nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, a utilităților și a altor obligații aferente imobilului;

- ii. prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

- pentru persoanele juridice care:

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

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

- iii. prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

d) Criteriul de atribuire a contractului de achiziție

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

e) Modalitățile de contestare a deciziei achizitorului și de soluționare a contestațiilor

Contestațiile privind procedura de atribuire a contractelor de cumpărare bunuri imobile ce intră în sfera de reglementare a prezentei proceduri, se depun, în termen de 5 zile calendaristice, începând cu ziua următoare comunicării rezultatului procedurii, la sediul autorității contractante și se soluționează de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea acestora.

Comisia de soluționare a contestațiilor se numește prin dispoziția președintelui și este formată din 5 membri din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui. Secretariatul Comisiei de Soluționare a Contestațiilor va fi asigurat de Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului din cadrul Direcției Economice a aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui. Comisia de soluționare a contestațiilor are sarcina de a reverifica toate ofertele depuse și a stabili dacă decizia comisiei de licitație a fost corectă. Autoritatea contractantă va comunica contestatarului, în termen de 2 zile

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

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

B. CERINȚE PRIVIND:

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

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

- b) Zona în care se dorește a fi amplasat imobilul

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

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

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

- d) Declarație pe propria răspundere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REFERAT DE APROBARE

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

I. Motivul adoptării proiectului de hotărâre în cauză:

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

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

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

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

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

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

II. Impactul financiar asupra bugetului județului:

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

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

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

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

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

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

VII. Concluzii, constatări și propuneri:

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

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

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

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

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

a)*Obiectul/domeniul reglementat:* administrație publică locală, administrarea domeniului public și privat al județului Vaslui/ cumpărare imobil.

b)*Impactul financiar asupra bugetului :* Suma necesară este prevăzută în Bugetul Local al Județului Vaslui pe anul 2020, iar valoarea maximă pe care o putem plăti pentru imobil, conform Raportului de evaluare, este de 19.476 lei.

c)*Compatibilitatea și conformitatea cu legile, ordonanțele, hotărârile Guvernului, strategiile naționale și legislația secundară(ordine, instrucțiuni, normative, regulamente, etc.), în limitele și în a căror implementare și aplicare este elaborat respectivul proiect de hotărâre:* prin proiectul de hotărâre analizat se respectă și se pun în aplicare prevederile/norme aplicabile domeniului reglementat, respectiv Partea V, Titlul I, CAP. III, Secțiunea a 3-a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 73/2020 pentru aprobarea Regulamentului-cadru privind cumpărarea de bunuri imobile de către Județul Vaslui.

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

**Director executiv,
Țuțuianu Mircea**



CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
DIRECTIA TEHNICĂ
Nr. 1494/23.09.2020

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

REFERAT

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

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

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

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

[Signature]
— —

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

Dh-ec

RECEPUTA

JUDEȚEAN VASLUI
REGISTRATURA GENERALĂ
INTRARE NR. 16187
20 luna 10 - 20 20



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



06.10.2020

NOTA DE CONSTATARE

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

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

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

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

Beneficiar,
Consiliul Județean Vaslui

Cătălin Toma
director executiv

Direcția Tehnică

Andrei Atasiei
consilier, Birou Administrația

Public

Ștefan Bodoga,
proiectant, Bodo Invest SRL



Executant,
Viacomp Rutier SRL

Daniel Ralea
director general

Daniel Dobre
director tehnic

Mihai Crețu

